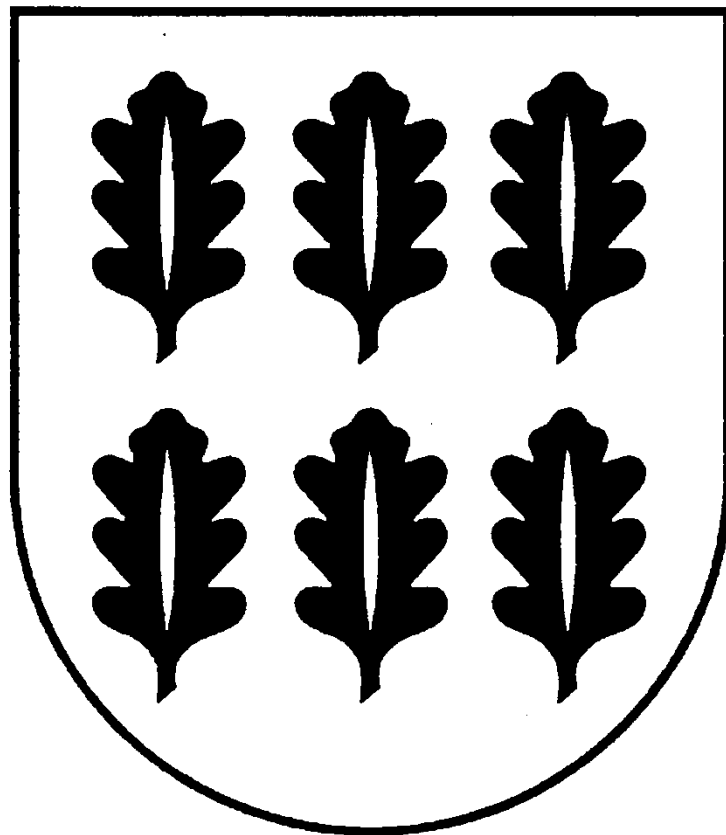


# **BEGRÜNDUNG**

ZUR 75. ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
JEERSDORF



**ENTWURF**

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

**GEMEINDE SCHEESSEL  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>PRÄAMBEL</b>	<b>4</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>5</b>
<b>PLANZEICHNUNG</b>	<b>nach Seite 8</b>
1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES .....	9
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	10
2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 .....	10
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme).....	10
2.3 Ziele der Raumordnung .....	11
2.4 Wirksamer Flächennutzungsplan .....	12
2.5 Bebauungspläne.....	12
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	12
4. KÜNFTIGE DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....	13
5. IMMISSIONEN .....	14
6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG .....	15
7. VER- UND ENTSORGUNG.....	15
8. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB.....	16
8.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung.....	16
8.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne .....	16
8.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes.....	19
8.3.1 Schutzgut Boden .....	19
8.3.2 Schutzgut Wasser.....	20
8.3.3 Schutzgut Fläche .....	21
8.3.4 Schutzgut Klima/Luft.....	22
8.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt .....	22
8.3.6 Schutzgut Landschaft .....	26
8.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	27
8.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	28
8.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen) .....	29
8.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante) .....	29
8.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	29
8.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs.....	31
8.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung .....	31
8.7 Maßnahmen des Monitorings.....	32
8.8 Ergebnis der Umweltprüfung.....	32

---

9. ARTENSCHUTZ.....	32
10. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	35
11. QUELLENVERZEICHNIS .....	37
12. GESETZE, RICHTLINIEN UND VERORDNUNGEN.....	37

Anlage 1: Biotoptypenkartierung

Stand: 19.01.2026

---

# PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 BauGB und der §§ 58 und 98 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Scheeßel die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes, Jeersdorf, bestehend aus der Planzeichnung sowie die Begründung beschlossen.

Scheeßel, den

.....  
(Jungemann)  
Bürgermeisterin

---

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes, Jeersdorf beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Scheeßel, den .....

.....  
(Jungemann)  
Bürgermeisterin

---

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:5000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

2024  **LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nie-  
dersachsen, Regionaldirektion Sulingen-Verden

---

3. Die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)  
Telefon 04261 / 92930 Fax 04261 / 929390  
E-Mail info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den .....

.....  
(Mock)  
Planverfasser

---

---

4. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung wurde vom ..... bis zum ..... gem. § 3 (2) BauGB veröffentlicht.

Scheeßel, den .....

