

PRÄAMBEL und VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 sowie § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Ebersdorf diesen Bebauungsplan Nr. 11 "Leischstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ebersdorf, den ..10.10.2019

gez. i.V. Steffens
Bürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Leischstraße" der Gemeinde Ebersdorf wurde ausgearbeitet vom: PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTTEBAU • ÖKOLOGIE, Am Heuberg 22, 21755 Hechthausen.

Hechthausen, den 14.10.2019

Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

..... den
(Ort) (Datum)

(Ämliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ebersdorf hat am 24.10.2019 um 24.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Leischstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 09.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ebersdorf, den ..10.10.2019

gez. i.V. Steffens
Bürgermeister

Vereinfachtes Verfahren (gemäß § 13 b BauGB)

Der Rat der Gemeinde Ebersdorf hat in seiner Sitzung am 09.10.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 "Leischstraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 25.03.2019 bis 26.04.2019 gem. §§ 13 Abs. 2 Nr. 2 / 13 b BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Ebersdorf, den ..10.10.2019

gez. i.V. Steffens
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ebersdorf hat den Bebauungsplan Nr. 11 "Leischstraße" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.10.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ebersdorf, den ..10.10.2019

gez. i.V. Steffens
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 11 "Leischstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..15.11.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Leischstraße" ist damit am ..15.11.2019... in Kraft getreten.

Ebersdorf, den ..18.11.2019

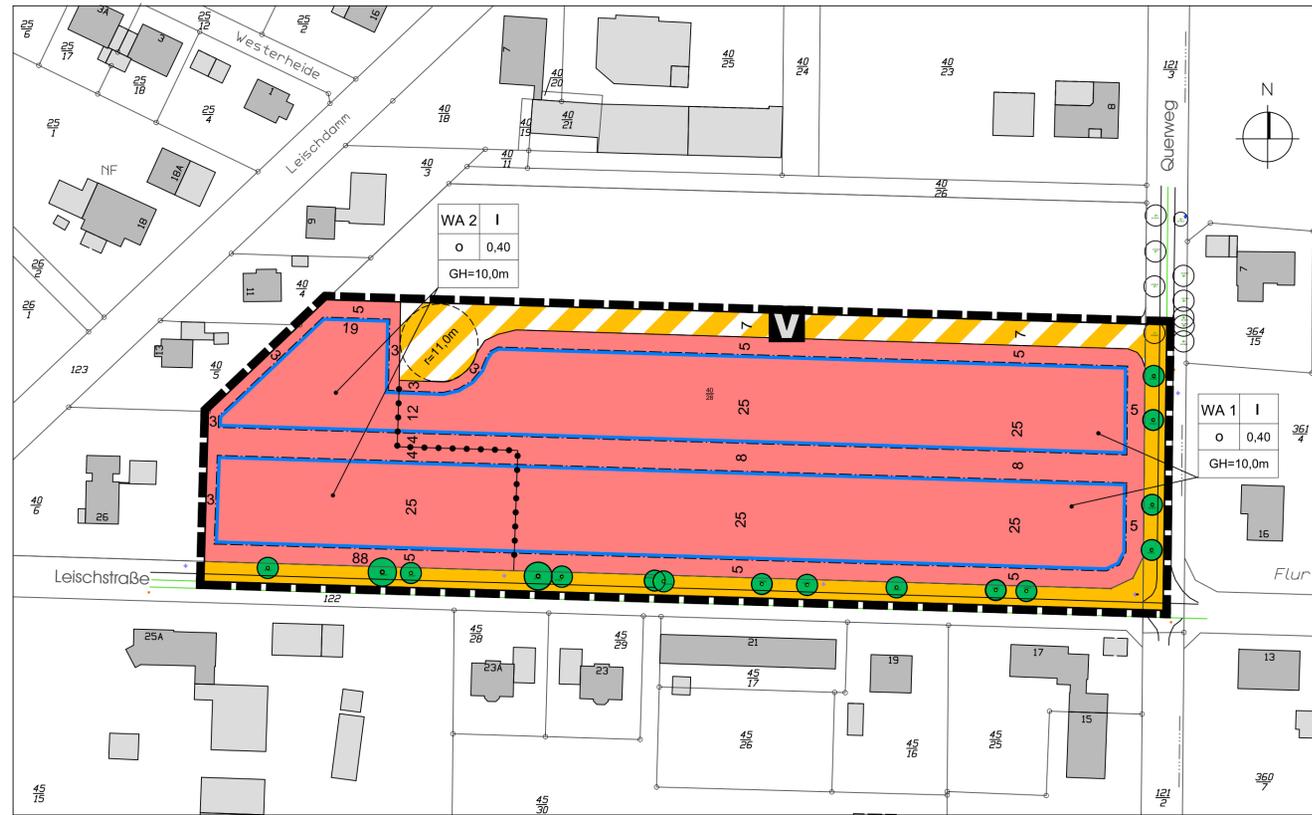
gez. i.V. Steffens
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 11 "Leischstraße" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ebersdorf, den ..

