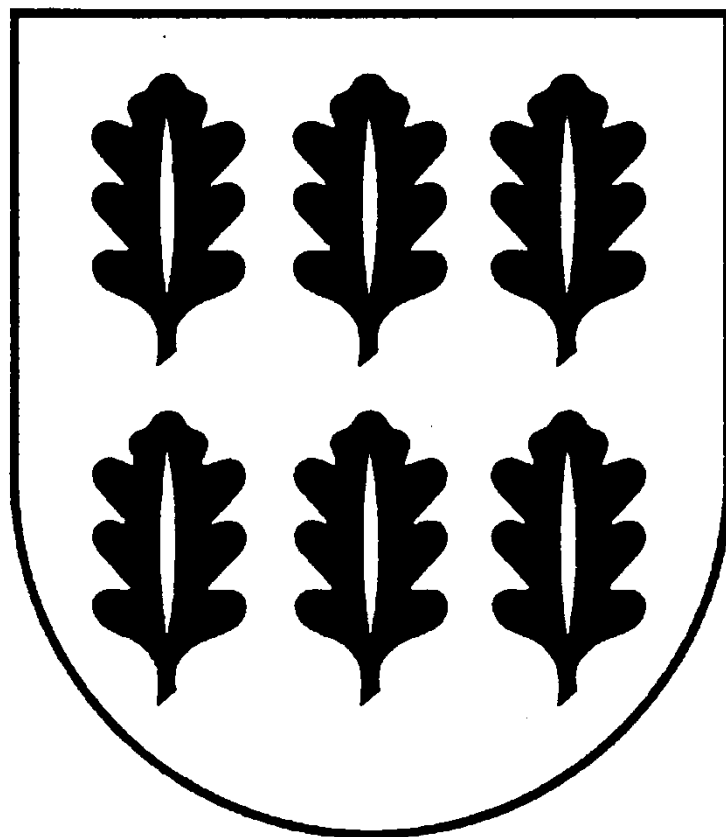


# **BEGRÜNDUNG**

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 14

- JEERSDORFER WALDWEG -



**ENTWURF**

FÜR DIE BETEILIGUNG GEM. § 3 (2) UND § 4 (2) BAUGB

**GEMEINDE SCHEESSEL  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	5
2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 .....	5
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme).....	5
2.3 Ziele der Raumordnung .....	6
2.4 Wirksamer Flächennutzungsplan .....	7
2.5 Bebauungspläne.....	7
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	7
3.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	7
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	9
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	9
3.2.2 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen .....	10
3.2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	11
3.3 Örtliche Bauvorschrift.....	11
4. IMMISSIONEN .....	12
5. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG.....	13
6. VER- UND ENTSORGUNG.....	14
7. BODENORDNUNG .....	15
8. FLÄCHENBILANZ .....	15
9. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB.....	15
9.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....	15
9.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne .....	16
9.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes.....	18
9.3.1 Schutzgut Boden .....	18
9.3.2 Schutzgut Wasser.....	20
9.3.3 Schutzgut Fläche .....	21
9.3.4 Schutzgut Klima/Luft.....	21
9.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt .....	22
9.3.6 Schutzgut Landschaft .....	27
9.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	28
9.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	29
9.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen) .....	29
9.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante) .....	30
9.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	30
9.4.1 Kompensationsermittlung .....	32
9.4.2 Kompensation.....	34

---

9.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes .....	36
9.6	Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung .....	37
9.7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring).....	37
9.8	Ergebnis der Umweltprüfung.....	37
10.	ARTENSCHUTZ .....	37
11.	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	40
12.	QUELLENVERZEICHNIS .....	43
13.	GESETZE, RICHTLINIEN UND VERORDNUNGEN .....	43

Anlage 1: Biotoptypenkartierung

Anlage 2: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 150, Flur 2, Gem. Jeersdorf

Stand: 19.01.2026

## 1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Jeersdorf, westlich des Jeersdorfer Waldwegs, (s. Abb. 1). Betroffen sind die Flurstücke 149/5 und 150/2 der Flur 1 der Gemarkung Jeersdorf. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,98 ha.

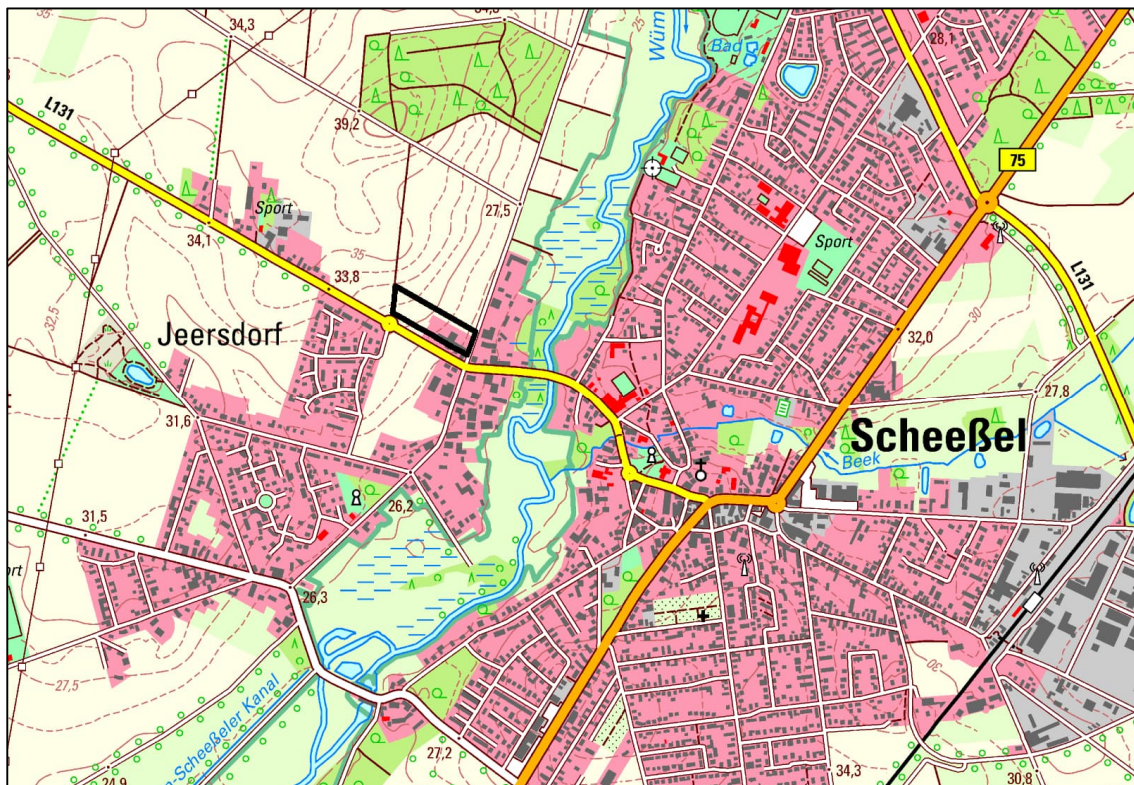


Abb. 1: Lage des Plangebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2024 (ohne Maßstab)

Das Plangebiet wird im östlichen Bereich durch eine Autowerkstatt gewerblich genutzt. Angrenzend an den Jeersdorfer Waldweg befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Wohnhaus. Die weiteren Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung setzt sich auch in nördliche und westliche Richtung weiter fort. Östlich des Jeersdorfer Waldweges befinden sich ehemalige Hofstellen, die weitestgehend wohnbaulich genutzt werden. Südlich wird das Plangebiet durch einzelne Wohngebäude sowie durch einen vorhandenen Gehölzbestand räumlich abgegrenzt, ehe die Hetzweger Straße angrenzt. Der im Bereich der Hetzweger Straße vorhandene Kreisverkehr ermöglicht u.a. die Zufahrt in das südlich gelegene Wohngebiet. Eine Zu- und Abfahrt in nördliche Richtung über den Kreisverkehr ist aufgrund der fehlenden Erschließungsstraße bisher nur für den landwirtschaftlichen Verkehr möglich.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem LROP 2017

Im zeichnerischen Teil des LROP 2017 sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt.

### 2.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Um eine Zersiedlung der Landschaft und deren umweltbelastende Folgen zu vermeiden, ist in den übrigen Orten die Siedlungsentwicklung auf eine örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen. Es ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben. Darüber hinaus ist bei der gemeindlichen Entwicklung der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbe-

reich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.

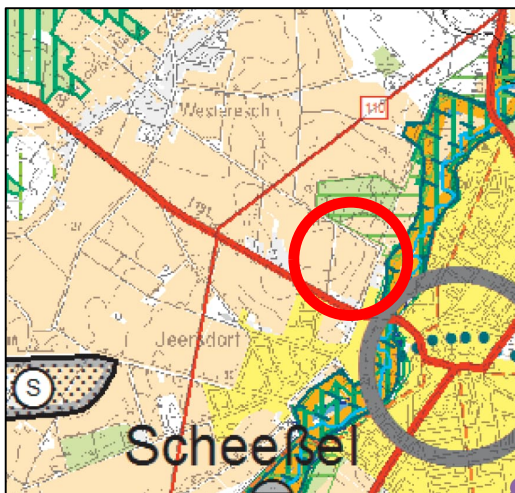


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP 2020

Im zeichnerischen Teil des RROP 2020 sind die Flächen im Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotenzials festgelegt. Zu dem östlich ausgewiesenen Vorranggebiet Natura 2000 sowie dem Vorranggebiet Biotopverbund wird ein Abstand eingehalten.

### 2.3 Ziele der Raumordnung



Abb. 4: Luftbild. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2024 (ohne Maßstab)

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes bzw. Mischgebietes im Ortsteil Jeersdorf der Gemeinde Scheeßel erfolgt an einem integrierten und baulich vorgeprägten Standort, sodass auf die Inanspruchnahme von bislang unberührten und weiter in den Außenbereich hineinragenden Flächen verzichtet wird. Einer Zersiedlung der Landschaft wird entgegengewirkt. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen zum einen die vorhandenen Nutzungen gesichert werden, zum anderen sollen die Freiflächen in diesem bereits gewerblich geprägten Siedlungsbereich nachverdichtet werden. Die Planung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. ist mit diesen vereinbar.

## 2.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

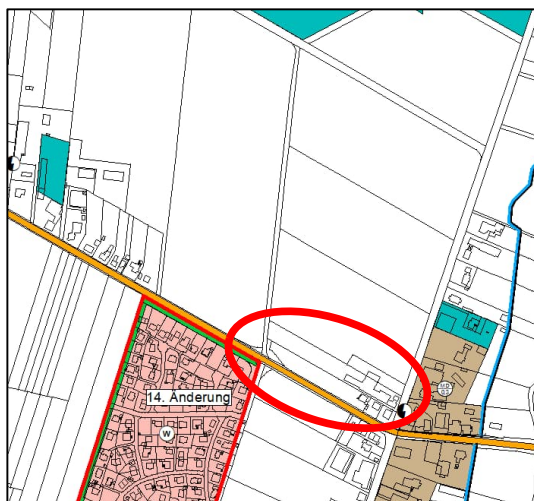


Abb. 5: Auszug Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Flächen im Plangebiet werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheeßel keine Darstellungen getroffen, sodass diese als landwirtschaftliche Flächen zu werten sind. Im Rahmen der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der wirksame Flächennutzungsplan in eine gewerbliche Baufläche sowie in eine gemischte Baufläche geändert. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist dieser gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

## 2.5 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Bei dem nächstgelegenen Bebauungsplan handelt es sich um den einfachen B-Plan Nr. 3 „Zweigeschossige Bauweise“, der u.a. östlich des Jeersdorfer Waldwegs eine zweigeschossige Bauweise zulässt. Der Bebauungsplan Nr. 8 „Bookhoop“ befindet sich südwestlich des Plangebietes und setzt ein allgemeines Wohngebiet fest.

## 3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 im Ortsteil Jeersdorf der Gemeinde Scheeßel hat zum Ziel, die bereits teilweise gewerblich genutzten Flächen am Jeersdorfer Waldweg planungsrechtlich zu sichern und eine weitere Entwicklung bzw. Nachverdichtung zu ermöglichen. Zusätzlich soll auch die an den Jeersdorfer Waldweg angrenzende Wohnbebauung gesichert werden.

Innerhalb des Plangebietes ist bereits die Autowerkstatt Dittmer NFZ-Service GmbH seit der Betriebsgründung im Jahr 1988 ansässig. Mittlerweile beschäftigt das Unternehmen 14 Mitarbeiter und ist in Jeersdorf bzw. Scheeßel und über die Grenzen hinaus bekannt.