.....  
(Jungemann)  
Bürgermeisterin

---

5. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung mit Einschränkung gem. § 4 a (3) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung wurde vom ..... bis zum ..... gem. § 3 (2) BauGB veröffentlicht.

Scheeßel, den .....

.....  
(Jungemann)  
Bürgermeisterin

---

---

6. Der Rat der Gemeinde Scheeßel hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Scheeßel, den .....

.....  
(Jungemann)  
Bürgermeisterin

---

7. Die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: .....  
.....) vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßgaben/mit Ausnahme der .....  
..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt. Die Gemeinde Scheeßel hat die Genehmigungsverfügung gemäß § 3 a des  
Verwaltungsverfahrensgesetzes als elektronisches Dokument mit einer qualifizierten  
elektronischen Signatur erstellt.

Scheeßel, den .....

.....  
(Jungemann)  
Bürgermeisterin

---

8. Der Rat der Gemeinde Scheeßel ist den in der Genehmigungsverfügung vom  
..... (Az.: .....)  
..... aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.

Die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben  
vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt  
gemacht.

Scheeßel, den .....

.....  
(Jungemann)  
Bürgermeisterin

---

---

9. Die Erteilung der Genehmigung der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 (5) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am ..... wirksam geworden.

Scheeßel, den .....

.....  
(Jungemann)  
Bürgermeisterin

---

10. Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Scheeßel, den .....

.....  
(Jungemann)  
Bürgermeisterin

---

## 1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Das Planänderungsgebiet liegt im Ortsteil Jeersdorf, westlich des Jeersdorfer Waldwegs, (s. Abb. 1). Betroffen sind die Flurstücke 149/5, 150/2, 151/3, 151/2 und 151/7 der Flur 1 der Gemarkung Jeersdorf. Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 2,4 ha.



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

Das Planänderungsgebiet wird im östlichen Bereich durch eine Autowerkstatt gewerblich genutzt. Angrenzend an den Jeersdorfer Waldweg und die Hetzweger Straße befinden sich innerhalb des Planänderungsgebietes einzelne Wohnhäuser. 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 Planänderungsgebiet 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 2022

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 2022

Im zeichnerischen Teil des LROP 2022 sind für das Planänderungsgebiet 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

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

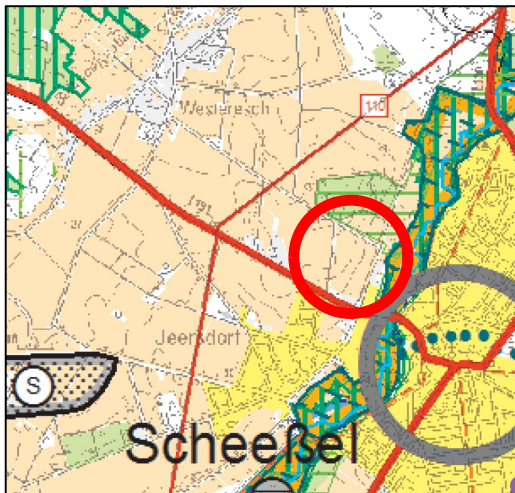


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP 2020

Im zeichnerischen Teil des RROP 2020 sind die Flächen im Planänderungsgebiet 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 einer gewerblichen bzw. gemischten Baufläche 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 Änderung des Flächennutzungsplanes sollen zum einen die vorhandenen Nutzungen gesichert werden, zum anderen sollen die Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung geschaffen werden, die Freiflächen in diesem bereits gewerblich geprägten Siedlungsbereich nachzuerdichten. Die Planung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. ist mit diesen vereinbar.

## 2.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

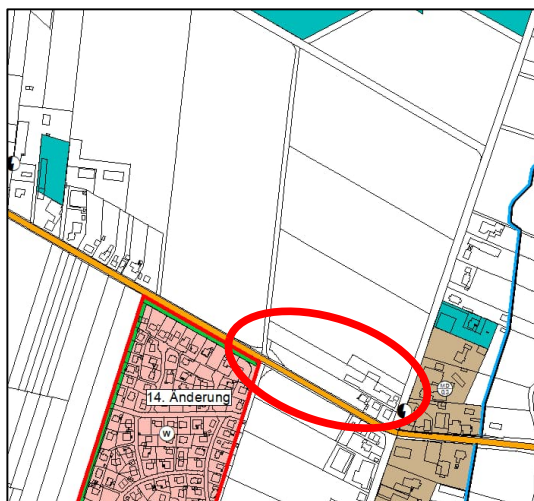


Abb. 5: Auszug Flächennutzungsplan

Ziel der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung der gewerblichen Nutzung entsprechend des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 14, Jeersdorfer Waldweg zu schaffen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für die Flächen im Planänderungsgebiet werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheeßel keine Darstellungen getroffen, sodass diese als landwirtschaftliche Flächen zu werten sind. Vorgesehen ist es, im Rahmen der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes eine gewerbliche Baufläche sowie in eine gemischte Baufläche auszuweisen.