Bürgermeister



Maßgebliche Fassung der BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

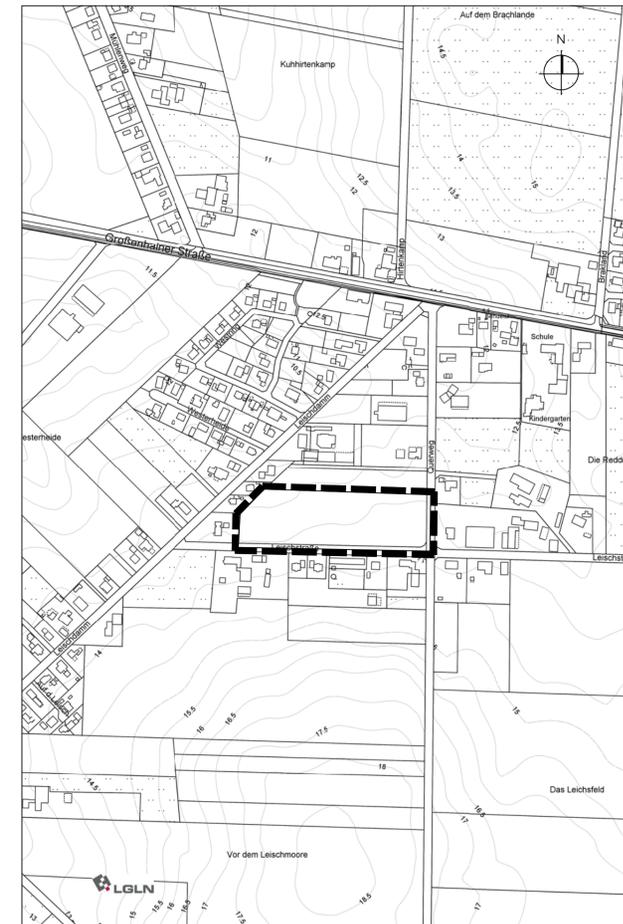
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen: - Gartenbaubetriebe - Tankstellen
2. Im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB eine Wohnbebauung erst zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der in der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) für Wohngebiete festgelegte Immissionswert von 10% der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit Geruch sowie der Orientierungswert der DIN 18005 - Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten wird.
3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist pro Hauptbaukörper und Grundstück nur eine Wohneinheit zulässig.
4. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig.
5. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.
6. Die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 - zu schützen. Gehölze sind bei Abgang durch die gleiche Art (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm) zu ersetzen.
7. Auf den privaten Grundstücken ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbau einer heimischen Art oder ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Stieleiche, Sandbirke, Hainbuche, Vogelbeere, Traubeneiche, Rotbuche und Vogelkirsche und als Obstbäume: Boskoop, Bremervörder Winterapfel, Altländer Pfannkuchen, Gellerts Butterbirne, Bürgermeisterbirne, Bütmers Rot Knorpekirsche und Hauswetzche. Pflanzqualität der Laub- und Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm. Laub- und Obstbäume sind bei Abgang stets in gleicher Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.
8. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind mindestens vier Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzungen sind Stieleiche, Linde, Hainbuche oder Rotbuche (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm) zu verwenden. Gehölze sind bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDschG) meldepflichtig und müssen der Kreisarchäologie des Landkreises Rotenburg (Wümme) unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDschG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
2. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme) als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
3. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass mögliche und für den ländlich geprägten Bereich von Ebersdorf typische landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung und der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, auch innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes zu tolerieren sind.
4. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn von Baumaßnahmen sowie der Fällung von Bäumen grundsätzlich auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Übersichtskarte M. 1 : 5.000

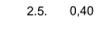


PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und 2) (§ 4 BauNVO)



- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
2.5. 0,40 Grundflächenzahl (GRZ)



- 2.7. I Zahl der Vollgeschosse

- 2.8. 10,0 Höhe der baulichen Anlage in Metern über einem Bezugspunkt (GH)

- GH Gebäudehöhe in Metern

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 3.1. O offene Bauweise

- 3.5. Baugrenze

- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



- 6.1. Straßenverkehrsflächen



- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

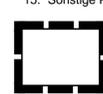


- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)



- 15. Sonstige Planzeichen



- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

- 5 Abstände in Metern

ABSCHRIFT

GEMEINDE EBERSDORF
SAMTGEMEINDE GEESTEQUELLE - LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)
BEBAUUNGSPLAN NR. 11
"LEISCHSTRASSE"
- im Verfahren nach § 13 b BauGB -
PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN

GEMEINDE EBERSDORF

SAMTGEMEINDE GEESTEQUELLE - LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