Auf dem Betriebsgelände der Autowerkstatt befinden sich, zusätzlich zum Bürogebäude, eine Werkstatt sowie Stellflächen für Fahrzeuge. Diese wurden im Laufe der Betriebszeit errichtet und entsprechend der Bedarfslage erweitert. Ergänzt wird die gewerbliche Nutzung durch die vorhandene Wohnbebauung entlang des Jeersdorfer Waldwegs.

Der Werkstattbetrieb sieht vor, das Betriebsgelände mit seinen baulichen Anlagen zu optimieren und das vorhandene Werkstattgebäude entsprechend dem zusätzlichen Bedarf an Arbeitsbereichen / Arbeitsgruben zu erweitern. Bei Arbeitsgruben handelt es sich

---

um unter der Werkstattebene gelegene Arbeitsplätze, von denen aus Arbeiten an der Unterseite der Fahrzeuge durchgeführt werden können. Die derzeit mögliche Nutzung der Bestandsbebauung ist ausgeschöpft und für das Unternehmen nicht mehr zeitgemäß, Arbeitsabläufe werden durch die begrenzte Flächenkapazität in der Werkstatt, insbesondere bei größeren Fahrzeugen, erschwert. Durch die Aufgabe der LKW-Sparte von Mercedes Sternpartner Rotenburg sowie dem Gewinn eines weiteren Großkunden, der regelmäßig Autotransporter (bestehend aus LKW und Anhänger) in die Werkstatt bringt, konnte der Kundenstamm der Autowerkstatt Dittmer deutlich erweitert werden. Die vorhandenen Arbeitsgruben weisen insbesondere bei der Reparatur dieser größeren Fahrzeuge bzw. Zugkombinationen, die nicht ohne Weiteres trennbar sind, keine ausreichende Länge auf, sodass die Arbeitsabläufe durch den begrenzten Raum derzeit erschwert werden. Oftmals können die Tore zur Werkstatt aufgrund der Länge der Fahrzeuge nicht mehr geschlossen werden und ein ständiges Rangieren sowie Verlagerung der Ersatzteile wird erforderlich.

Mit einem Werkstattneubau, angrenzend an das vorhandene Werkstattgebäude, möchte der Werkstattbetrieb auf dem Betriebsgelände einen der heutigen Zeit angemessenen Gebäudekomplex mit zwei zusätzlichen Arbeitsgruben, in denen vorrangig die Reparatur größerer Fahrzeuge bzw. Zugkombinationen erfolgen soll, errichten. Arbeitsabläufe sollen somit erleichtert werden. Um die Existenz des Betriebes zukunftsfähig zu sichern, sind die planerischen Voraussetzungen für Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes dringend erforderlich.

Die Gemeinde Scheeßel nimmt diese Planungsabsicht des langjährig ansässigen Werkstattbetriebes zum Anlass, weitere direkt angrenzende Flächen, die sich im Eigentum des Werkstattbetriebes befinden, einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, um auch für zukünftige Erweiterungsabsichten oder Neuansiedlungen eine dem Ort angemessene Entwicklungsmöglichkeit zu schaffen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird aufgrund der umliegenden Wohnbebauung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die vorhandene Nutzung kann somit planungsrechtlich gesichert werden und zusätzlich können Entwicklungsmöglichkeiten, zugunsten einer Nachverdichtung, geschaffen werden. Durch die ergänzende Ausweisung eines Mischgebietes in einer Tiefe von ca. 43 m – 29 m entlang des Jeersdorfer Waldweges wird der wohnbaulich genutzte Bestand sowie das vorhandene Bürogebäude des Werkstattbetriebs ebenfalls gesichert und lässt weitere, in einem Mischgebiet zulässige Nutzungen entsprechend der umliegenden Bebauung, zu.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für die Errichtung und Erweiterung von gewerblichen und wohnbaulichen Gebäuden geschaffen werden. Unter diesen Gesichtspunkten ist es Ziel der Gemeinde Scheeßel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterungen und weitere Existenz des Betriebes zu schaffen, in einem strukturschwachen Raum Arbeitsplätze zu erhalten und die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen.

---

## 3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Als Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet überwiegend ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Die Einschränkung des Gewerbegebietes beruht darauf, die umliegend vorwiegend vorhandenen Wohnnutzungen hinsichtlich ihres Konfliktpotenziales insoweit zu berücksichtigen, dass man im Plangebiet konfliktträchtige und unerwünschte Entwicklungen in dieser Lage des Gemeindegebietes im Vorwege ausschließt. Das betrifft den Ausschluss von Windenergieanlagen, Tankstellen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Gewerbegebieten. Diese Nutzungen sind in anderen Bereichen des Gemeindegebietes bereits vorhanden bzw. möglich. Auch Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO innerhalb des Plangebietes unzulässig. Die Gemeinde Scheeßel möchte die Einzelhandelsnutzung insbesondere auf den Ortskern von Scheeßel konzentrieren, um den zentralen Versorgungsbereich zu stärken, der Funktionen des Ortes als Grundzentrum zu entsprechen und schließlich den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms nachzukommen. Des Weiteren wurde der vorhandene Betrieb schallgutachterlich bewertet, um auch hier mögliche Konflikte frühzeitig zu erkennen. Weitergehende Einschränkungen müssen auf Ebene des Bebauungsplanes nicht vorgenommen werden.

Entlang des Jeersdorfer Waldwegs ist in einer Tiefe von ca. 43 m -29 m ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Art der baulichen Nutzung wurde gewählt, da sich in diesem Bereich bereits Wohn- und gewerbliche Nutzungen befinden.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind unzulässig. Die Nutzungen werden ausgeschlossen, weil der städtebauliche Charakter innerhalb des Mischgebietes entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung klar definiert ist und die Nutzungen einen relativ großen Flächenbedarf haben und dadurch der vorrangigen kleinteiligen Nutzung aus Wohnen und Gewerbe in diesem festgesetzten Bereich entgegenstehen würden. Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe, wie bereits oben aufgeführt, vorzugsweise im Zentrum von Scheeßel vorzusehen; im Plangebiet sind entsprechende Einzelhandelskonzentrationen unerwünscht und werden ausgeschlossen. Zusätzlich werden auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da eine räumliche Steuerung im Zentrum von Scheeßel erfolgen soll. Ebenso sollen durch diese Festsetzung die benachbarten und vorgesehenen Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Vergnügungsstätten können dieser Zielsetzung entgegenwirken, weil sie eine Niveauabsenkung zur Folge haben können, die zu Strukturveränderungen führen kann. Um einer derartigen Entwicklung entgegenzusteuern, soll ihre Errichtung in dem festgesetzten Mischgebiet ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten sind an anderen Stellen im Gemeindegebiet vorhanden bzw. zulässig. Daher ist der Ausschluss dieser Nutzung im Bebauungsplangebiet vertretbar.

---

Das Maß der baulichen Nutzung wird in sowohl in dem eingeschränkten Gewerbegebiet als auch in dem Mischgebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 begrenzt. Mit der zulässigen Überschreitung von bis zu 50 % können somit auch die erforderlichen Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten innerhalb des Gebiets errichtet werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird in dem eingeschränkten Gewerbegebiet durch die Festsetzung von einem Vollgeschoss in Kombination mit der Festsetzung einer maximalen Oberkante von 12,0 m definiert. Der Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante des Jeersdorfer Waldwegs, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Mit dieser Höhenbegrenzung wird die vorhandene Bebauung zum einen gesichert, lässt jedoch auch entsprechend dem heutigen Stand gewerblicher Bauten einen geringen Entwicklungsspielraum zu. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Oberkante Gebäude durch Schornsteine, Antennen und untergeordnete und/oder technische Bauteile, (bspw. Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen) ist zulässig. Die Überschreitung ist erforderlich, da die technischen Aufbauten der Funktionsfähigkeit des Gebäudes dienen. Eine moderne und klimafreundliche Versorgung des Gebäudes kann somit bestmöglich erreicht werden, ohne die Nutzfläche einzuschränken.

Im Mischgebiet wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen begrenzt, um u.a. eine Flexibilität bei der Realisierung der zulässigen Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen. Auf die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen wird dabei verzichtet. Bereits im rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplan Nr. 3, welcher im Jahr 1972 rechtsverbindlich wurde, ist für die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Jeersdorfer Waldwegs die Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bauweise festgesetzt worden.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann im gesamten Plangebiet verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bzw. im eingeschränkten Gewerbegebiet zusätzlich durch die Festsetzung der Oberkante des Gebäudes ausreichend definiert ist.

### **3.2.2 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Mischgebiet ist entsprechend der vorhandenen und umliegenden Bebauung eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, sodass zu den Grundstücksgrenzen Abstand eingehalten wird.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist hingegen eine abweichende Bauweise festgesetzt, die gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesrecht zulässt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen so festgelegt, dass den potenziellen Bauherren ausreichend Spielraum für die Verwirklichung der baulichen Anlagen bleibt. Zudem werden die walddrechtlichen Belange des südlich anliegenden Waldes berücksichtigt.

Es wird klarstellend festgesetzt, dass in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes Stellplätze und Lagerflächen zulässig sind.

### 3.2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zur Eingrünung des Plangebietes Strauch-Baumhecken anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der 3 m breiten Anpflanzfläche ist eine 2-reihige Strauch-Baumhecke und in der 5 m breiten Anpflanzfläche ist eine 3-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.

Innerhalb der 3 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Zufahrt in einer Breite von maximal 8 m zulässig, die nördlich des festgesetzten Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt anzulegen ist.

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>Rhamnus frangula</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 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,00 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 - 7 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung der Anpflanzungen ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzungsmaßnahmen erfolgen durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

### 3.3 Örtliche Bauvorschrift

#### Gestaltung der Außenwände und Dächer

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Außenwände baulicher Anlagen in gedeckten Farbtönen und Dächer baulicher Anlagen in gedeckten Farbtönen von rot bis

braun sowie anthrazit auszuführen. Ausgenommen von der Dachgestaltung sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Wintergärten. Zusätzlich sind begrünte Dächer und Photovoltaikanlagen zulässig.

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

#### **4. IMMISSIONEN**

##### Schallimmissionen

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um die Geräuschimmissionen, verursacht durch den im Plangebiet vorhandenen und zu erweiternden Gewerbebetrieb an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen zu ermitteln und nach TA Lärm zu beurteilen (Ingenieurbüro Tetens, Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Gemeinde Scheeßel im Bereich Jeersdorfer Waldweg 3, 27383 Jeersdorf, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 27.06.2024). Zusätzlich wurden mögliche Auswirkungen durch den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen überprüft.

Für die Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen, verursacht durch das geplante Vorhaben, wurden Immissionsorte festgesetzt, die entsprechend nach den jeweiligen Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. der Schutzbedürftigkeit der tatsächlichen Nutzungen zu bewerten sind. Es ist weitestgehend die Schutzbedürftigkeit eines Misch- bzw. Dorfgebietes anzunehmen. Lediglich an einem Immissionsort, welcher durch den Bebauungsplan Nr. 8 planungsrechtlich gesichert wird, ist die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes zu berücksichtigen. Die Immissionsrichtwerte sind gemäß Abschnitt 6.1 der TA Lärm festgelegt und gelten für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen in Misch- bzw. Dorfgebieten tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) und in allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Südlich der Hetzweyer Straße ist ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Mindestens ein Teil dieses Betriebes dürfte unter den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen und damit eine relevante Vorbelastung darstellen, Daher wird zunächst angestrebt, dass der im Plangebiet vorhandene Betrieb den nach TA Lärm geltenden Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB unterschreitet (Irrelevanzkriterium).

Die Berechnungen ergaben, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts an allen Immissionsorten durch den Beurteilungspegel um mehr als 6 dB unterschritten werden. So erfolgt in den Misch- bzw. Dorfgebieten tags eine Unterschreitung des Immissionsrichtwertes von 7 – 23 dB und nachts von 10 – 22 dB. In dem als allgemeines Wohngebiet eingestufteten Immissionsort erfolgt tags eine Unterschreitung des Immissionsrichtwertes von 7 dB und nachts von 10 dB. Mit den Berechnungen wird das Irrelevanzkriterium der TA Lärm eingehalten. Entsprechend des Irrelevanzkriteriums wird in der TA Lärm mit Nr. 3.2.1 Abs. 2 vorgegeben, dass Zusatzbelastungen

der zu beurteilenden Anlage, die mindestens 6 dB(A) unter dem am maßgeblichen Immissionsort zulässigen Richtwert liegen, bei der Betrachtung der von der Anlage ausgehenden Immissionsbeitrag der Zusatzbelastung nicht relevant sind. Auch die zulässigen Maximalpegel werden an allen Immissionsorten durch die zu erwartenden Maximalpegel unterschritten. Des Weiteren sind unter Berücksichtigung der betrachteten Schallquellen keine schädlichen, tieffrequenten Geräuschimmissionen zu erwarten.