## 2.5 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich der 75. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Scheeßel 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 Planänderungsgebietes und setzt ein allgemeines Wohngebiet fest.

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

Mit der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für eine durch den ansässigen Gewerbebetrieb vorgesehene gewerbliche Entwicklung, die im Rahmen des im Parallelverfahrens aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 14 verbindlich geregelt wird, geschaffen werden.

Ziel der Planung ist es, 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 und die Hetzweger Straße angrenzende Wohnbebauung gesichert werden.

Innerhalb des Planänderungsgebietes 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.

Ziel der Gemeinde Scheeßel ist es, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Nutzung zu schaffen.

#### **4. KÜNFTIGE DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Geltungsbereich der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes zukünftig weitestgehend eine gewerbliche Bauweise dargestellt. Entlang des Jeersdorfer Waldwegs und der Hetzweyer Straße wird straßenbegleitend zukünftig eine gemischte Baufläche dargestellt, um die Voraussetzungen für einen Nutzungsmix aus Gewerbe und Wohnen zu ermöglichen und die Bestandsbebauung zu berücksichtigen.

## 5. IMMISSIONEN

### Schallimmissionen

Für den Änderungsbereich wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 14 „Jeersdorfer Waldweg“ aufgestellt. In diesem Zuge wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung erstellt (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), 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.

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.

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. 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. Auswirkungen ergeben sich somit nicht.

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.

Weitere Details sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

### 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 Hetzweyer Straße befinden sich aktive landwirtschaftliche Betriebe. 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. Maßgeblich für die Betriebe sind die bereits anliegenden Wohngebäude. Konflikte lassen sich daher mit der Planung nicht ableiten.

### Immissionen durch die nordwestlich gelegenen Windenergieanlagen

---

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

## 6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über den östlich angrenzenden Jeersdorfer Waldweg. Eine weitere Erschließung im westlichen Bereich des Planänderungsgebietes 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 nachgelagerte verbindliche Bauleitplanung bzw. die zukünftige Durchführung der Planung.

## 7. VER- UND ENTSORGUNG

### • Wasserversorgung

Die *Wasser- und Löschwasserversorgung* erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land.

### • 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 Planänderungsgebietes wird bereits baulich genutzt. Die Beseitigung des anfallenden *Oberflächenwassers* wird hier nicht verändert. Das auf den Erweiterungsflächen anfallende Oberflächenwasser soll, wenn möglich, im Planänderungsgebiet zur Versickerung gebracht werden. Derzeit wird ein Bodengutachten erstellt, um Aussagen zur Versickerungsfähigkeit treffen zu können.

### • 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 durch die eigenständige Versorgung durch Nah- oder Fernwärme aus erneuerbaren Energien oder durch einen Anschluss an das vorhandene Gasnetz der EWE Netz GmbH.

### • Abfallentsorgung

Die *Müllabfuhr* erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

---

## **8. 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.

### **8.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Mit der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Scheeßel die planungsrechtliche Grundlage für eine gewerbliche Entwicklung am Ortsrand von Jeersdorf zu schaffen. Ziel der Planung ist es, die bereits teilweise gewerblich genutzten Flächen am Jeersdorfer Waldweg planungsrechtlich zu sichern und eine weitere Entwicklung bzw. Nachverdichtung von gewerblichen Bauflächen zu ermöglichen. Zusätzlich sollen auch die an den Jeersdorfer Waldweg und Hetzweger Straße vorhandene Bebauung durch die Ausweisung von gemischten Bauflächen gesichert werden.

Ziel der Gemeinde Scheeßel ist es, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Nutzung zu schaffen.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten städtebaulichen Zielen der Flächennutzungsplanänderung wird auf Kapitel 3 „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung“ der Begründung verwiesen.