BEBAUUNGSPLAN NR. 11

„LEISCHSTRASSE“



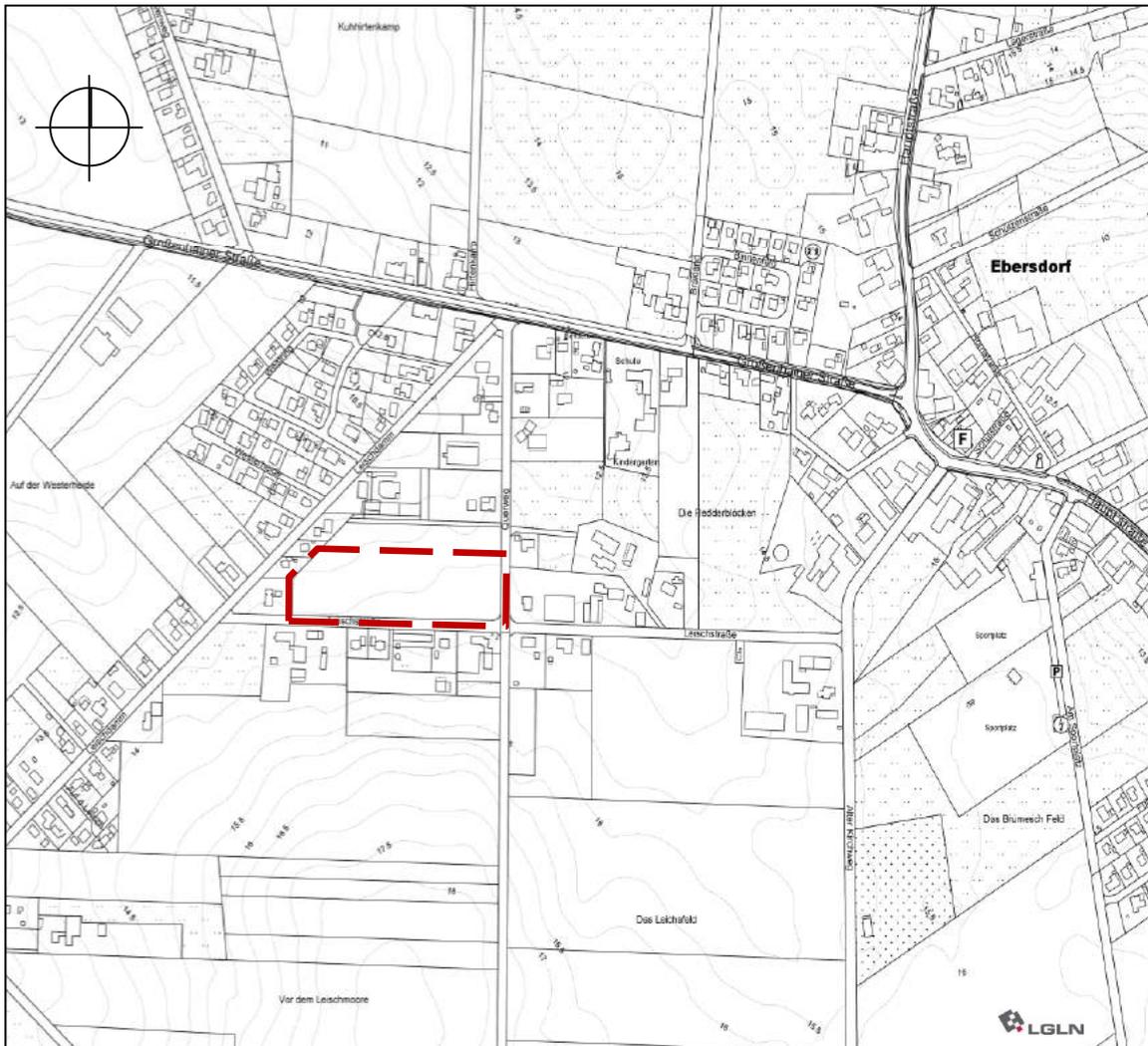
BEGRÜNDUNG

INHALT	SEITE
1. EINFÜHRUNG	2
2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM	3
2.2 BODENSCHUTZKLAUSEL UND UMWIDMUNGSPERRKLAUSEL	4
2.3 VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS NACH § 13 B BAUGB	4
3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	5
4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
4.1 RAUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
4.2 STÄDTEBAULICHE GESAMTSITUATION	6
4.3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	7
5. STÄDTEBAULICHE INHALTE	7
5.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	7
5.2 BAULICHE NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN	8
5.3 GRÜNBEREICHE	9
5.4 STÄDTEBAULICHE FLÄCHENBILANZ	9
6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	9
7. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	13
7.1 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG PLANUNGSBEDINGTER EINGRIFFE	14
7.2 VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT	18
8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG	19
9. BELANGE DENKMALPFLEGE	20
10. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	20
11. ALTBLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE	22
12. VER- UND ENTSORGUNG	23
13. BODENORDNUNG	25
14. VERFAHREN	25
15. ANHANG	26
– PLANZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 "LEISCHSTRASSE" (AUSZUG)	
– PLANZEICHENERKLÄRUNG	
– TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
– ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE GEESTEQUELLE IM WEGE DER BERICHTIGUNG NACH § 13 A ABS. 2 NR. 2 BAUGB	
– GERUCHSIMMISSIONSGUTACHTEN ZUR AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANES IN DER GEMEINDE EBERSDORF - ING.-BÜRO PROF. DR. OLDENBURG, OEDERQUART 05.2017	
– GEOTECHNISCHE ERKUNDUNGEN - BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "LEISCHSTRASSE" IN 27432 EBERSDORF - GEOLOGIE U. UMWELTECHNIK, DIPL. GEOL. J. HOLST, OSTERHOLZ-SCHARMBECK 11.2018	

1. EINFÜHRUNG

Die Gemeinde Ebersdorf hat am 24.10.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 11 "Leischstraße" gefasst. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt, da es sich um eine bislang unbeplante Fläche im Innenbereich handelt.

Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 "Leischstraße" der Gemeinde Ebersdorf liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der jeweils gültigen Fassung, zugrunde.



Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Plangebietes

ohne Maßstab

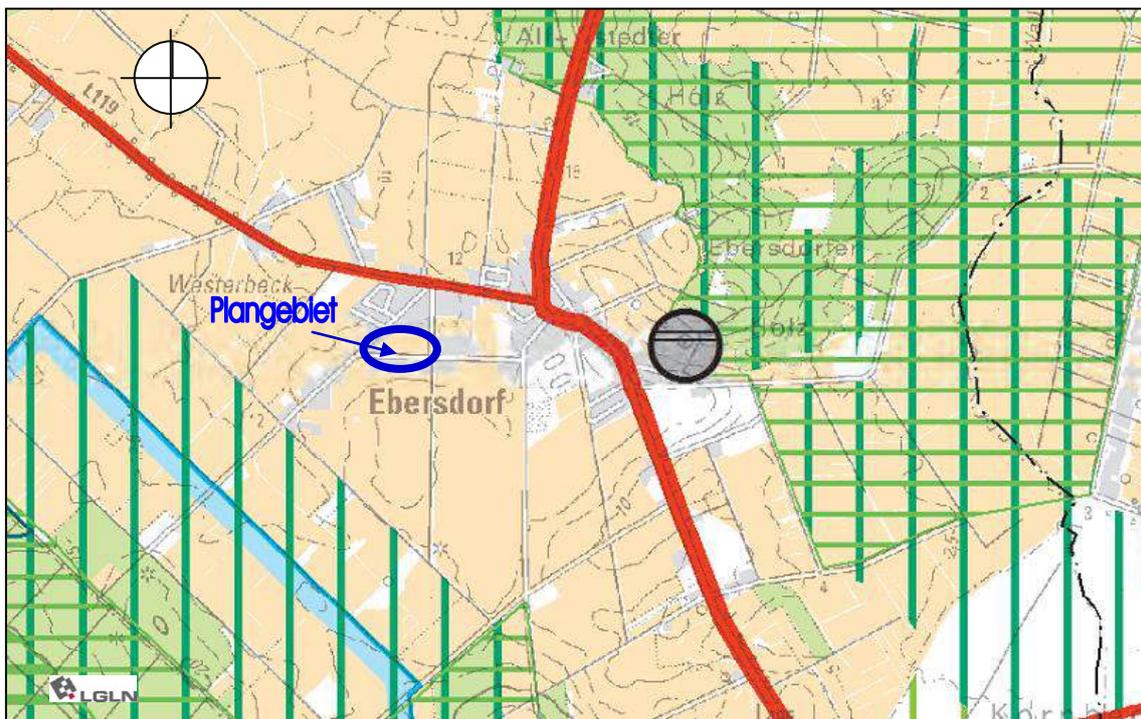
2. PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Die verbindlichen Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) 2017 des Landkreises Rotenburg (Wümme) ist der Gemeinde Ebersdorf keine zentralörtliche Bedeutung zugewiesen worden. Die Gemeinde Ebersdorf gehört somit zu den Orten, in denen sich die Planung und Durchführung von Siedlungsmaßnahmen im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen soll.

Das Plangebiet selbst liegt laut der zeichnerischen Darstellung zum RROP innerhalb des Siedlungsbereiches von Ebersdorf ist jedoch als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Ansonsten sind keine weiteren Festlegungen im RROP getroffen worden.



Auszug aus dem Entwurf des RROP 2017 des Landkreises Rotenburg (Wümme)

Für die Gemeinde Ebersdorf mit rd. 1.058 Einwohner sind nach Abstimmung mit dem Landkreis Rotenburg (Wümme) rd. 12 Baugrundstücke als Eigenentwicklung für die nächsten rd. 10 Jahre als angemessen anzusehen.

Die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung eines Wohngebietes mit etwa 23 Grundstücken dient dazu, langfristig ein ausreichendes Angebot an Wohnbauland in der Gemeinde Ebersdorf bereitzustellen. Im Hinblick auf die zu berücksichtigende Eigenentwicklung wird das geplante Wohnbaugbiet von der Gemeinde Ebersdorf jedoch in zwei Bauabschnitten umgesetzt, wobei der 1. Bauabschnitt rd. 12 Grundstücke umfassen wird und im später zu realisierenden 2. Bauabschnitt etwa 11 Baugrundstücken verfügbar sein werden.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Aspekte ist somit davon auszugehen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Das Baugesetzbuch enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Flächenverbrauches. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen: Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel). Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 BN 8.08 v. 12.08.2008) kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange der besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauches damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. Darüber hinaus enthält § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, sondern verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet werden.