Hinsichtlich der Verkehrslärmfernwirkung ist durch das Plangebiet mit weniger als 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag zu rechnen, was nach ständiger Rechtsprechung der Bausenate des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs, vorbehaltlich besonderer Umstände des Einzelfalls, lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung eines Straßenanliegers darstellt. Aus sachverständiger Sicht kann auf eine detaillierte Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs des Plangebietes auf die Umgebung verzichtet werden, da es sich nicht um einen abwägungsrelevanten Belang handelt.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um einen Angebotsbaugebietesplan handelt, sind grundsätzlich auch andere gewerbliche Nutzungen zulässig. In diesem Fall wäre dann allerdings auf Baugenehmigungsebene der Nachweis zu erbringen, dass auch durch die geänderte Nutzung oder Planung die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

#### Geruchsimmissionen

Die Ortslage von Jeersdorf ist in diesem Bereich noch sehr dörflich und landwirtschaftlich geprägt. Die früheren Hofstellen entlang des Jeersdorfer Waldweges dienen mittlerweile vorrangig dem Wohnen. Tierhaltungsanlagen in größerer Form, die Emissionen verursachen könnten, bestehen nicht mehr. Südlich der Hetzweger Straße befinden sich aktive landwirtschaftliche Betriebe.

Im Hinblick auf mögliche Geruchsemissionen sind Wohn- und Gewerbenutzungen im Bestand bereits vorhanden, sodass sich die umliegenden Betriebe bereits daran als Immissionsort orientieren müssen. Die mit dem B-Plan in den wesentlichen neu geschaffenen Bauflächen liegen nördlich und westlich weiter von den Hofstellen entfernt. Aufgrund der Bestandsituation werden die umliegenden Betriebe, die noch aktiv sind, durch die Planungsabsichten nicht eingeschränkt.

#### Immissionen durch die nordwestlich gelegenen Windenergieanlagen

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich zwei Windenergieanlagen. Aufgrund der Entfernung von ca. 1 km wird ein ausreichender Abstand zum Plangebiet eingehalten, sodass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

## **5. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG**

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über den östlich angrenzenden Jeersdorfer Waldweg. Eine weitere Erschließung im westlichen Bereich des Plangebietes ist zukünftig denkbar und wird ermöglicht. Der südwestlich gelegene Kreisverkehrsplatz wurde bereits so ausgebaut, dass eine weitere Ein- und Ausfahrt in nördliche Richtung errichtet werden kann. Der erforderlich werdende Ausbau des bisher landwirtschaftlich genutzten Weges betrifft die zukünftige Durchführung der Planung bzw. Erschließungsplanung.

---

## 6. VER- UND ENTSORGUNG

### • Wasserversorgung

Die *Wasser- und Löschwasserversorgung* erfolgt durch den Wasserversorungsverband Rotenburg-Land. Sollte das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreichen, sind auf dem Betriebsgelände zusätzliche Maßnahmen zur Bereitstellung von Löschwasser zu treffen. Ein Nachweis erfolgt im nachfolgenden Genehmigungsverfahren.

### • Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt durch einen Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Scheeßel. Die Abwässer werden der Abwasserreinigungsanlage in Scheeßel zugeleitet, die anfallenden Mengen können dort ohne Probleme aufgenommen werden.

Der östliche Teil des Plangebietes wird bereits baulich genutzt. Die Beseitigung des anfallenden *Oberflächenwassers* wird hier nicht verändert. Das auf den Erweiterungsflächen anfallende Oberflächenwasser soll im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Im Rahmen einer Bodenuntersuchung wurde u.a. die Versickerungsfähigkeit ermittelt (GeoService Schaffert, Geotechnischer Bericht BV Anbau Fahrzeughalle, Jeersdorf, Verden, August 2024). Die Durchlässigkeit der anstehenden Böden liegt im Intervall von  $1,0 \times 10^{-5}$  bis  $1,0 \times 10^{-4}$  m/s und ist nach DIN 18130 T1 im Bereich durchlässig einzuordnen und somit als versickerungsfähig zu bewerten. Die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte sind als repräsentativ für die erkundeten Sande zu sehen, welche gemäß Literaturrecherche eine Spannweite des kf-Wertes von  $5,0 \times 10^{-4}$  bis  $5,0 \times 10^{-6}$  m/s aufweisen. Seitens des Gutachters wird eine oberflächennahe Form der Einleitung (Muldenversickerung, Rigolen, etc.) empfohlen. Zur weiteren Planung sind die Vorgaben und Hinweise der DIN 1986-100, der DWA-A 138, DWA-M 153 bzw. der DWA-A 102 zu beachten. Alternativ kann die Einleitung anfallenden Niederschlagswassers in einen straßenseitig ggf. verfügbaren RW-Kanal oder eine nahegelegene Vorflut erfolgen.

### • Strom- und Wärmeversorgung

#### Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie soll durch eine Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze durch die EWE Netz GmbH erfolgen.

#### Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt, wie bisher, durch einen Anschluss an das vorhandene Gasnetz der EWE Netz GmbH. Darüber hinaus ist die Wärmeversorgung ebenfalls durch die eigenständige Versorgung durch Nah- oder Fernwärme aus erneuerbaren Energien möglich.

### • Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme) am Jeersdorfer Waldweg. Sofern bei zukünftigen Erweiterungen des Gewerbegebietes weitere Baugrundstücke entstehen, ist zu beachten, dass alle Baugrundstücke von der Straße Jeersdorfer Waldweg oder von einer noch nicht berücksichtigten Planstraße erschlossen werden.

## 7. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 8. FLÄCHENBILANZ

Flächenbezeichnung	ha
eingeschränktes Gewerbegebiet	1,72
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,02
Mischgebiet	0,26
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,12
<b>Bruttobauland</b>	<b>1,98</b>

## 9. 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 Belang des Umweltschutzes darzulegen.

### 9.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Jeersdorfer Waldweg“ beabsichtigt die Gemeinde Scheeßel im Ortsteil Jeersdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und Erweiterung von gewerblichen und wohnbaulichen Gebäuden zu schaffen. Im Plangebiet ist ein Gewerbebetrieb ansässig. Um die Existenz des Betriebes zukunftsfähig zu sichern, sind planerische Voraussetzungen für Entwicklungsmöglichkeiten für den Betrieb zu schaffen. Die vorhandene gewerbliche Nutzung soll planungsrechtlich gesichert und eine weitere Entwicklung bzw. Nachverdichtung ermöglicht werden. Zusätzlich soll auch die an den Jeersdorfer Waldweg angrenzende Wohnbebauung gesichert werden.

Ziel der Gemeinde Scheeßel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterungen und weitere Existenz des Betriebes zu schaffen, in einem strukturschwachen Raum Arbeitsplätze zu erhalten und die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen.

---

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes wird auf Kapitel 3.1 „Städtebauliche Zielsetzung“ der Begründung verwiesen.

## **9.2 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),
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWald-LG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm,
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (Wümme) (2015).

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)**

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert Eingriffe als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 14 ff. BNatSchG) ist im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB (§ 1 a BauGB) umzusetzen. 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 auf Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

### **Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWald-LG)**

Der Zweck (§ 1 NWaldLG) des niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung ist es, den Wald wegen seiner Nutzfunktion, seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere als Lebensraum für wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, das Landschaftsbild und seiner Bedeutung als Erholungsfunktion zu erhalten und nachhaltig zu sichern.

Das NWaldLG wird bei der Planung berücksichtigt, da sich südlich des Plangebietes, entlang der Hetzweyer Straße, ein Waldbestand befindet. Dieser ist nach Einschätzung der Unteren Waldbehörde im Zusammenhang mit den getätigten Anpflanzungen einer Kompensationsmaßnahme im Plangebiet als Wald i.S. des NWaldLG einzustufen. Für den Teilbestand im Plangebiet ist eine Waldumwandlung erforderlich. Eine Beseitigung von Wald, welcher sich außerhalb des Plangebietes befindet, ist nicht vorgesehen. Weitere Erläuterungen erfolgen im Kap. 9.3.5 „Schutzgut biologische Vielfalt - Waldumwandlung“.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, GIRL (Geruchs-Immissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen)**

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.

Die TA Lärm gibt Richtwerte für zulässige Schallbelastungen vor.

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

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet.

#### Karte I: Arten und Biotope

Nach dem LRP beinhalten das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. Höherwertige Biotoptypen sind in der östlich gelegenen Wümmeniederung abgebildet.

#### Karte II: Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich nach dem LRP im Siedlungsbereich des Ortes Scheeßel, im Ortsteil Jeersdorf. Siedlungsbereiche > 40 ha haben im LRP keine Bewertung erhalten.

#### Karte III: Boden

---

Im Bereich des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden im LRP abgebildet.

#### Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Im Bereich des Plangebietes werden keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention dargestellt.

#### Karte V: Zielkonzept

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich > 40 ha. Dort erfolgte keine Zuordnung von Zielen.

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

Das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen beinhalten keine Schutzgebiete und -objekte.

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

- Biotoptypenkartierung im Jahre 2024, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Um-weltkarten/>),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de#>),
- ALW: Forstfachlicher Beitrag zu einer Waldumwandlung in Jeersdorf (Gemeinde Scheeßel, Landkreis Rotenburg/Wümme). ALW Arbeitsgruppe Land & Wasser, Beedenbostel. Stand: 24.09.2025,
- GeoService Schaffert: Geotechnischer Bericht – BV Anbau Fahrzeughalle, Jeersdorf. GeoService Schaffert, Verden. Stand: 16.04.2024,
- INGENIEURBÜRO TETENS (2024): Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Gemeinde Scheeßel im Bereich Jeersdorfer Waldweg 3, 27383 Jeersdorf, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 27.06.2024.

## **9.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes**

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

### **9.3.1 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region der Wümmeniederung und dort in der Untereinheit der Scheeßeler Moorniederung.

Nach der geologischen Karte von Niedersachsen (1:25.000) stehen im Plangebiet quartäre Ablagerungen aus weichselzeitlichen, fluviatilen Sanden über drenthezeitlichen, glazifluviatilen Sanden und Kiesen an.

Gemäß der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) handelt es sich im Plangebiet ausschließlich um die beiden Bodentypen Braunerde und Gley-Podsol.

Braunerden entstehen auf verschiedenen Ausgangsgesteinen und können sich nur entwickeln, wenn der Boden kalkfrei ist. Eisenminerale werden gelöst und wandeln sich durch den Kontakt mit Luft und Wasser um und oxidieren (Verbraunung). Der Bodentyp erhält so seine typische braune Farbe. Je nach Ausgangsgestein können Braunerden aus sandigen, lehmigen oder tonigen Bodenarten bestehen. Zudem können sie flach- oder tiefgründig, sauer oder basisch, nährstoffarm oder -reich, steinreich oder steinfrei sein.

Der Gley-Podsol ist ein grundwasserbeeinflusster lehmiger Sandboden. Die Durchwurzelungsintensität und das Porenvolumen sinken mit zunehmender Tiefe und die Lagerungsdichte nimmt zu.

Beide Bodentypen gehören nicht zu den schutzwürdigen Böden in Niedersachsen. Bezogen auf das Ertragspotential besitzen die Bodentypen ein geringes natürliches ackerbauliches Ertragspotential.

Im Plangebiet erfolgte eine Baugrunduntersuchung vom Büro GeoService Schaffert (2024) mit insgesamt 7 Kleinrammbohrungen (KRB) bis in einer Tiefe von ca. 5,0 bis 7,0 m. Zusätzlich wurde eine schwere Rammsondierung bis in einer Tiefe von 7,0 m durchgeführt. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung konnte an den Bohrpunkten (KRB 01 und KRB 04) unter einer 8 cm mächtigen Pflasterdecke sandiger Kies mit anthropogenen Fremdbestandteilen (Ziegelstein- und Betonreste) bis in einer Tiefe von ca. 0,4 m festgestellt werden. Im Bereich der Bohrungen KRB 02 und KRB 03 wurde bis in einer Mächtigkeit von ca. 0,5 m ein humoser, sandiger Oberboden, bestehend aus schwach schluffigen Feinsand, erkundet. Darunter folgen in den Sondierungen KRB 01 bis KRB 03, bis zu einer Tiefe von ca. 0,9 m eng- und weitgestufte aufgefüllte Sande, bestehend aus Fein- und Mittelsanden. Im Liegenden sämtlicher Ansatzpunkte der Baugrunduntersuchung, bis zur jeweiligen Endteufe von ca. 7,0 m (KRB 01) und 6,0 m (KRB 02 bis KRB 04), folgt eine Abfolge diverser fluviatiler Sandablagerungen (Flusssande), welche aus mittelsandigen, teilweise schwach schluffigen Feinsanden und feinsandigen Mittelsanden, sowie vereinzelt aus weitgestuften Sanden zusammengesetzt sind.