### **8.2 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 (NWaldLG),
- 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 Biotope 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 Planänderungsgebietes, entlang der Hetzweger Straße, ein Waldbestand befindet. Dieser ist nach Einschätzung der Unteren Waldbehörde im Zusammenhang mit den getätigten Anpflanzungen einer Kompensationsmaßnahme im Planänderungsgebiet als Wald i.S. des NWaldLG einzustufen. Weitere Erläuterungen erfolgen im Kap. 8.3.5 „Schutzgut biologische Vielfalt - Waldumwandlung“.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm**

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 Planänderungsgebiet.

#### Karte I: Arten und Biotope

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

#### Karte II: Landschaftsbild

Das Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebietes sind keine schutzwürdigen Böden im LRP abgebildet.

#### Karte IV: Wasser- und Stoffretention

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

#### Karte V: Zielkonzept

Das Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet 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),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de#>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>),
- GeoService Schaffert: Geotechnischer Bericht – BV Anbau Fahrzeughalle, Jeersdorf. GeoService Schaffert, Verden. Stand: 16.04.2024,
- ALW: Forstfachlicher Beitrag zu einer Waldumwandlung in Jeersdorf (Gemeinde Scheeßel, Landkreis Rotenburg/Wümme). ALW Arbeitsgruppe Land & Wasser, Beedenbostel. Stand: 24.09.2025,
- 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.

### 8.3 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.

#### 8.3.1 Schutzgut Boden

Das Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet 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 nördlichen Teilbereich des Planänderungsgebietes 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 Planänderungsgebiet beinhaltet entlang des Jeersdorfer Waldwegs, im südöstlichen Teilbereich bauliche Anlagen, in Form einer Autowerkstatt samt Lagerflächen und Zuwegungen. Zudem ist dort ein Wohnhaus vorhanden. Weitere Wohnhäuser sind im südlichen Änderungsgebiet, entlang der Hetzweger Straße, vorhanden. Die unbebauten Flächen werden derzeit vorwiegend ackerbaulich genutzt. Angrenzend ans Planänderungsgebiet ist ein waldähnlicher Gehölzbestand vorhanden, welcher geringfügig ins Änderungsgebiet hineinragt.

Die Bodeneigenschaften bzw. -strukturen dürften durch die vorwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung gegenüber dem Ausgangszustand deutlich verändert sein. Bei dem vorhandenen Gehölzbestand im Änderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet weiterhin zum einen landwirtschaftlich genutzt werden und zum anderen mit einer Autowerkstatt und Wohnhäuser 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 Planänderungsgebietes wird, wie bereits erwähnt, vorwiegend ackerbaulich genutzt oder beinhaltet in einem kleinen Teilbereich einen Gehölzbestand sowie Hausgärten. Die weiteren Teilbereiche des Planänderungsgebietes sind mit Wohnhäusern, 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 von gemischten Bauflächen und gewerblichen Bauflächen können 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.

### **8.3.2 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 Planänderungsgebietes erreicht. Die Gefährdung des Grundwassers wird als mittel bis hoch eingestuft. Der Grundwasserstand liegt im Planänderungsgebiet bei ~ + 22,5 m bis 27,5 m NHN und somit ca. 0 bis 9,5 m unterhalb der Geländeoberkante. Das Änderungsgebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer und befindet sich auch in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Östlich verläuft das Fließgewässer „Wümme“, in einer Entfernung von ca. 250 m zum Änderungsgebiet.

Im Rahmen der erfolgten 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 Planänderungsgebiet 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 bzw. gärtnerisch genutzt oder mit Gehölzen bepflanzt sein. Die vorhandene Autowerkstatt sowie die Wohnhäuser würden bestehen bleiben und besitzen auch weiterhin Bestandsschutz.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Der südöstliche Teilbereich des Planänderungsgebietes wird bereits baulich genutzt. Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers bleibt hier unverändert bestehen. Mit der geplanten gewerblichen 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 Planänderungsgebiet versickerungsfähige Böden nachgewiesen werden. Demzufolge steht auch zukünftig das anfallende Niederschlagswasser der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Auf das Schutzgut Wasser ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Detailliertere Aussagen sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu tätigen.