Die Gemeinde Ebersdorf hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in Kap. 4.3 dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Die im Rahmen der Planung von der Gemeinde durchgeführte Alternativflächenprüfung ist zu folgenden Ergebnissen gekommen:

- in den in Ebersdorf bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 1 "Fuhrenkamp", Nr. 3 "Binnenfeld", Nr. 4 "Fuhrenkamp-Süd" und Nr. 5 "Leischdamm" stehen in den festgesetzten Wohngebieten keine freien Baugrundstücke mehr zur Verfügung
- die im Innenbereich noch vereinzelt vorhandenen, rd. 2 bis 3 Baulücken (z. B. am Leischdamm, am "Alten Kirchweg", am Mühlenweg) werden eigentümerseitig nicht für eine Bebauung zur Verfügung gestellt oder sind aufgrund benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe für eine Wohnbebauung nicht geeignet
- eine Realisierung des geplanten Wohngebietes an einem anderen Standort im Gebiet von Ebersdorf (z. B. nördlich der Großenhainer Straße oder südlich der Leischstraße) würde ebenfalls zu einer Inanspruchnahme von bislang unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen führen und stellt somit keine Alternative dar
- umfangreiche Gebäudeleerstände, die sich für eine Wohnnutzung eignen, stehen in Ebersdorf nicht zur Verfügung, da auch ältere Gebäude renoviert oder umgenutzt werden

Folglich existieren derzeit für die Deckung der erkennbaren Nachfrage nach Wohnbauland weder in Bebauungsplänen nach § 30 BauGB noch im Innenbereich nach § 34 BauGB freie Bauflächen. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt, die Ausweisung eines Wohngebietes auf landwirtschaftlichen Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Wohnbauland in Ebersdorf bedeuten würde.

Im Rahmen der hier in Rede stehenden Planung werden landwirtschaftliche Flächen überdies nur in dem Umfang in Anspruch genommen, der für die geplante Wohnbebauung unbedingt erforderlich ist. Insofern wird die Verwendung landwirtschaftlicher Flächen auf das notwendige Minimum begrenzt.

2.3 Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 b BauGB

In § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) sind folgende Voraussetzungen festgelegt: Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13 a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Leischstraße" wird somit als Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches von Ebersdorf, nördlich der Leischstraße. Der zusammenhängend bebaute Siedlungsbereich grenzt im Osten, Westen und Süden unmittelbar an das Plangebiet an und setzt sich auch in nördliche Richtung fort. Mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet.

Unter Berücksichtigung der künftigen Größe des allgemeinen Wohngebietes (WA) von rd. 17.538 m² und der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von insgesamt 0,40 wird die bebaubare Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 7.015 m² umfassen und damit unter dem in § 13 b BauGB genannten Schwellenwert von 10.000 m² liegen.

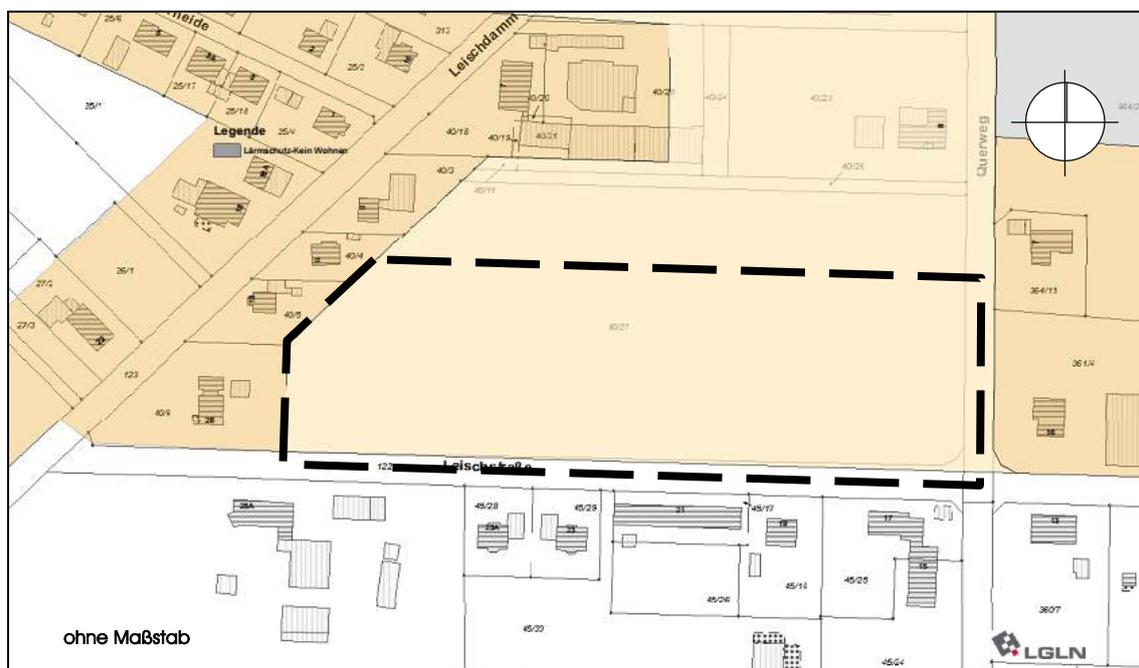
Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) sind planungsbedingt nicht gegeben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 b BauGB im vorliegenden Fall erfüllt werden.

3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Geestequelle weist für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft aus. Die westlich und östlich angrenzenden Bereiche sind als gemischte Bauflächen dargestellt, während sich unmittelbar nördlich und südlich weitere Flächen für die Landwirtschaft finden.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Geestequelle mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 "Leischstraße"

Da für den Bebauungsplan Nr. 11 "Leischstraße" der Gemeinde Ebersdorf das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gilt, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes vor der Flächennutzungsplan-Änderung durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Geestequelle wird daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Hierbei werden die dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche (W) umgewandelt, so dass der Bebauungsplan Nr. 11 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Geestequelle im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist der Begründung im Anhang beigefügt.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 "Leischstraße" der Gemeinde Ebersdorf umfasst einen Teilbereich der Flurstücke 40/28, 121/3 und 122, Flur 3, Gemarkung Ebersdorf.