Die Erkundungsbohrungen KRB 05 bis KRB 07 erfolgten bis in eine Tiefe von ca. 5,0 m. Dort wurde an den Ansatzpunkten bis in eine Tiefe von max. 0,5 m (KRB 07) ein humoser, sandiger Oberboden, bestehend aus schwach schluffigen Feinsanden, erkundet. Am Ansatzpunkt der KRB 06 wurden Merkmale einer anthropogenen Überprägung festgestellt. Unterlagert wird diese bis in eine Tiefe von ca. 0,6 m durch einen aufgefüllten stark mittelsandigen Feinsand (Füllsand). Den Abschluss dieser Sondierungen bis zur Endteufe von ca. 5,0 m bildet ebenfalls eine Abfolge diverser fluviatiler Sandablagerungen (Flusssande), welche sich aus Mittelsanden mit unterschiedlichen Sandfraktionen im Nebengemengeteil zusammensetzen. (GeoService Schaffert, 2024)

Das Plangebiet beinhaltet bereits entlang des Jeersdorfer Waldwegs, im südöstlichen Teilbereich bauliche Anlagen, in Form einer Autowerkstatt samt Lagerflächen und Zugewegungen. Zudem ist dort ein Wohnhaus vorhanden. Die unbebauten Flächen werden derzeit vorwiegend ackerbaulich genutzt. Angrenzend ans Plangebiet ist ein waldähnlicher Gehölzbestand vorhanden, welcher geringfügig ins Plangebiet hineinragt.

Die Bodeneigenschaften bzw. -strukturen dürften durch die vorwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung gegenüber dem Ausgangszustand deutlich verändert sein. Bei dem vorhandenen Gehölzbestand im Plangebiet handelt es sich um Anpflanzungen

einer Kompensationsmaßnahme aus einer Baugenehmigung von 1999. Demzufolge dürften auch dort die Bodeneigenschaften bzw. -strukturen deutlich verändert sein. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin zum einen landwirtschaftlich genutzt werden und zum anderen mit einer Autowerkstatt und Wohnhaus bebaut sein. Eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung wäre nicht möglich. Die Anpflanzung würde bestehen bleiben und die landwirtschaftlichen Flächen würden ihre Bodeneigenschaften nicht weiter verlieren.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Der unbebaute Teil des Plangebietes wird, wie bereits erwähnt, vorwiegend ackerbaulich genutzt oder beinhaltet in einem kleinen Teilbereich einen Gehölzbestand. Die weiteren Teilbereiche des Plangebietes sind mit einem Wohnhaus, einer Autowerkstatt samt Lagerflächen und Zuwegung bebaut bzw. versiegelt. In diesen Bereichen hat der Boden seine Bodenwerte und -funktionen bereits vollständig verloren. Mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und Mischgebietes werden zukünftig mehr Flächen mit baulichen Anlagen bebaut sein. Während der Bauzeit werden aller Voraussicht Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden erfolgen. Dementsprechend ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung, der bisher unbebauten Flächen. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

### **9.3.2 Schutzgut Wasser**

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:50.000), Stand: 01.08.2022, 150 - 400 mm/a und ist damit als gering bis hoch eingestuft. Die hohen Grundwasserneubildungsraten werden im westlichen Teilbereich des Plangebietes erreicht. Die Gefährdung des Grundwassers wird als mittel bis hoch eingestuft. Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei ~ + 22,5 m bis 27,5 m NHN und somit ca. 0 bis 9,5 m unterhalb der Geländeoberkante. Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer und befindet sich auch in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Östlich verläuft das Fließgewässer „Wümme“, in einer Entfernung von ca. 250 m zum Plangebiet.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (GeoService Schaffert, 2024) wurde Grundwasser ab einer Tiefe von 2,3 m unter GOK festgestellt. Es handelt sich um Grundwasser des Grundwasserkörpers Wümme, Lockergestein (offener Grundwasserleiter). Bei den nachgewiesenen Wasserständen ist von einem saisonal mittleren bis hohen Grundwasserstand auszugehen. Folglich wird der Bemessungswasserstand im Plangebiet am HGW orientiert und mit einem zusätzlichen Aufschlag von 0,50 m bei 26,11 m NHN (1,89 m u. GOK) festgelegt. (GeoService Schaffert, 2024)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die unbebauten Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt oder mit Gehölzen bepflanzt sein. Die vorhandene Autowerkstatt sowie Wohnhaus würden bestehen bleiben und besitzen auch weiterhin Bestandschutz.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

---

Der östliche Teilbereich des Plangebietes wird bereits baulich genutzt. Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers bleibt hier unverändert bestehen. Mit der geplanten Erweiterung und der damit verbundenen Flächenversiegelung kann das Oberflächenwasser zukünftig nicht mehr ungehindert auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen versickern. Im Rahmen der erfolgten Baugrunduntersuchung (GeoService Schaffert, 2024) konnten im Plangebiet versickerungsfähige Böden nachgewiesen werden. Gutachterlich wird eine oberflächennahe Form der Einleitung (Muldenversickerung, Rigolen, etc.) empfohlen. Demzufolge steht auch zukünftig das anfallende Niederschlagswasser der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Auf das Schutzgut Wasser ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen und Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **9.3.3 Schutzgut Fläche**

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Gemeinde Scheeßel beträgt 5,14 % (Stand: 08.02.2023), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:500.000).

Das Plangebiet beinhaltet bereits bauliche Anlagen, wie u.a. eine Autowerkstatt, Lagerflächen und Zuwegungen sowie ein Wohnhaus. Die unbebauten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt oder beinhalten Gehölze.

Ohne die Durchführung der Planung würde sich der Versiegelungsgrad im Ortsteil Jeersdorf der Gemeinde Scheeßel nicht erhöhen. Im landesweiten Vergleich ist die Versiegelung in der Gemeinde Scheeßel geringer als im Landesvergleich, aktuell sind in Niedersachsen 6,4 % der Landesfläche versiegelt.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben wird im Plangebiet eine dauerhafte Versiegelung zugelassen. Der östliche Teilbereich des Plangebietes ist bereits mit baulichen Anlagen bebaut und versiegelt. Mit der Ausweisung des Gewerbe- und Mischgebietes wird vorwiegend eine landwirtschaftliche Ackerfläche in Anspruch genommen. Geringfügig ist Wald betroffen. Aufgrund der standörtlichen Gegebenheit und den beabsichtigten Erweiterungen eines ansässigen Gewerbebetriebes sowie den fehlenden Alternativen wird die Versiegelung von unbebauten Flächen als vertretbar angesehen.

### **9.3.4 Schutzgut Klima/Luft**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Jeersdorf, westlich des Jeersdorfer Waldwegs. Im östlichen Teilbereich ist das Plangebiet mit einer Autowerkstatt, Lagerflächen und Zuwegungen bebaut. Zudem ist dort bereits ein Wohnhaus vorhanden. Ansonsten beinhaltet das Plangebiet im Wesentlichen Ackerflächen. Diese Nutzung setzt sich auch in nördliche und westliche Richtung weiter fort. Entlang der Hetzweyer Straße befindet sich ans Plangebiet angrenzend ein kleiner Waldbestand.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die baulichen Anlagen weiterhin bestehen. Die Ackerfläche würde weiter landwirtschaftlich genutzt werden und zusammen mit den Gehölzen einen Beitrag an die Frischluftentstehung beitragen.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Während den Bautätigkeiten könnten sich zeitweilig durch Baumaschinen temporär höhere Immissionsbelastungen ergeben. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sowie Gehölze und Wälder sorgen auch zukünftig für einen guten Luftaustausch, sodass die mit dem Vorhaben verbundenen leichten Temperaturerhöhungen durch die Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ausgeglichen werden können. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Klima/Luft nicht erforderlich.

### 9.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt

#### *Pflanzen*

Im Plangebiet sowie umliegend erfolgte eine Biotoptypenkartierung (siehe Anlage 1). Die Biotoptypen wurden nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, 2021) erfasst.

Gegenwärtig beinhaltet das Plangebiet im östlichen Teilbereich gewerbliche bzw. wohnbauliche Nutzungen (OGG/OF, OEL/PH). Ansonsten beinhaltet das Plangebiet im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen (A). Im Bereich der gewerblichen Nutzung befinden sich einige unbebaute Flächen, bestehend aus Scher- und Trittrasen, welche derzeit als Lagerplatz (GR/OFL) oder Parkplatz (GR/OVP) genutzt werden.

Umliegend der gewerblich genutzten Fläche, in westlicher Richtung, befinden sich zudem Gehölzstrukturen, bestehend aus sonstigen naturnahen Sukzessionsgebüsch (BRS) sowie Ruderalgebüsch, unterlagert von einer Ruderalflur, welche zum Teil als Lagerplatz genutzt wird (UR/BR/OFL). Bei den Gehölzen handelt es sich um kleine Birken (*Betula pendula*), Eichen (*Quercus robur*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Diels Zwergmispel (*Cotoneaster dielsianus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Späte Traubenkrische (*Prunus serotina*). Die Anpflanzung der Gehölze entstammt einer Kompensationsmaßnahme aus der Baugenehmigung vom 04.05.1999 über den Anbau einer Unterstellhalle, einer Lagerhalle und eines LKW-Abstellplatzes (Az.: 63/02413-98-05). Zur Kompensation war eine 6-reihige Gehölzanpflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen, auf einer Fläche von ca. 240 m<sup>2</sup> (24 x 10 m) vorgesehen. Die Anpflanzung erfolgte im Jahr 2007.

Weitere Gehölzstrukturen befinden sich südlich angrenzend ans Plangebiet, entlang der Hetzweyer Straße. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurde der Bestand aus überwiegend Birken (*Betula pendula*) als naturnahes Feldgehölz (HN) angesprochen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde von der Unteren Waldbehörde angeregt, dass im Gehölzbestand aufgrund der Größe und Ausformung ein Binnenklima vorliegt und es sich somit um Wald im Sinne des § 2 Abs. 3 NWaldLG handelt. Der Bestand erfüllt die Voraussetzung an die Waldeigenschaft und somit müssen die Waldbelange im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Zwischen dem Gehölzbestand und dem Acker haben sich Ruderalfluren (UR) entwickelt. Weitere Ruderalfluren befinden sich entlang der Wege (OVW; OVW/UR) und zum Teil Straßen (OVS). Im Seitenraum der östlich verlaufenden Straße und des westlich verlaufenden Weges befinden sich zudem weitere Einzelbäume (HBE). Dabei handelt es sich vorwiegend um Stieleichen (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,3 - 1,5 m. Nördlich und westlich außerhalb des Plangebietes setzt sich die landwirtschaftliche Nutzung, bestehend aus Ackerflächen weiter fort. Ansonsten setzt sich in östlicher und südlicher Richtung die wohnbauliche/ dörfliche Nutzung mit Hausgärten außerhalb des Plangebietes fort.

Ohne die Durchführung der Planung würde der unbebaute Teilbereich des Plangebiets weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Gehölzbestände würden vollständig bestehen bleiben und im Zusammenhang mit dem angrenzenden Bestand einen Wald beinhalten. Die baulichen Anlagen hätten weiterhin Bestandsschutz.

### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2024) in sechs Wertstufen.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher bis hervorragender Bedeutung, W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung, W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung, W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung, W 1 = Biotoptyp mit geringer bis sehr geringer Bedeutung, W 0 = Biotoptyp mit sehr geringer oder keiner Bedeutung; E = Baum- und Strauchbestände (Ersatzpflanzung).