### **8.3.3 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 Planänderungsgebiet beinhaltet bereits bauliche Anlagen, wie u.a. eine Autowerkstatt, Lagerflächen und Zuwegungen sowie Wohnhäuser, entlang der Hetzweyer Straße und Jeersdorfer Waldweg. Die unbebauten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt oder beinhalten Haugärten und 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 Planänderungsgebiet eine dauerhafte Versiegelung zugelassen. Der südöstliche Teilbereich des Planänderungsgebietes ist bereits mit baulichen Anlagen bebaut und versiegelt. Mit der Ausweisung von gemischten Bauflächen und gewerblichen Bauflächen werden vorwiegend landwirtschaftliche Ackerflächen sowie Hausgärten in Anspruch genommen. Geringfügig ist Wald von der Ausweisung 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.

### 8.3.4 Schutzgut Klima/Luft

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Ortsteil Jeersdorf, westlich des Jeersdorfer Waldwegs und nördlich der Hetzweger Straße. Im östlichen Teilbereich ist das Planänderungsgebiet mit einer Autowerkstatt, Lagerflächen und Zuwegungen bebaut. Zudem ist dort bereits ein Wohnhaus vorhanden. Entlang der Hetzweger Straße sind im Änderungsgebiet weitere einzelne Wohngebäude mit Hausgärten vorhanden. Weiter westlich der Hetzweger Straße befindet sich ans Planänderungsgebiet angrenzend ein kleiner Waldbestand. Ansonsten beinhaltet das Planänderungsgebiet im Wesentlichen Ackerflächen. Diese Nutzung setzt sich auch in nördliche und westliche Richtung weiter fort. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die baulichen Anlagen im Änderungsgebiet weiterhin bestehen bleiben. Die baulichen Anlagen besitzen Bestandsschutz. 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.

### 8.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt

#### *Pflanzen*

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

Gegenwärtig beinhaltet das Planänderungsgebiet im südöstlichen Teilbereich gewerbliche bzw. wohnbauliche Nutzungen (OGG/OF, OEL/PH). Angrenzend an die Wohnbebauung befindet sich entlang der Hetzweger Straße, außerhalb des Änderungsgebietes, eine brachliegende Gartenfläche (PHb). Ansonsten beinhaltet das Planänderungsgebiet 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).

Weitere Gehölzstrukturen befinden sich südlich angrenzend ans Änderungsgebiet, entlang der Hetzweger 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 sind die Waldbelange im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Zwischen dem vorhandenen Gehölzbestand und dem Acker haben sich Ruderalfluren (UR) entwickelt. Weitere Ruderalfluren befinden sich entlang der Wege (OVW; OVW/UR) und zum Teil an 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 m - 1,5 m. Nördlich und westlich außerhalb des Planänderungsgebietes 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 Planänderungsgebietes fort.

Ohne die Durchführung der Planung würde der unbebaute Teilbereich des Planänderungsgebietes weiterhin landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden. Die Gehölzbestände würden vollständig bestehen bleiben und im Zusammenhang mit dem angrenzenden Bestand einen Wald beinhalten. Die vorhandenen 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>
<i>Innerhalb des Planänderungsgebietes</i>		
- Acker (A)	1	0-1
- Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch (BRS)	3	0-1
- Scher- und Trittrasen (GR)	1	0-1
- Scher- und Trittrasen / Lagerplatz (GR/OFL)	0-1	0-1
- Scher- und Trittrasen / Parkplatz (GR/OVP)	0-1	0-1
- Naturnahes Feldgehölz (HN)	4	0-1
- Locker bebautes Einzelhausgebiet / Hausgarten (OEL/PH)	0-1	0-1
- Gewerbegebiet / Sonstige befestigte Fläche (OGG/OF)	0	0-1
- Weg / Scher- und Trittrasen (OVW/GR)	0-1	0-1
- Weg / Ruderalflur (OVW/UR)	0-3	0-1
- Ruderalflur (UR)	3	0-1

- Ruderalflur / Ruderalgebüsch / Sonstiges Ge- büsch / Lagerplatz (UR/BR/OFL)	0-3	0-1
<i>Außerhalb des Planänderungsgebietes</i>		
- Acker (A)		1
- Beet/Rabatte (ER)		1
- Scher- und Trittrassen (GR)		1
- Naturnahes Feldgehölz (HN)		4
- Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft/ Hausgar- ten mit Großbäumen (ODL/PHG)		0-1
- Locker bebautes Einzelhausgebiet / Hausgarten (OEL/PH)		0-1
- Locker bebautes Einzelhausgebiet / Hausgarten mit Großbäumen (OEL/PHG)		0-3
- Hausgarten - Brache (PHb)		1-2
- Straße (OVS)		0
- Weg (OVW)		0
- Weg / Scher- und Trittrassen (OVW/GR)		0-1
- Weg / Ruderalflur (OVW/UR)		0-3
- 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. Mit einer Beseitigung dieser Biotoptypen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen.