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Leischstraße" weist insgesamt eine Flächengröße von ca. 2,135 ha auf.

4.2 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Ebersdorf nördlich der Leischstraße und östlich des Querweges. Aufgrund der ländlichen Prägung werden die südlich, östlich und nördlich des Plangebietes existierenden Siedlungsstrukturen durch eine Durchmischung von Wohnnutzungen und das Wohnen nicht störenden Gewerbebetrieben geprägt. Darüber hinaus finden sich in Ebersdorf auch landwirtschaftliche Betriebsstandorte, wie z. B. südwestlich des Plangebietes auf dem Grundstück Leischstraße 25 A. Westlich des Plangebietes überwiegen dagegen mit dem Wohngebiet am Westring sowie den Wohnhäusern am Leischdamm eher Wohnnutzungen.

Die Bebauungen in der Nähe des Plangebietes zeichnen sich dabei durch überwiegend eingeschossige Wohn- und Wirtschaftsgebäude aus, die aufgrund der unterschiedlichen Alters- und Nutzungsstrukturen ein relativ heterogenes Erscheinungsbild hinsichtlich der Baustile und Materialien bieten. Bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen finden sich häufig größere befestigte Außenflächen, während die Wohnnutzungen durch Nebengebäude und Hausgartenflächen begleitet werden. Vielfach finden sich innerhalb des Siedlungsbereiches, insbesondere im Bereich der älterer Bebauungsstrukturen, großkronige, ortsbildprägende Einzelbäume.

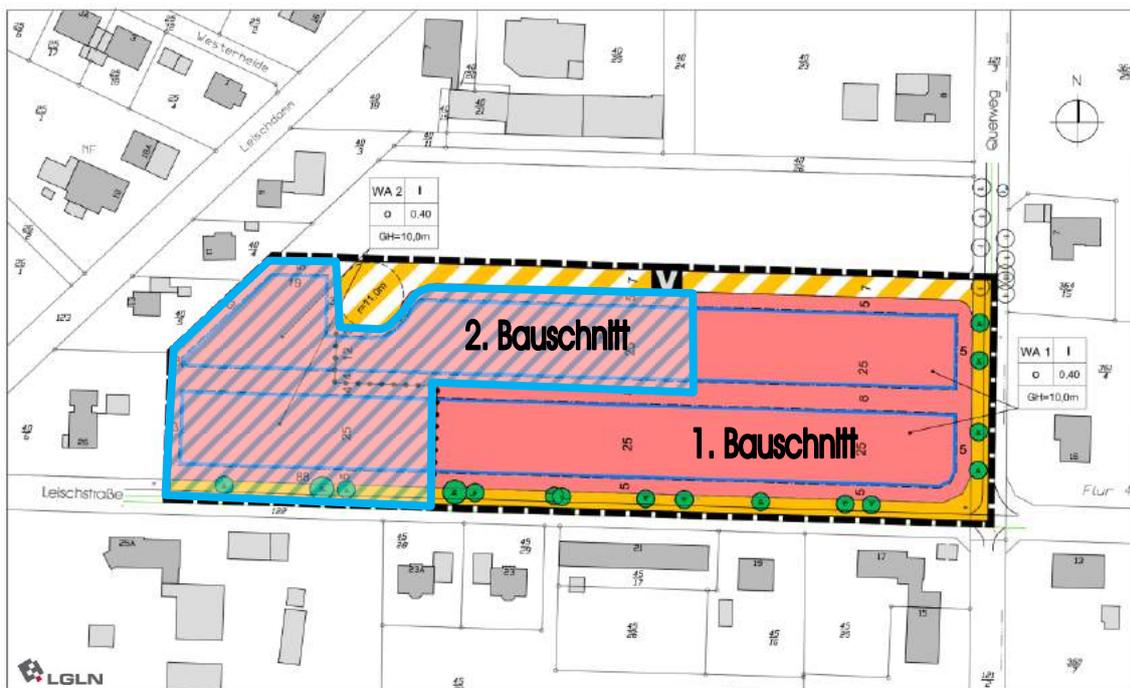
Das Plangebiet selbst wird durch eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche eingenommen und entlang der Nordseite der Leischstraße und westlich des Querweges durch eine Laubbaumreihe (Linden, Eiche, Ahorn) eingegrünt. Erschlossen wird das Plangebiet über die Leischstraße im Süden sowie den Querweg im Osten.

Die Gemeinde Ebersdorf verfügt über eine Grundschule, eine Kindertagesstätte, Sport- und Freizeitanlagen, medizinische Angebote, Dienstleistungsbetriebe sowie verschiedene Möglichkeiten für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und bietet eine intakte Dorfgemeinschaft und ein aktives Vereinsleben. Über den KVG-Busverkehr ist Ebersdorf zudem an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt rd. 450 m nördlich des Plangebiets an Grundschule. Fußläufig erreichbare, öffentliche Kinderspielflächen finden sich rund 450 m nördlich des Plangebietes im Bereich der Grundschule und der Kindertagesstätte sowie in einer Entfernung von ca. 430 m im Wohngebiet am Westring.