Tab. 1: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

<b>Biotoptyp</b>	<b>Wertstufe Ist-Zustand</b>	<b>Wertstufe Soll-Zustand</b>	<b>Kompensationsbedarf</b>
<i>Innerhalb des Plangebietes</i>			
• Acker (A)	1	0-1	--
• Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch (BRS)	3	0-1	<i>siehe walddrechtl. Kompensation</i>
• Scher- und Trittrassen (GR)	1	0-1	--
• Scher- und Trittrassen / Lagerplatz (GR/OFL)	0-1	0-1	--
• Scher- und Trittrassen / Parkplatz (GR/OVP)	0-1		--
• Naturnahes Feldgehölz (HN)	4	0-1	<i>siehe walddrechtl. Kompensation</i>
• Locker bebautes Einzelhausgebiet / Hausgarten (OEL/PH)	0-1	0-1	--
• Gewerbegebiet (OGG)	0	0-1	--
• Weg / Scher- und Trittrassen (OVW/GR)	0-1	0-1	--
• Weg / Ruderalflur (OVW/UR)	0-3	0-1	<i>ca. 480 m<sup>2</sup></i>
• Ruderalflur (UR)	3	0-1	<i>ca. 460 m<sup>2</sup></i>
• Ruderalflur / Ruderalgebüsch / Sonstiges Gebüsch / Lagerplatz (UR/BR/OFL)	0-3	0-1	<i>ca. 300 m<sup>2</sup></i>
<i>Außerhalb des Plangebietes</i>			
• Acker (A)	1		
• Beet/Rabatte (ER)	1		
• Scher- und Trittrassen (GR)	1		
• Naturnahes Feldgehölz (HN)	4		
• Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft/ Hausgarten mit Großbäumen (ODL/PHG)	0-3		
• Locker bebautes Einzelhausgebiet / Hausgarten (OEL/PH)	0-1		

• Locker bebautes Einzelhausgebiet / Hausgarten mit Großbäumen (OEL/PHG)	0-3	
• Straße (OVS)	0	
• Weg (OVW)	0	
• Weg / Scher- und Trittrasen (OVW/GR)	0-1	
• Weg / Ruderalflur (OVW/UR)	0-3	
• Hausgarten – Brache (PHb)	1-2	
• Ruderalflur (UR)	3	

Mit dem geplanten Vorhaben werden überwiegend Biotoptypen von sehr geringer und geringer Bedeutung überplant. Lediglich die vorhandenen Gehölzbestände und Ruderalfluren sind von mittlerer Bedeutung.

Die Gehölze entstammen einer Kompensationsmaßnahme aus der Baugenehmigung vom 04.05.1999 über den Anbau einer Unterstellhalle, einer Lagerhalle und eines LKW-Abstellplatzes (Az.: 63/02413-98-05). Zur Kompensation war eine 6-reihige Gehölzanpflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen, auf einer Fläche von ca. 240 m<sup>2</sup> (24 x 10 m) vorgesehen. Die Anpflanzung erfolgte im Jahr 2007. Aufgrund von fehlender Pflegemaßnahmen hat sich der Bestand etwas vergrößert. Mit dem angrenzenden Feldgehölz erfüllen die Gehölze die Voraussetzung an die Waldeigenschaft und es handelt sich um Wald im Sinne des § 2 Abs. 3 NWaldLG. Demzufolge ist Wald vom Vorhaben betroffen und für die erforderliche Beseitigung ist eine Waldumwandlung erforderlich. Die entstehenden Beeinträchtigungen durch die Beseitigung des Waldes sind im Rahmen des Kompensationsbedarfes nach dem NWaldLG zu kompensieren. Das Ausgleichsverhältnis für die erforderliche Waldumwandlung wurde in einem Waldgutachten („Forstfachlicher Beitrag zu einer Waldumwandlung in Jeersdorf“ – ALW, 2025) festgelegt. Für den betroffenen Waldbestand wurde folgendes Ausgleichsverhältnis ermittelt. (vgl. ALW, 2025)

Tab. 2: Betroffener Waldbestand – Ersatzaufforstungsbedarf (vgl. ALW, 2025)

Waldbestand (Ist-Zustand)	Gesamtwertigkeit	Flächen-größe in m <sup>2</sup>	Erstaufforstungsverhältnis	Erstaufforstungsbedarf in m <sup>2</sup>
Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch (BRS)	2,3	480	1:1,4	672
Naturnahes Feldgehölz (HN)	2,3	75	1:1,4	105
<b>Insgesamt:</b>				<b>ca. 780 m<sup>2</sup></b>

Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses erfolgte nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl.d. ML v. 05.11.2016). Demzufolge ist bei einer Beseitigung von Wald von insgesamt ca. 555 m<sup>2</sup> eine neue Aufforstungsfläche von ca. 780 m<sup>2</sup> erforderlich. Detailliertere Aussagen zur erforderlichen Waldumwandlung erfolgen im folgenden Abschnitt „Waldumwandlung“.

Der südlich verbleibende Waldstreifen, entlang der Hetzweger Straße, beinhaltet auch zukünftig Wald i.S. NWaldLG. Der Waldcharakter wird durch den Entfall des Waldes im Plangebiet nicht verloren gehen. Grundsätzlich gibt es in Niedersachsen keine gesetzliche Abstandsregelung zu Wald. Die Raumordnungspläne des Landes und des Kreises enthalten lediglich Abstandsempfehlungen von 100 m bzw. 50 m, welche jedoch in Einzelfällen unterschritten werden können. Ferner enthält das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) sowie das Bundeswaldgesetz (BWaldG) keine Bestimmungen oder Regelungen dazu, welcher Abstand zwischen vorhandenem Wald und einer Bebauung einzuhalten ist.

Bei Planungen an Waldrändern sind jedoch die Waldbelange und die Sicherheit der Bevölkerung zu berücksichtigen, da ein Ast- bzw. Baumwurf nie vollständig ausgeschlossen werden kann. Der angrenzende Bestand beinhaltet vorwiegend Birken mit einem Brusthöhendurchmesser von ca. 0,1 bis 0,3 m. Weitere Arten, wie Linde, Stieleiche, Bergahorn, Fichte und Zitterpappel kommen nur sehr untergeordnet vor. Die Linden sind vielfach mehrstämmig und einmal ist ein Zwiesel vorhanden. Die übrigen Bäume weisen keine auffälligen Holzfehler auf. Die Wüchsigkeit der Bäume ist durchschnittlich. Verlichtungen sind nicht vorhanden. Eine forstliche Pflege mit Läuterungshieben und Durchforstungen ist offensichtlich nicht erfolgt. Dennoch unterliegen die Bäume einer Verkehrssicherungspflicht aufgrund der benachbarten Hetzweger Straße sowie östlich benachbarter Siedlungs- und Gewerbeflächen. Dennoch ist ein Ast- oder Baumwurf nicht vollständig auszuschließen. Die Hauptwindrichtung ist Südwest, sodass Windwürfe ins Plangebiet bedingt möglich sind. Um die Belange des Waldes ausreichend zu berücksichtigen und mögliche Gefahren ausschließen zu können, wird mit der Baugrenze ein Abstand zum verbleibenden Wald von ca. 30 m eingehalten. Mit dem geplanten Vorhaben können Beeinträchtigungen auf den angrenzenden Waldbestand ausgeschlossen werden.

Während der Bauphase werden die Bodenoberfläche und somit auch die Vegetation im Baufenster in ihren Eigenschaften durch Bodeneintrag und -abtrag sowie durch Versiegelungen vollständig zerstört. Mit der zukünftigen dauerhaften Versiegelung und Überbauung stehen diese Flächen für Vegetationen dauerhaft nicht mehr zur Verfügung. Mit den Beseitigungen von Ruderalfluren, Ruderalgebüsch / Sonstiges Gebüsch und Waldbeständen (Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch und Naturnahes Feldgehölz) sind auf das Schutzgut Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Insgesamt sind für das Schutzgut Pflanzen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

### *Waldumwandlung*

Nach dem NWaldLG (Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung, 2002) ist Wald wegen seiner wirtschaftlichen Bedeutung (Nutzfunktion), wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild (Schutzfunktion) und seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

Der Gehölzbestand im Plangebiet ist als Wald i.S. NWaldLG zu beurteilen. Einer gesonderten Waldumwandlungsgenehmigung durch die Untere Waldbehörde des Landkreises bedarf es gemäß § 8 NWaldLG nicht, soweit die Umwandlung durch Regelungen in einem Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung erforderlich werden. Für die

Beseitigung von Wald ist eine angemessene Ersatzaufforstung gem. § 8 Abs. 4 NWald-LG zu leisten.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) weist darauf hin, dass die Entscheidung über die Zulässigkeit einer Waldumwandlung nicht der „normalen“ städtebaulichen Abwägung unterliegt, sondern allein den Kriterien des § 8 NWaldLG.

Die Soll-Versagungsgründe des Abs. 3 seien nur zu überwinden, wenn die Waldumwandlung den Belangen der Allgemeinheit oder beachtlichen wirtschaftlichen Interessen der waldbesitzenden Person dient.

Innerhalb des Plangebietes ist bereits die Autowerkstatt Dittmer NFZ-Service GmbH seit der Betriebsgründung im Jahr 1988 ansässig. Mittlerweile beschäftigt das Unternehmen 14 Mitarbeiter und ist in Jeersdorf bzw. Scheeßel und über die Grenzen hinaus bekannt. Mit einem Werkstattneubau sowie zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten möchte der Werkstattbetrieb auf dem Betriebsgelände einen der heutigen Zeit angemessenen Gebäudekomplex mit zwei zusätzlichen Arbeitsgruben, in denen vorrangig die Reparatur größerer Fahrzeuge bzw. Zugkombinationen erfolgen soll, errichten. Arbeitsabläufe sollen somit erleichtert werden. Um die Existenz des Betriebes zukunftsfähig zu sichern, sind die planerischen Voraussetzungen für Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes dringend erforderlich. Die Gemeinde Scheeßel nimmt diese Planungsabsicht des langjährig ansässigen Werkstattbetriebes zum Anlass, weitere direkt angrenzende Flächen, die sich im Eigentum des Werkstattbetriebes befinden, einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, um auch für zukünftige Erweiterungsabsichten oder Neuansiedlungen eine dem Ort angemessene Entwicklungsmöglichkeit zu schaffen. Die Bestandssicherung und Erweiterung dieses Betriebes liegt im öffentlichen Interesse der Gemeinde, um diese Dienstleistung in der Gemeinde für viele Bürger weiterhin anbieten zu können. Aus diesen genannten Gründen ist die Inanspruchnahme des Waldes vertretbar und dient den Belangen der Allgemeinheit.

Insgesamt ist bei der Waldumwandlung eine Fläche von ca. 555 m<sup>2</sup> betroffen. Das Ausgleichsverhältnis für die Waldumwandlung wurde in einem forstfachlichen Beitrag zur Waldumwandlung (ALW, 2025) bestimmt, welches auch die forstfachlichen Belange behandelt.

Für den betroffenen Waldbestand wurde folgendes Ausgleichsverhältnis ermittelt.

Tab. 3: Betroffener Waldbestand – Ersatzaufforstungsbedarf (vgl. ALW, 2025)

<b>Waldbestand (Ist-Zustand)</b>	<b>Gesamtwertigkeit</b>	<b>Flächen-größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Erstauffors-tungsverhältnis</b>	<b>Erstaufforstungsbe-darf in m<sup>2</sup></b>
Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch (BRS)	2,3	480	1:1,4	672
Naturnahes Feldgehölz (HN)	2,3	75	1:1,4	105
<b>Insgesamt:</b>				<b>ca. 780 m<sup>2</sup></b>

Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses erfolgte nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl.d. ML v. 05.11.2016). Demzufolge ist bei einer Beseitigung

---

von Wald von insgesamt 555 m<sup>2</sup> eine neue Aufforstungsfläche von ca. 780 m<sup>2</sup> erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Kap. 9.4.2 „Kompensationsmaßnahmen“ beschrieben.

#### *Tiere*

Das Plangebiet hat aufgrund der vorhandenen Nutzungen aus Gewerbe und Wohnen und der daraus resultierenden Bebauung nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Auch die Ackerfläche, die als Erweiterungsfläche vorgesehen ist, ist von geringer Bedeutung. Sie unterliegt bereits Störeinflüssen aus den umliegenden Nutzungen und Gehölz-/Waldbeständen. Die Nutzungsintensität und Störeinflüsse sind durch die Bebauung als hoch anzusehen.

Der Gehölz-/Waldbestand im Plangebiet beinhaltet einen geeigneten Lebensraum für einige Arten. Aufgrund der einwirkenden Störeinflüsse ist sodass lediglich mit einem natürlichen Vorkommen von ubiquitären Arten zu rechnen.

Ohne die Durchführung der Planung würde der unbebaute Teilbereich des Plangebiets weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Gehölzbestände würden vollständig bestehen bleiben und weiterhin als potentielle Lebensstätte zur Verfügung stehen. Die baulichen Anlagen hätten weiterhin Bestandsschutz.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Artenvielfalt ist durch die zum einen intensive landwirtschaftliche Nutzung und zum anderen durch die baulichen Anlagen sowie der menschlichen Präsenz als eingeschränkt zu bezeichnen. Mit dem geplanten Vorhaben entstehen auf das Schutzgut Tiere keine erheblichen Beeinträchtigungen. Mit den vorgesehenen Anpflanzungen zur Eingrünung des Plangebietes werden neue Gehölzlebensräume geschaffen, die zukünftig als potentieller Lebensraum zur Verfügung stehen. Für das Schutzgut Tiere sind mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Kompensation für das Schutzgut Tiere ist nicht erforderlich.