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 Gehölzanzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen 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. Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses ist in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen. Zur Beurteilung des Waldbestandes wurde ein „Forstfachlicher Beitrag zu einer Waldumwandlung in Jeersdorf“ (ALW, 2025) eingeholt. Bei der Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses sind die Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl.°d.°ML°v.°05.11.2016) zu berücksichtigen. Detailliertere Aussagen zur Waldumwandlung erfolgen im folgenden Kap. „Waldumwandlung“.

Der südlich verbleibende Waldstreifen, entlang der Hetzweyer Straße, beinhaltet auch zukünftig Wald i.S. NWaldLG. Der Waldcharakter wird durch den Entfall des Waldes im Planänderungsgebiet 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. Um Beeinträchtigungen bzw. negative Auswirkungen ausschließen zu können, sollte in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ein ausreichender Abstand zwischen Bebauung und Wald berücksichtigt werden. Detailliertere Aussagen sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu tätigen.

### *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 mehrern und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

Der Wald im Änderungsgebiet ist im Zusammenhang mit dem angrenzenden Gehölzbestand als Wald i.S. des 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 NWaldLG zu leisten.

Die folgenden Darlegungen erörtern lediglich die Voraussetzungen einer Waldumwandlung, ohne diese verbindlich festzulegen. Die Waldumwandlung ist erst in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bindend anzuwenden und Ersatzmaßnahmen festzulegen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit einer Waldumwandlung zu prüfen bzw. zu erlangen.

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 Planänderungsgebietes 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. Zur forstfachlichen Beurteilung des Waldbestandes wurde vom Büro ALW (2025) ein „Forstfachlicher Beitrag zu einer Waldumwandlung in Jeersdorf“ eingeholt.

### *Tiere*

Das Planänderungsgebiet hat aufgrund der vorhandenen Nutzungen aus Gewerbe und Wohnen und den daraus resultierenden Bebauungen 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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiets 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. Der wesentliche Teilbereich des Waldes befindet sich außerhalb des Planänderungsgebietes und wird auch zukünftig als potentieller Lebensraum zur Verfügung stehen. Für das Schutzgut Tiere sind mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Um einen mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt auszuschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Kap. 9 „Artenschutz“).

### **8.3.6 Schutzgut Landschaft**

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Ortsteil Jeersdorf der Gemeinde Scheeßel, westlich des Jeersdorfer Waldwegs und nördlich der Hetzweger Straße. Im südöstlichen Teilbereich ist das Planänderungsgebiet mit einer Autowerkstatt, Lagerflächen und Zuwegungen bebaut. Zudem ist dort bereits ein Wohnhaus vorhanden. Entlang der Hetzweger Straße sind im Änderungsgebiet weitere einzelne Wohngebäude mit Hausgärten vorhanden. Weiter westlich der Hetzweger Straße befindet sich ans Planänderungs-

gebiet angrenzend ein kleiner Waldbestand. Ansonsten beinhaltet das Änderungsgebiet 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. 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.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Planänderungsgebiet weiterhin zum einen landwirtschaftlich genutzt werden und zum anderen mit einer Autowerkstatt und Wohnhäuser bebaut sein. Eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung wäre nicht möglich. Die Gehölz-/bzw. Waldbestände 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 Planänderungsgebiet befindet sich am Ortsrand und nördlich sowie westlich setzt sich die freie Landschaft mit Ackerflächen fort. Im südöstlichen Teilbereich des Änderungsgebietes sind bauliche Anlagen für Gewerbe und Wohnen vorhanden. Mit der Ausweisung von gemischten und gewerblichen Bauflächen erfolgt eine Erweiterung von baulichen Anlagen in der freien Landschaft. Daraus resultieren erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft. Detailliertere Aussagen sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu tätigen.

### **8.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit**

#### *Wohnumfeld*

Das Planänderungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Jeersdorf in der Gemeinde Scheeßel. Im Planänderungsgebiet sind bereits Wohnhäuser vorhanden. Zudem ist östlich des Jeersdorfer Waldweges eine ehemalige Hofstelle vorhanden, die weitestgehend wohnbaulich genutzt wird. Das Wohnumfeld wird von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt.

#### *Immissionen*

Für den Änderungsbereich wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 14 „Jeersdorfer Waldweg“ aufgestellt. In diesem Zuge wurde bereits 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.