4.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit ca. 23 Baugrundstücken zu schaffen. Da in Ebersdorf derzeit in rechtskräftigen Bebauungsplänen und im Innenbereich kaum noch freie Baugrundstücke für eine Neubebauung zur Verfügung stehen, möchte die Gemeinde den bereits erkennbaren Bedarf nach Wohnbaugrundstücken decken und zugleich mittel- bis langfristig für ein hinreichendes Angebot an Bauland sorgen. Dabei ist davon auszugehen, dass das Plangebiet angesichts der in Ebersdorf vorhandenen Infrastruktureinrichtungen mit Kinderbetreuung, Grundschule, Sporteinrichtungen, Versorgungsmöglichkeiten, dem ÖPNV-Angebot sowie einem aktiven Dorfleben für Bauwillige, insbesondere junge Familien, attraktiv ist.

Im Hinblick auf einen mittel- bis langfristigen Planungshorizont erwägt die Gemeinde Ebersdorf, die Umsetzung der Wohnbebauung in zwei Bauabschnitten zu realisieren, wobei der 1. Bauabschnitt etwa 12 Baugrundstücke umfassen soll und der 2. Bauabschnitt mit rd. 11 Grundstücken mit Blick auf die Eigenentwicklung der Gemeinde erst später umgesetzt werden soll. Darüber hinaus können etwa 6 Baugrundstücke im zweiten Bauabschnitt der geplanten Wohnbebauung erst realisiert werden, wenn die Geruchsimmissionen den in der GIRL Niedersachsen für Wohngebiete festgelegten Immissionswert nicht mehr überschreiten.



Karte mit Darstellung der geplanten Bauabschnitte

5. STÄDTEBAULICHE INHALTE

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der im südlichen Teil des Plangebietes liegenden Grundstücksflächen erfolgt über die Leischstraße über einzelne Grundstückszufahrten. Der nördliche Teil des Plangebietes wird ausgehend vom östlich verlaufenden Querweg über eine neu zu errichtende öffentliche Straße erschlossen, die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird. Entsprechend ihrer Erschließungsfunktion für ein Wohngebiet erhält die verkehrsberuhigte Planstraße eine Breite von 7,00 m und wird mit einer, auch für das Wenden von Rettungs-, Versorgungs- und Entsorgungsfahrzeugen geeigneten

Wendeanlage mit einem Radius von 11,00 m ausgestattet. Lediglich im Einmündungsbereich zum Querweg erfolgt eine Aufweitung der Verkehrsfläche, um eine problemlose Ableitung des aus dem Plangebiet abfließenden Ziel- und Quellverkehrs zu erreichen. Die Gemeinde Ebersdorf sieht für die Planstraße, die im Einmündungsbereich zum Querweg beginnt, einen verkehrsberuhigten Ausbau im Mischflächenprinzip vor und wird durch die Markierung von Parkflächen Vorsorge für den ruhenden Verkehr treffen. Die neu zu errichtende öffentliche Straße wird ferner für eine Belastbarkeit für Lkw-Verkehr (z. B. Entsorgungsfahrzeuge) ausgelegt. Die Gemeinde Ebersdorf wird die Planstraße einschließlich der Wendeanlage bereits im 1. Bauabschnitt herstellen, um die Erschließung und die Abfallentsorgung für das Plangebiet sicherzustellen.

Die Leischstraße und der Querweg weisen bei einer Parzellenbreite von ca. jeweils 11,60 m eine befestigte Fahrbahnfläche von rd. 4,00 bis 4,20 m sowie breite Straßenseitenräume auf und sind somit für die Ableitung des planungsinduzierten Ziel- und Quellverkehrs sowie des Begegnungsverkehrs hinreichend dimensioniert.

Die im Geltungsbereich liegenden Teilflächen der Leischstraße und des Querweges werden entsprechend der Erschließungsfunktionen für das Plangebiet und die angrenzenden Siedlungsbereiche als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die im Straßenseitenraum existierenden Laubbäume werden erhalten, um die Durchgrünung des Siedlungsbereiches zu erhalten und negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden. Lediglich im Einmündungsbereich der Planstraße in den Querweg muss ein Laubbaum entfernt werden.

Über den Leischdamm und den Querweg und die anschließende L 119 (Großenhainer Straße) ist eine Anbindung an die Bundesstraße 495 und damit an den überregionalen Verkehr gegeben. Der öffentliche Personennahverkehr wird den KVG-Busverkehr sichergestellt.

5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Der Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechend werden die im Plangebiet vorgesehenen Bauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Um Störungen des Wohngebietes zu vermeiden, werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen allerdings ausgeschlossen.

Angesichts der zurzeit auf den südwestlichen Teil des Plangebietes einwirkenden landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen erfolgt eine Gliederung des allgemeinen Wohngebietes in die zwei Teilbereiche WA 1 und WA 2. Für das WA 2 wird dabei gem. § 9 Abs. 2 BauGB bestimmt, dass eine Wohnbebauung erst zulässig ist, wenn nachgewiesen wird, dass die landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen den in der GIRL Niedersachsen für Wohngebiete festgelegten Immissionswert für Geruch nicht überschreiten.