Um einen mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt auszuschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Kap. 10 „Artenschutz“).

### **9.3.6 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Jeersdorf der Gemeinde Scheeßel, westlich des Jeersdorfer Waldwegs. Im östlichen Teilbereich ist das Plangebiet mit einer Autowerkstatt, Lagerflächen und Zuwegungen bebaut. Zudem ist dort bereits ein Wohnhaus vorhanden. Ansonsten beinhaltet das Plangebiet im Wesentlichen Ackerflächen. Diese Nutzung setzt sich auch in nördliche und westliche Richtung weiter fort. Östlich des Jeersdorfer Waldweges befinden sich ehemalige Hofstellen, die weitestgehend wohnbaulich genutzt werden. Südlich wird das Plangebiet durch einzelne Wohngebäude sowie durch einen vorhandenen Waldbestand räumlich abgegrenzt, ehe die Hetzweyer Straße angrenzt. Der im Bereich der Hetzweyer Straße vorhandene Kreisverkehr ermöglicht u.a. die Zufahrt in das südlich gelegene Wohngebiet. Eine Zu- und Abfahrt in nördliche Richtung über den Kreisverkehr ist aufgrund der fehlenden Erschließungsstraße bisher nur für den landwirtschaftlichen Verkehr möglich.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin zum einen landwirtschaftlich genutzt werden und zum anderen mit einer Autowerkstatt und Wohnhaus bebaut sein. Eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung wäre nicht möglich. Die Gehölzbestände würden bestehen bleiben.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Während der Bauzeit könnten sich aufgrund von Baufahrzeugen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch nur temporär und sind als nicht erheblich zu bezeichnen. Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand und nördlich sowie westlich setzt sich die freie Landschaft mit Ackerflächen fort. Im östlichen Teilbereich des Plangebietes sind bauliche Anlage für Gewerbe und Wohnen vorhanden. Mit der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebiet erfolgt eine Erweiterung von baulichen Anlagen in der freien Landschaft. Zudem wird eine maximale Höhe von baulichen Anlagen von 12 m im Gewerbegebiet festgesetzt. Im Mischgebiet sind maximal zwei Vollgeschosse möglich. Für das Schutzgut Landschaft sind erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu mindern, werden entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese werden zukünftig der Eingrünung der baulichen Anlagen zur umliegenden freien Landschaft beitragen. Eingriffsmindernd werden auch die örtlichen Bauvorschriften zur Farbgebung der baulichen Anlagen beitragen. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Landschaft nicht erforderlich.

### **9.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit**

#### *Wohnumfeld*

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Jeersdorf in der Gemeinde Scheeßel. Im Plangebiet ist bereits ein Wohnhaus vorhanden. Östlich des Jeersdorfer Waldweges befinden sich ehemalige Hofstellen, die weitestgehend wohnbaulich genutzt werden. Südlich wird das Plangebiet durch einzelne Wohngebäude abgegrenzt. Das Wohnumfeld wird von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt.

#### *Immissionen*

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Tetens 2024) erstellt, um die Geräuschimmissionen, verursacht durch den im Plangebiet vorhandenen und zu erweiternden Gewerbebetrieb an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen zu ermitteln und nach TA Lärm /1/ zu beurteilen. Zusätzlich wurden mögliche Auswirkungen durch den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen überprüft. Im Ergebnis können die zulässigen Immissionsrichtwerte an allen Orten eingehalten werden (siehe Punkt 4 der Begründung). Die Auswirkungen sind jedoch stark von den Nutzungen des Gewerbebetriebes abhängig und sind ggf. im Rahmen der konkreten Durchführung der Planung zu prüfen. Nordwestlich des Plangebietes befinden sich zwei Windenergieanlagen. Aufgrund der Entfernung von ca. 1 km wird ein ausreichender Abstand zum Plangebiet eingehalten, sodass keine Auswirkungen zu erwarten sind. Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, bestehen lediglich in geringerer Form durch den dörflich geprägten Charakter und aktiver Landwirtschaft weiter südlich der Hetzweyer Straße. Durch die nördliche

Wohnbebauung zwischen den Betrieben und dem Planänderungsgebiet rückt eine mögliche Bebauung jedoch nicht näher an den Emissionsort heran, sodass Einschränkungen durch die Planung auf die Bestandsbetriebe nicht gegeben sind, da schutzwürdige Immissionsorte bereits dichter als das Planänderungsgebiet vorhanden sind. Konflikte lassen sich daher mit der Planung nicht ableiten.

### *Erholung*

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (2020) werden dem Plangebiet keine besonderen Erholungsfunktionen zugeordnet. Die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet sind als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Hetzweyer Straße (L 131) beinhaltet ein Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung. Die östlich des Plangebietes vorhandene Wümmeniederung beinhaltet ein Vorranggebiet Natura 2000 und Biotopverbund. Der Gemeinde Scheeßel ist die Funktion eines Grundzentrums zugeteilt worden.

### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch. Das Plangebiet ist bereits in Teilbereich vorbelastet und befindet sich am Ortsrand von Jeersdorf. Mit dem geplanten Vorhaben lassen sich keine Einschränkungen auf umliegende Erholungsfunktionen ableiten. Die umliegenden Wege und Straßen stehen weiterhin uneingeschränkt der Erholungsnutzung zur Verfügung. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Mensch nicht erforderlich.

### **9.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind, bis auf die vorhandene Bebauung, innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

### Bewertung, Auswirkungen der Planung

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

### **9.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)**

<b>Beeinträchtigungen des Schutzgutes</b>	<b>⇒ Wirkung auf das Schutzgut</b>
<b>Boden</b>	<b>Tiere und Pflanzen</b>
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb des geplanten Gewerbegebietes und Mischgebietes	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teilebensräumen
	<b>Landschaft</b>
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
<b>Landschaft</b>	<b>Klima/Luft</b>
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubeentwicklung
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	<b>Mensch</b>
	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

### 9.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde ein Teilbereich des Plangebietes weiterhin landwirtschaftlich genutzt und mit dem angrenzenden Gehölzbestand einen Wald beinhalten. Die vorhandenen Bebauungen im östlichen Teilbereich besitzen Bestandsschutz und Erweiterung von baulichen Anlagen wäre nicht möglich.

### 9.4 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 erwartende 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 bereits bauliche Anlagen zu Gewerbe- und Wohnnutzung beinhaltet,
- der sich am Ortsrand von Jeersdorf befindet,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere im Wesentlichen eine geringe Bedeutung besitzt,
- der verkehrlich bereits gut erschlossen ist, und
- der bereits ausgebaute Wege nutzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Eingrünungsmaßnahmen: 3 m bzw. 5 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Beschränkung der Höhe von baulichen Anlagen von max. 12 m im Gewerbegebiet und maximal zwei Vollgeschosse im Mischgebiet.
- Örtliche Bauvorschriften zur Farbgebung von Dächern und Außenwände.

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Gewerbegebiet und Mischgebiet)	<b>Baubedingt:</b> Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach

	<p>Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren.</p> <p>→ <i>Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</i></p>
	<p><u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Böden</p> <p>→ <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
<b>Schutzgut Wasser</b>	
Überbauung von unbebauten Flächen (Gewerbegebiet und Mischgebiet)	<p><u>Baubedingt:</u> Keine Auswirkungen zu erwarten. Nach Einschätzung des Gutachters sind keine Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>→ <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
	<p><u>Anlagenbedingt:</u> Versickerung im Plangebiet - keine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate</p> <p>→ <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
<b>Schutzgut Klima/Luft</b>	
Überbauung von unbebauten Flächen (Gewerbegebiet und Mischgebiet)	<p><u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich geringfügig höhere Immissionsbelastungen durch Baumaschinen ergeben</p> <p>→ <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
	<p><u>Anlagenbedingt:</u> Aufgrund der umliegenden großräumigen Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten</p> <p>→ <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
<b>Schutzgut biologische Vielfalt</b>	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Gewerbegebiet und Mischgebiet)	<p><u>Baubedingt:</u> Durch das Vorhaben werden z.T. Biotoptypen mittlerer Bedeutung überplant</p> <p>→ <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
	<p><u>Anlagenbedingt:</u> Durch das Vorhaben werden z.T. Biotoptypen mittlerer Bedeutung überplant</p> <p>→ <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
<b>Schutzgut Landschaft</b>	
Überbauung von Freiflächen (Gewerbegebiet und Mischgebiet)	<p><u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar.</p> <p>→ <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
	<p><u>Anlagenbedingt:</u> Errichtung von baulichen Anlagen am Ortsrand</p> <p>→ <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
<b>Schutzgut Mensch</b>	
	<u>Baubedingt:</u>

Ausweisung eines Gewerbegebietes und Mischgebietes	Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. Die Auswirkungen sind zeitlich begrenzt, die zulässigen Immissionswerte sind einzuhalten bzw. dürfen nur bedingt und kurzfristig überschritten werden. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Es werden weitere bauliche Anlagen zu Gewerbe- zwecken und Wohnnutzungen errichtet. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung und 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.

#### 9.4.1 Kompensationsermittlung

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. 19.795 m <sup>2</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbegebiet (GEe): ca. 17.150 m<sup>2</sup>, davon: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 3.865 m<sup>2</sup> bereits bebaut und versiegelt,</li> <li>• Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: ca. 1.460 m<sup>2</sup>,</li> </ul> </li> <li>• Mischgebiet (MI): ca. 2.645 m<sup>2</sup>, davon: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 1.565 m<sup>2</sup> bereits bebaut und versiegelt,</li> <li>• Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: ca. 145 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>
<u>Gewerbegebiet (GEe)</u>
Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des Gewerbegebietes (GEe) wird von der höchstzulässigen Versiegelung im GEe von 80 % ausgegangen.
ca. 17.150 m <sup>2</sup> x 0,8 = ca. 13.720 m <sup>2</sup> ca. 13.720 m <sup>2</sup> - ca. 3.865 m <sup>2</sup> bereits bebaut und versiegelt = ca. 9.855 m <sup>2</sup>
<u>Mischgebiet (MI)</u>

Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des Mischgebietes (MI) wird von der höchstzulässigen Versiegelung im MI von 80 % ausgegangen.

ca.  $2.645 \text{ m}^2 \times 0,8 = \text{ca. } 2.120 \text{ m}^2$

ca.  $2.120 \text{ m}^2 - \text{ca. } 1.565 \text{ m}^2$  bereits bebaut und versiegelt = ca.  $555 \text{ m}^2$

#### *Betroffenes Schutzgut: Boden*

##### Gewerbegebiet (GEe)

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: ca.  $9.855 \text{ m}^2 \times 0,5 \Rightarrow \text{ca. } 4.930 \text{ m}^2$

##### Mischgebiet (MI)

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: ca.  $555 \text{ m}^2 \times 0,5 \Rightarrow \text{ca. } 280 \text{ m}^2$

#### **Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden insgesamt: ca. 5.210 m<sup>2</sup>**

##### **Intern:**

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: ca.  $340 \text{ m}^2$  (ca.  $1.605 \text{ m}^2 - \text{ca. } 24 \text{ m}^2$  8 m breite Zufahrt in Anpflanzfläche zulässig - ca.  $1.240 \text{ m}^2$  Schutzgut Pflanzen)

##### **Extern:**

- Entwicklung eines Extensivgrünlandes – Flst. 150, Flur 2, Gem. Jeersdorf - ca.  $4.870 \text{ m}^2$

### **Schutzgut Pflanzen**

In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen ergeben sich mit der Überplanung folgender Biotoptypen erhebliche Beeinträchtigungen.

- Weg / Ruderalflur (OVW/UR): ca.  $480 \text{ m}^2$ ,
- Ruderalflur (UR): ca.  $460 \text{ m}^2$ ,
- Ruderalflur / Ruderalgebüsch / Sonstiges Gebüsch / Lagerplatz (UR/BR/OFL): ca.  $300 \text{ m}^2$

Des Weiteren ist Wald i.S. NWaldLG vom Vorhaben betroffen. Das Ausgleichsverhältnis für die Waldumwandlung wurde in einem forstfachlichen Beitrag zur Waldumwandlung (ALW, 2025) bestimmt, welches auch die forstfachlichen Belange behandelt. Für den betroffenen Waldbestand wurde folgendes Ausgleichsverhältnis ermittelt.