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. 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. Auswirkungen ergeben sich somit nicht.

---

Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, bestehen lediglich in geringerer Form durch den dörflich geprägten Charakter und aktiver Landwirtschaft weiter südlich der Hetzweger 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 Planänderungsgebiet keine besonderen Erholungsfunktionen zugeordnet. Die landwirtschaftlichen Flächen im Planänderungsgebiet sind als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Hetzweger Straße (L 131) beinhaltet ein Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung. Die östlich des Planänderungsgebietes 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 Planänderungsgebiet 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.

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

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

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

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

### 8.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

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

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

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde ein Teilbereich des Planänderungsgebietes weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Der Gehölzbestand würde im Zusammenhang mit dem anliegenden Bestand einen Wald beinhalten. Die vorhandenen Bebauungen im südöstlichen Teilbereich besitzen Bestandsschutz. Eine Erweiterung von baulichen Anlagen wäre nicht möglich.

## 8.4 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.

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche)	<p><u>Baubedingt:</u> Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren. → <i>Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</i></p> <p><u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Boden → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
<i>Schutzgut Wasser</i>	
Überbauung von unbebauten Flächen (gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche)	<p><u>Baubedingt:</u> Keine Auswirkungen zu erwarten. Nach Einschätzung des Gutachters sind keine Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p> <p><u>Anlagenbedingt:</u> Versickerung im Planänderungsgebiet möglich - keine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	
Überbauung von unbebauten Flächen (gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche)	<p><u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich geringfügig höhere Immissionsbelastungen durch Baumaschinen ergeben → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p> <p><u>Anlagenbedingt:</u> Aufgrund der umliegenden großräumigen Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
<i>Schutzgut biologische Vielfalt</i>	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche)	<p><u>Baubedingt:</u> Durch das Vorhaben werden z.T. Biotoptypen mittlerer Bedeutung überplant → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i></p> <p><u>Anlagenbedingt:</u> Durch das Vorhaben werden z.T. Biotoptypen mittlerer Bedeutung überplant → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
<i>Schutzgut Landschaft</i>	
Überbauung von Freiflächen (gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche)	<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>
<i>Schutzgut Mensch</i>	
Ausweisung von gewerblicher Baufläche und gemischter Baufläche	<p><u>Baubedingt:</u> 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.</p> <p>→ <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
	<p><u>Anlagenbedingt:</u> Es werden weitere bauliche Anlagen zu Gewerbe- zwecken und Wohnnutzungen errichtet.</p> <p>→ <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>

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. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden, die im Planänderungsgebiet zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen und der Ausgleichsbedarf konkreter ermittelt sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen des Änderungsgebietes festgelegt. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes gelten die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen als ausgleichbar.

### **8.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs**

Aufgrund des vorhandenen Mühlenbetriebs im Planänderungsgebiet und der geplanten Erweiterung ist der Standort alternativlos. Im Ortskern stehen auch aufgrund der Nähe zu dort vorhandenen Wohnnutzungen nur wenige Baulücken für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung, so dass für die mittelfristige Entwicklung des Ortes landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Der westliche Teil des Änderungsbereiches ist für eine weitere kleinräumige Gewerbeentwicklung gut geeignet, zumal die vorhandene gewerbliche Bebauung fortgesetzt wird. Somit stehen gleichwertige Planungsalternativen nicht zur Verfügung.

### **8.6 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.

### **8.7 Maßnahmen des Monitorings**

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind auf Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

### **8.8 Ergebnis der Umweltprüfung**

Nachteilige Umweltauswirkungen sind aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

## **9. 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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet ist ein Vorkommen von Fledermäusen eher nicht zu erwarten. Der betroffene Gehölzwaldbestand im Änderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet beinhalten keine Quartiermöglichkeiten. Sollten Baumaßnahmen an den vorhandenen baulichen Anlagen notwendig werden, sind diese im Vorfeld des Bauvorhabens 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 bzw. Gehölze im Planänderungsgebiet 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 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 Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

#### **§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)**

##### Säugetiere

Mit dem geplanten Vorhaben wird die Bebauung von weiteren landwirtschaftlichen Flächen ermöglicht. Im Planänderungsgebiet sind bereits gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen vorhanden. Demzufolge ist das Änderungsgebiet bereits durch die Nutzungen mit Störeinträgen, wie Geräusche und Lichtimmissionen vorbelastet. Diese