Tab. 4: Betroffener Waldbestand – Ersatzaufforstungsbedarf (vgl. ALW, 2025)

<b>Waldbestand (Ist-Zustand)</b>	<b>Gesamtwertigkeit</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>	<b>Erstaufforstungsverhältnis</b>	<b>Erstaufforstungsbedarf in m<sup>2</sup></b>
Sonstiges naturnahes	2,3	480	1:1,4	672

Sukzessionsge- büsch (BRS)				
Naturnahes Feldgehölz (HN)	2,3	75	1:1,4	105
<b>Insgesamt:</b>				<b>ca. 780 m<sup>2</sup></b>

Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses erfolgte nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl.d. ML v. 05.11.2016). Demzufolge ist bei einer Beseitigung von Wald von insgesamt 555 m<sup>2</sup> eine neue Aufforstungsfläche von ca. 780 m<sup>2</sup> erforderlich.

#### 9.4.2 Kompensation

##### *Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes*

Ein Teil des erforderlichen Kompensationsbedarfes für die genannten erheblichen Beeinträchtigungen können innerhalb des Plangebietes in den vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erbracht werden. In den Anpflanzflächen ist die Anpflanzung von Strauch-Baumhecken vorgesehen. Die Details zu den Anpflanzungsmaßnahmen im Plangebiet sind dem Kap. 3.2.3 „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ zu entnehmen.

##### *Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes*

- Aufforstung eines standortgerechten, heimischen Laubmischwaldes – Flst. 150, Flur 2, Gem. Jeersdorf (Anlage 2)

Der waldrechtliche Kompensationsbedarf für die Beseitigung von Wald im Plangebiet von ca. 780 m<sup>2</sup> erfolgt außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 150 der Flur 2 in der Gemarkung Jeersdorf (siehe Anlage 2).

Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die Sicherung und Umsetzung der externen Ausgleichsfläche erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag. Das Flurstück weist eine Größe von ca. 15.770 m<sup>2</sup> auf und beinhaltet neben einen Teich und Waldbestand im Wesentlichen ein Intensivgrünland. Der Teich sowie der Waldbestand können nicht für Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden.

Als waldrechtliche Kompensationsmaßnahme ist auf dem vorhandenen Grünland auf einer Fläche von ca. 780 m<sup>2</sup> eine Aufforstung eines standortgerechten, heimischen Laubmischwaldes, angrenzend an den bestehenden Waldbestand, vorgesehen. Als Zielbiotop könnte ein Bodensaurer Eichenmischwald, feuchterer bis nasser Standorte entwickelt werden.

Die Aufforstung ist unter Beratung des Forstamtes und in Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde durchzuführen. Das derzeitige Grünland ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzungen haben mit Baumschulwaren aus anerkannten Herkunftsorten gem. Forstvermehrungsgut-Gesetz zu erfolgen. Die Aufforstung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang einzuzäunen oder bis die Pflanzen zumindest aus der Verbisszone (Pflanzenhöhe ca. 1,50 bis 1,80 m)

herausgewachsen sind. Der Zaun ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung von Wald ist nach dem NWaldLG verboten.

- Entwicklung eines Extensivgrünlandes – Flst. 150, Flur 2, Gem. Jeersdorf (Anlage 2)

Der erforderliche Kompensationsbedarf für die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden soll ebenfalls auf dem Flurstück 150 der Flur 2 in der Gemarkung Jeersdorf kompensiert werden (siehe Anlage 2). 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 erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag.

Auf dem o.g. Flurstück steht eine Fläche von ca. 9.850 m<sup>2</sup> als Grünland zur Verfügung. Von dieser Fläche sind zur Kompensation der o.g. Beeinträchtigungen ca. 4.870 m<sup>2</sup> zukünftig extensiv zu bewirtschaften. Für die verbleibenden ca. 4.980 m<sup>2</sup> Grünland ist mittelfristig ebenfalls eine Grünlandextensivierung vorgesehen, wenn weitere Baumaßnahmen realisiert werden sollen.

Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (1:50.000) ist auf der Fläche der Bodentyp Gley mit Erdniedermoorauflage 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 eines Feuchtgrünlandes dominieren. Es soll sich eine naturnahe, an Kräutern und Hochstauden, Süß- und Sauergräsern reiche Grünlandvegetation mit entsprechenden Kennarten der Flora und Fauna entwickeln. Zudem erfolgt eine Regeneration der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen.

#### Bewirtschaftungsauflagen:

1. Die in der Anlage 2 dargestellte Nutzfläche darf ausschließlich, als Grünland bewirtschaftet werden.
2. Die Grünlandfläche darf erst ab dem 15. Juni eines jeden Jahres gemäht und als zweischürige Mähwiese bewirtschaftet werden. Mulchen ist nicht gestattet.
3. Zum Schutze der Tierwelt darf beim ersten Schnitt nur von einer Seite aus oder von innen nach außen gemäht werden.
4. Das Mähgut ist im Laufe des Bewirtschaftungsjahres vollständig abzufahren und muss für den Fall einer Nichtverwertung ordnungsgemäß entsorgt werden.
5. Walzen, Schleppen oder sonstige Maßnahmen zur Grünlandpflege sind nur bis zum 20.03. und nach dem 15.06. eines jeden Jahres gestattet.
6. Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzeinsaat u.ä. sind nicht gestattet. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 15. Juni.
7. 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. Die Nutzfläche sollte kurzrasig in den Winter gehen.
8. 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.

9. Die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben und Gräben per Hand bleibt zulässig in der Zeit vom 01.09. bis 01.03 eines jeden Jahres. 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 Entzugsdüngung 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 nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Tipula-Bekämpfung durchgeführt werden.
13. Zur verbleibenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind zur Abgrenzung Eichenspaltpfähle im Abstand von ca. 15 m sachgerecht vorzusehen.
14. Eine Änderung der Nutzungstermine ist nur in begründeten Fällen und nur ausnahmsweise möglich, wenn die Unbedenklichkeit durch vorherige Abstimmung (auch telefonisch) mit der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt wurde.
15. Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den laut Umweltbericht gewollten Verlauf nimmt oder die Ansiedlung von streng geschützten Tierarten dies erforderlich macht, können Bewirtschaftungsauflagen geändert werden.

Nach der Durchführung der o.g. Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen als vollständig ausgeglichen.

### **9.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**

Ziel der Gemeinde Scheeßel ist es, die vorhandene gewerbliche und untergeordnet wohnbauliche Entwicklung am Standort „Jeersdorfer Waldweg“ langfristig zu sichern und dem vorhandenen Gewerbebetrieb ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Eine Verlagerung des Betriebsstandortes stellt für den betrieb keine zumutbare Alternative dar. Entwicklungsmöglichkeiten sind in ausreichendem Maße vor Ort vorhanden.

Durch die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes konnten die bisherigen baulichen Anlagen genehmigt werden. Das Unternehmen möchte weiterhin den Standort stärken und benötigt für die betriebliche Entwicklung weitere Entwicklungsmöglichkeiten für bauliche Anlagen, Stellflächen, Parkplätze etc.. Weitere Genehmigungen ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes können von der Genehmigungsbehörde jedoch nicht mehr in Aussicht gestellt werden.

Als Erweiterungsflächen bieten sich bisher unbebaute Flächen nordwestlich des Betriebsstandortes an. Um eine auch zukünftig eine gute Eingrünung des Betriebsstandortes zu erreichen, werden Anpflanzungen am Rande des Plangebietes festgesetzt. Zur Waldfläche wird mit der Baugrenze ein Sicherheitsabstand von 30 m berücksichtigt. Lediglich im Bereich der bereits vorhandenen Bebauung wird dieser Abstand unterschritten.

Gleichwertige Planungsalternativen stehen dementsprechend, unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, nicht zur Verfügung.

---

## **9.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung**

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

### **Angewendete Verfahren**

Die Biotoptypenkartierung sowie der forstfachliche Beitrag erfolgten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung.

## **9.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)**

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 umgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen in den Flächen 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 Scheeßel zu hinterlegen.
- Die Kompensationsmaßnahme Aufforstung eines standortgerechten, heimischen Laubmischwaldes auf dem Flurstück 150 der Flur 2 in der Gemarkung Jeersdorf ist zu Beginn der Pflanzperiode, im 3. Jahr nach Anpflanzung und nach 7 Jahren zum letzten Mal zu überprüfen. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Scheeßel zu hinterlegen.
- Die Entwicklung der externen Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 150 der Flur 2 in der Gemarkung Jeersdorf – Grünlandextensivierung – ist zu protokollieren. Der Ist-Zustand ist zu Beginn der Vegetationsperiode aufzunehmen und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Scheeßel zu hinterlegen. Des Weiteren sind der Bestand und die Entwicklung des Extensiv-Grünlandes nach 5 und 10 Jahren noch einmal zu kontrollieren und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Scheeßel zu hinterlegen.

## **9.8 Ergebnis der Umweltprüfung**

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

## **10. ARTENSCHUTZ**

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden 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 des 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 Absatz 1 Nummer 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-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden 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. wild lebende 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 wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende 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, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. 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 potentiell 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

Im Plangebiet ist ein Vorkommen von Fledermäusen eher nicht zu erwarten. Der betroffene Gehölzwaldbestand im Plangebiet beinhaltet vorwiegend Sträucher. In geringer Anzahl sind jüngere Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser von ca. 0,1 bis 0,3 m betroffen. Im Rahmen einer Geländebegehung gaben die Gehölze keine Hinweise auf Spalten, Astlöcher und abstehender Rinde. Die Gebäude im Plangebiet beinhalten keine Quartiermöglichkeiten. Sollten Baumaßnahmen an den vorhandenen baulichen Anlagen notwendig werden, sind diese im Vorfeld des Baugeschehens auf Quartiere zu untersuchen. 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 einer Beseitigung des Waldbestandes im Plangebiet außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG kann eine Tötung von Vögeln ausgeschlossen werden. Sollte dies nicht möglich sein, so ist der betroffene Gehölzbestand im Plangebiet unmittelbar vor den Fällarbeiten auf Gehölz- bzw. Bodenbrüter zu kontrollieren. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Sollten Baumaßnahmen an den vorhandenen baulichen Anlagen notwendig werden, sind diese im Vorfeld des Baugeschehens auf mögliche Brutplätze von Vögeln zu untersuchen. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann demnach 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. Im Plangebiet sind bereits gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen vorhanden. Demzufolge ist das Plangebiet bereits durch die Nutzungen mit Störeinflüssen, wie Geräusche und Lichtimmissionen vorbelastet. Diese Situation wird sich mit der gewerblichen Erweiterung in Bezug auf Fledermäuse nicht verschlechtern. Entlang der Plangebietsgrenzen sind Anpflanzungen vorgesehen und der wesentliche Anteil des Waldes befindet sich außerhalb des Plangebietes, sodass eine Störung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden kann. Auch ein Überfliegen ist weiterhin uneingeschränkt möglich. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

### Vögel

Die geringfügige Rodung von Gehölzen des Waldes im Plangebiet stellt einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Aufgrund der Lage des Bestandes dürfte dies jedoch nur Arten betreffen, die auch umliegend im Siedlungsbereich vermehrt auftreten. Mit den geplanten Anpflanzungen von Gehölzen werden auch zukünftig ausreichende Brutplatzangebote im Umfeld der Planung vorhanden sein. Die ökologische Funktion kann weiterhin erfüllt werden. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG werden ausgeschlossen.

### 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

Das Plangebiet beinhaltet nach einer Geländebegehung keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

### Vögel

Die betroffenen Waldgehölze im Plangebiet sowie die landwirtschaftliche Fläche eignen sich trotz ihrer Störeinwirkungen für einige Arten als Brutplatz. Dies dürfte jedoch nur ubiquitäre Arten betreffen, die jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Weiterhin beinhaltet das Plangebiet bereits Bebauungen, sodass mit dem Vorhaben kein ungestörter Lebensraum in Anspruch genommen wird. Für Gehölzbrüter werden mit den Anpflanzungen ausreichend Lebensstätten im Plangebiet verbleiben. Die ökologische Funktion wird auch zukünftig erfüllt. 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 die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Die Rodung des Gehölzwaldbestandes ist ebenfalls außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Sollten Baumaßnahmen an den vorhandenen baulichen Anlagen notwendig werden, sind diese im Vorfeld des Baugeschehens auf Quartiere zu untersuchen.

#### *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.*

## **11. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 im Ortsteil Jeersdorf der Gemeinde Scheeßel hat zum Ziel, die bereits teilweise gewerblich genutzten Flächen am Jeersdorfer Waldweg planungsrechtlich zu sichern und eine weitere Entwicklung bzw. Nachverdichtung zu ermöglichen. Zusätzlich soll auch die an den Jeersdorfer Waldweg angrenzende Wohnbebauung gesichert werden. Mit einem Werkstattneubau angrenzend an das vorhandene Werkstattgebäude, möchte der Werkstattbetrieb auf dem Betriebsgelände einen der heutigen Zeit angemessenen Gebäudekomplex mit zwei zusätzlichen Arbeitsgruben, in denen vorrangig die Reparatur größerer Fahrzeuge bzw. Zugkombinationen erfolgen soll, errichten. Arbeitsabläufe sollen somit erleichtert werden. Um die

---

Existenz des Betriebes zukunftsfähig zu sichern, sind die planerischen Voraussetzungen für Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes dringend erforderlich. Die Gemeinde Scheeßel nimmt diese Planungsabsicht des langjährig ansässigen Werkstattbetriebes zum Anlass, weitere direkt angrenzende Flächen, die sich im Eigentum des Werkstattbetriebes befinden, einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, um auch für zukünftige Erweiterungsabsichten oder Neuansiedlungen eine dem Ort angemessene Entwicklungsmöglichkeit zu schaffen.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Jeersdorf der Gemeinde Scheeßel, westlich des Jeersdorfer Waldwegs. Im östlichen Teilbereich ist das Plangebiet mit einer Autowerkstatt, Lagerflächen und Zuwegungen bebaut. Zudem ist dort bereits ein Wohnhaus vorhanden. Ansonsten beinhaltet das Plangebiet im Wesentlichen Ackerflächen. Die ackerbauliche Nutzung setzt sich außerhalb des Plangebietes weiterfort. Südlich wird das Plangebiet durch einzelne Wohngebäude sowie durch einen vorhandenen Waldbestand räumlich abgegrenzt, ehe die Hetzweyer Straße angrenzt. Im Plangebiet sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens Anpflanzungen erfolgt. Aufgrund fehlender Pflegemaßnahmen wird der Bestand im Zusammenhang mit dem angrenzenden Gehölzbestand von der Unteren Waldbehörde als Wald i.S. NWaldLG eingestuft. Demzufolge ist mit dem geplanten Vorhaben eine Waldumwandlung notwendig. Diese dient den Belangen der Allgemeinheit. Des Weiteren sind vom Vorhaben ruderalartige Vegetationsstrukturen betroffen. Daraus ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Versiegelung und Überbauung von Boden auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Durch die Bebauung im Ortsrand zur freien Landschaft sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Diese können mit den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern deutlich gemindert werden.

Die weiteren genannten Beeinträchtigungen sind ebenfalls im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichbar. Sie werden außerhalb des Plangebietes auf einer externen Fläche vollständig kompensiert. Für die erforderliche Waldumwandlung wird eine entsprechende Erstaufforstung vorgesehen.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaftsbild als vollständig ausgeglichen.

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

Scheeßel, den

.....  
Jungemann  
(Bürgermeisterin)

Stand: 01/2026

**ANLAGEN**

Anlage 1: Biotypenkartierung

Anlage 2: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 150, Flur 2, Gem. Jeersdorf

---

## 12. QUELLENVERZEICHNIS

ALW (2025): Forstfachlicher Beitrag zu einer Waldumwandlung in Jeersdorf (Gemeinde Scheeßel, Landkreis Rotenburg/Wümme). Arbeitsgruppe Land & Wasser, Beedenbostel. Stand: 24.09.2025.

DIE NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Stand: September 2017.

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.

GeoService Schaffert (2024): Geotechnischer Bericht – BV Anbau Fahrzeughalle, Jeersdorf. GeoService Schaffert, Verden. Stand: 16.08.2024.

INGENIEURBÜRO TETENS (2024): Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Gemeinde Scheeßel im Bereich Jeersdorfer Waldweg 3, 27383 Jeersdorf, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 27.06.2024

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

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

NIBIS (2025): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de>).

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

NLWKN (2024): Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen - mit Einstufungen der Regenerationsfähigkeit, Biotopwerte, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit und Gefährdung. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 2/2024.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2025): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

## 13. GESETZE, RICHTLINIEN UND VERORDNUNGEN

**BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257) m.W.v. 30.10.2025.

**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 48 des Gesetzes am 23.10.2024, BGBl. 2024 I Nr.323.

**NNatSchG** - Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5).

**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).



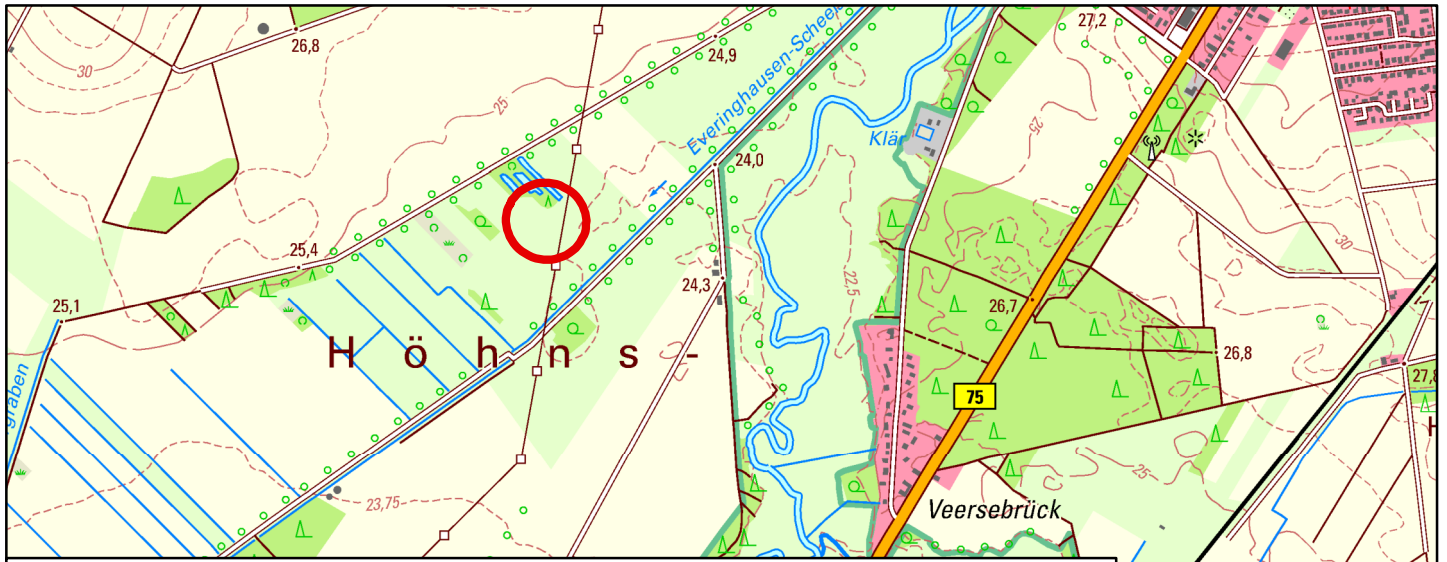
### PLANZEICHENERKLÄRUNG

	A - Acker
	BRS - Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch
	ER - Beet /Rabatte
	GR - Scher- und Trittrasen
	GR/OFL - Scher- und Trittrasen/ Lagerplatz
	GR/OVP - Scher- und Trittrasen/ Parkplatz
	HN - Naturnahes Feldgehölz
	ODL/PHG - Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft/ Hausgarten mit Großbäumen
	OEL/PH - Locker bebautes Einzelhausgebiet / Hausgarten
	OEL/PHG - Locker bebautes Einzelhausgebiet/ Hausgarten mit Großbäumen
	OGG/OF - Gewerbegebiet / Sonstige befestigte Fläche
	OVS - Straße
	OVW - Weg
	OVW/GR - Weg / Scher- und Trittrasen
	OVW/UR - Weg / Ruderalflur
	PHb - Hausgarten (Brache)
	UR - Ruderalflur
	UR/BR/OFL - Ruderalflur/ Ruderalgebüsch/ Sonstiges Gebüsch/ Lagerplatz
	HBE - Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe
	Plangebiet

### Biotoptypenkartierung

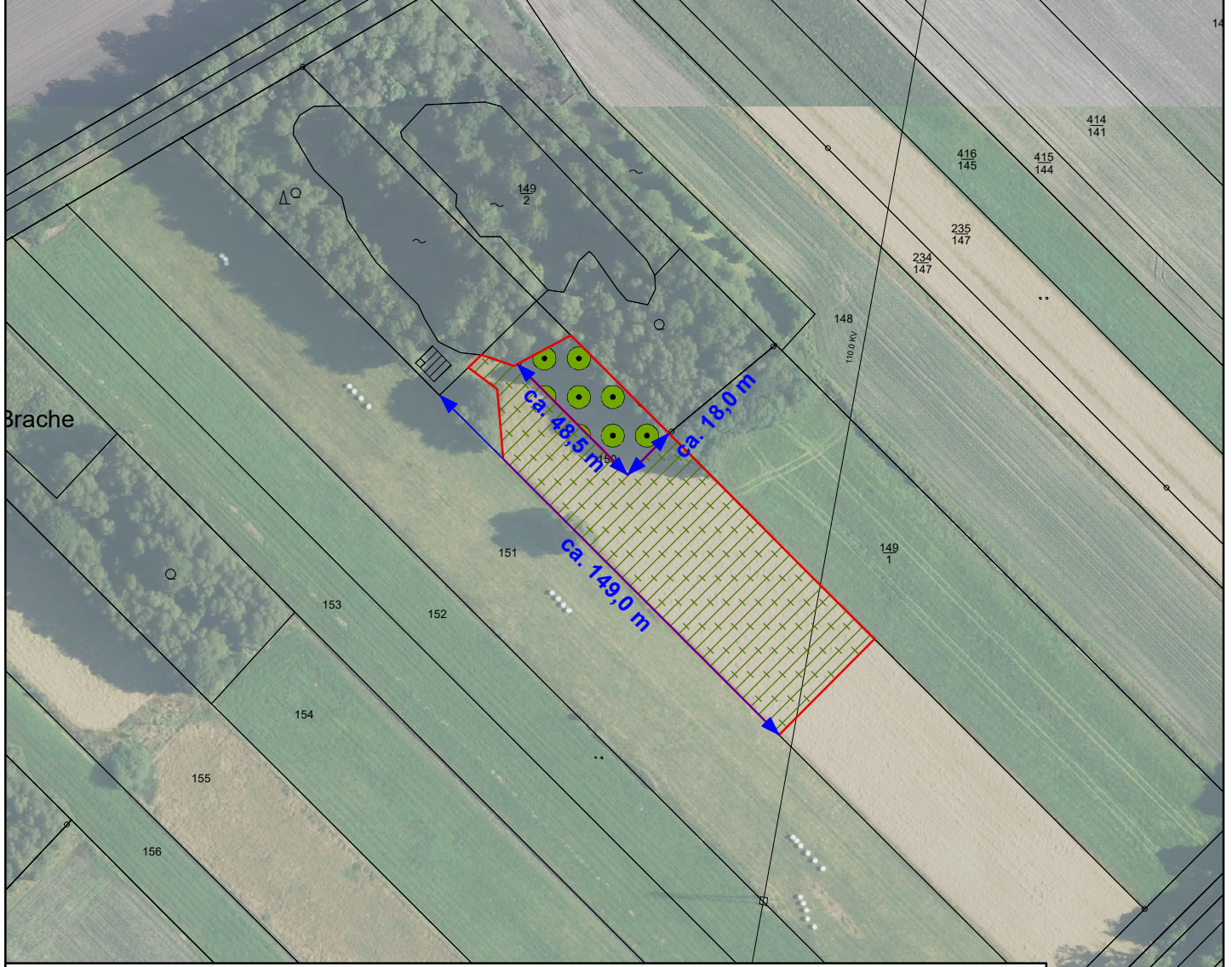
Bebauungsplan Nr. 14 "Jeersdorfer Waldweg" - Gemeinde Scheeßel

Auftraggeber: Gemeinde Scheeßel		Auftragnehmer:	
Maßstab: 1:1.000	Gez: cs	Stand: 05/2024	Quelle: 
			Anlage: <b>1</b>

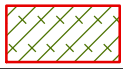


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2025 Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

M 1:20.000



Aufforstung eines standortgerechten, heimischen Laubmischwalds - ca. 780 m<sup>2</sup>



Entwicklung eines Extensivgrünlandes - ca. 4.870 m<sup>2</sup>

<b>Externe Ausgleichsfläche</b>		<b>Gemeinde Scheeßel - OT Jeersdorf Bebauungsplan Nr. 14 "Jeersdorfer Waldweg"</b>			
Flurstück 150 der Flur 2	Anlage:	Datum:	Maßstab:	Quelle:	
Gemarkung Jeersdorf	2	10/2025	1: 2.000		