---

Situation wird sich mit der beabsichtigten gewerblichen Erweiterung in Bezug auf Fledermäuse nicht verschlechtern. Der wesentliche Anteil des Waldes befindet sich außerhalb des Planänderungsgebietes, sodass eine Störung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden kann. Auch ein Überfliegen sollte weiterhin uneingeschränkt möglich sein. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

#### Vögel

Die geringfügige Rodung von Gehölzen des Waldes im Planänderungsgebiet 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 dem Wald außerhalb des Planänderungsgebietes 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 Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

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

##### Säugetiere

Das Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet sowie die landwirtschaftliche Fläche eignen sich trotz ihrer Störeinträge für einige Arten als Brutplatz. Dies dürfte jedoch nur ubiquitäre Arten betreffen, die jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Weiterhin beinhaltet das Änderungsgebiet bereits Bebauungen, sodass mit dem Vorhaben kein ungestörter Lebensraum in Anspruch genommen wird. Für Gehölzbrüter verbleiben mit dem angrenzenden Waldbestand ausreichend Lebensstätten im Umfeld des Planänderungsgebietes. 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 Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

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

Im Rahmen der vorgenommenen Biototypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dahingehend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb des Planänderungsgebietes 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.*

## **10. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Mit der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Scheeßel die planungsrechtliche Grundlage für eine gewerbliche Entwicklung am Ortsrand von Jeersdorf zu schaffen. Ziel der Planung ist es, die bereits teilweise gewerblich genutzten Flächen am Jeersdorfer Waldweg planungsrechtlich zu sichern und eine weitere Entwicklung bzw. Nachverdichtung von gewerblichen Bauflächen zu ermöglichen. Zusätzlich sollen auch die an den Jeersdorfer Waldweg und Hetzweger Straße vorhandene Bebauung durch die Ausweisung von gemischten Bauflächen gesichert werden. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Geltungsbereich der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes zukünftig weitestgehend eine gewerbliche Bauweise dargestellt. Entlang des Jeersdorfer Waldwegs wird straßenbegleitend zukünftig eine gemischte Baufläche dargestellt, um die Voraussetzungen für einen Nutzungsmix aus Gewerbe und Wohnen zu ermöglichen.

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Ortsteil Jeersdorf der Gemeinde Scheeßel, westlich des Jeersdorfer Waldwegs und nördlich der Hetzweger Straße. Im südöstlichen Teilbereich ist das Planänderungsgebiet mit einer Autowerkstatt, Lagerflächen und Zuwegungen bebaut. Zudem sind dort bereits Wohnhäuser und Hausgärten vorhanden. Ansonsten beinhaltet das Planänderungsgebiet im Wesentlichen Ackerflächen. Die ackerbauliche Nutzung setzt sich außerhalb des Änderungsgebietes weiterfort. Südlich des Planänderungsgebietes befindet sich ein Waldbestand. Auch die vorhandenen Anpflanzungen im Änderungsgebiet aus einer Kompensationsmaßnahme aus einer Baugenehmigung beinhalten im Zusammenhang mit dem angrenzenden Bestand einen Wald i.S. des NWaldLG.

Demzufolge wird mit dem geplanten Vorhaben eine Waldumwandlung vorbereitet. Diese dient den Belangen der Allgemeinheit. Die Waldumwandlung ist erst in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bindend anzuwenden und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

---

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. Die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes gelten als vertretbar und sind in folgenden verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu kompensieren.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaftsbild. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes gelten die Beeinträchtigungen als ausgleichbar.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind mit der Änderung des Flächennutzungsplanes als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Scheeßel, den

.....

Jungemann  
(Bürgermeisterin)

Stand: 01/2026

## **ANLAGEN**

Anlage 1: Biotoptypenkartierung

---

## 11. 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 (2022): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen.

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>).

## 12. GESETZE, RICHTLINIEN UND VERORDNUNGEN

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

**BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI. 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
	Planänderungsgebiet

### Biotoptypenkartierung

75. Änderung des Flächennutzungsplanes  
- Gemeinde Scheeßel

Auftraggeber:  Gemeinde Scheeßel

Auftragnehmer:  ARCHITEKTEN  
STADTPLANER  
INGENIEURE

Maßstab: 1:1.000	Gez: cs	Stand: 05/2024; akt. 01/2026	Quelle: 	Anlage: <b>1</b>
---------------------	------------	------------------------------------	--	---------------------