Unter Berücksichtigung der Siedlungsstrukturen in der näheren Umgebung wird für die Bauflächen des Plangebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 festgesetzt, die durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um maximal 50 % überschritten werden darf.

Des Weiteren ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes die Errichtung von Gebäuden in offener Bauweise (o) mit einem Vollgeschoss und einer Gebäudehöhe von maximal 10,00 m zulässig, so dass sich die Neubebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum einfügen wird. Ferner wird festgesetzt, dass pro Hauptgebäude und Grundstück nur eine Wohneinheit zulässig ist. Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten erfolgt, um eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität zu entwickeln, einen übermäßigen, planungsinduzierten Verkehr auf den angrenzenden Anliegerstraßen zu vermeiden und die Ableitung des anfallenden häuslichen Abwassers zu gewährleisten.

Als Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudehöhe dient die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks maßgeblichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.

Die Baugrenzen sind so festgelegt worden, dass sich ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die geplante Wohnbebauung ergibt und eine flexible Grundstücksparzellierung möglich wird. Zu den vorhandenen Straßenverkehrsflächen halten die Baugrenzen einen Abstand von 5,00 m, so dass Gebäude nur außerhalb der Kronen- und Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume errichtet werden können. Daher wird ergänzend festgesetzt, dass in den nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig sind.

Die überbaubaren Flächen lassen außerdem eine überwiegend südliche Ausrichtung neuer Gebäude für die Nutzung der Solarenergie zu. Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit auf den Dächern der Gebäude Solarkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen anzubringen. Das Plangebiet ist außerdem für die Nutzung von Geothermie und Erdwärmekollektoren geeignet (LBEG 2018).

5.3 Grünbereiche

Die im Straßenseitenraum der Leischstraße und des Querweges vorkommenden ortsbildprägenden Laubbäume werden weitgehend erhalten. Um die Erschließung des Baugebietes zu ermöglichen, geht nur im Einmündungsbereich der Planstraße ein einzelner Laubbaum verloren. Der Ausgleich erfolgt durch die Pflanzung einzelner Laubbäume im öffentlichen Straßenraum der verkehrsberuhigten Planstraße.

Zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Durchgrünung der Neubebauung ist ferner pro Baugrundstück mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes wird verzichtet, da zwei Spielplätze in räumlicher Nähe zum Plangebiet vorhanden sind.

5.4 Städtebauliche Flächenbilanz

	Flächengröße in m ² *
Allgemeines Wohngebiet (WA)	17.538
öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"	1.813
öffentliche Straßenverkehrsflächen (Teilflächen Leischstraße u. Querweg)	2.005
gesamt	21.356

* Angaben gerundet auf Grundlage der Plankarte (M. 1: 1.000) zum Bebauungsplan

6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Landwirtschaftliche Geruchsmissionen

Die Gemeinde Ebersdorf hat sich im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eingehend mit den Belangen der Landwirtschaft und einem möglichen Konfliktpotenzial, das sich aus den in räumlicher Nähe des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betrieben ergeben könnte, auseinandergesetzt.

Für die Planung ist daher ein Geruchsmissionsgutachten durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 05.2017, erstellt worden, um die immissionsseitigen Auswirkungen der Gerüche, ausgehend von den nachbarlichen Betrieben mit Tierhaltung, gutachterlich festzustellen und zu bewerten.

Zu folgenden Fragen wird dabei gutachterlich Stellung genommen:

1. Wie hoch ist die geruchliche Gesamtbelastung im fraglichen Planungsbereich?
2. Ist das Vorhaben in der geplanten Form aus Sicht der Geruchsmissionen genehmigungsfähig?
3. An welchen Standorten können ggf. Wohnhäuser errichtet werden und welcher Bereich ist Hinblick von Gerüchen von einer dauerhaften Wohnnutzung frei zu halten?

Im relevanten Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit emissionsrelevanter Tierhaltung. Im konkreten Fall sind wegen der gegebenen Betriebsgrößen auch die Betriebe Jungen und Börger GbR nordwestlich und die Putenanlage der Steffens GbR am östlichen Ortsausgang gutachterlich berücksichtigt worden. In die Berechnungen wurden dementsprechend Betriebe Mollenhauer (A), Glüsing (B), Jungen (C), Peter (D), Lührs (E), Minzlaff (F), Börger GbR (I und Pachtstall H), H-D. Börger (J) mit Milchvieh- und Rinderhaltung, der Betrieb Steffens (G) mit Ferkelaufzucht und die Steffens GbR (K) mit Putenmast berücksichtigt.

Darüber hinaus sind in der weiteren Umgebung noch kleinere landwirtschaftliche Betriebe, die aufgrund der Bestandszahlen und der gegebenen Abstände aus gutachterlicher Sicht nicht mehr relevant auf die Planflächen einwirken. Eine Beschreibung der landwirtschaftlichen Betriebsstätten, die eingesetzten Tierzahlen der Betriebe sowie eine detaillierte Aufzählung der Emissionsquellen sind dem Geruchsmissionsgutachten (s. Anhang der Begründung) zu entnehmen.

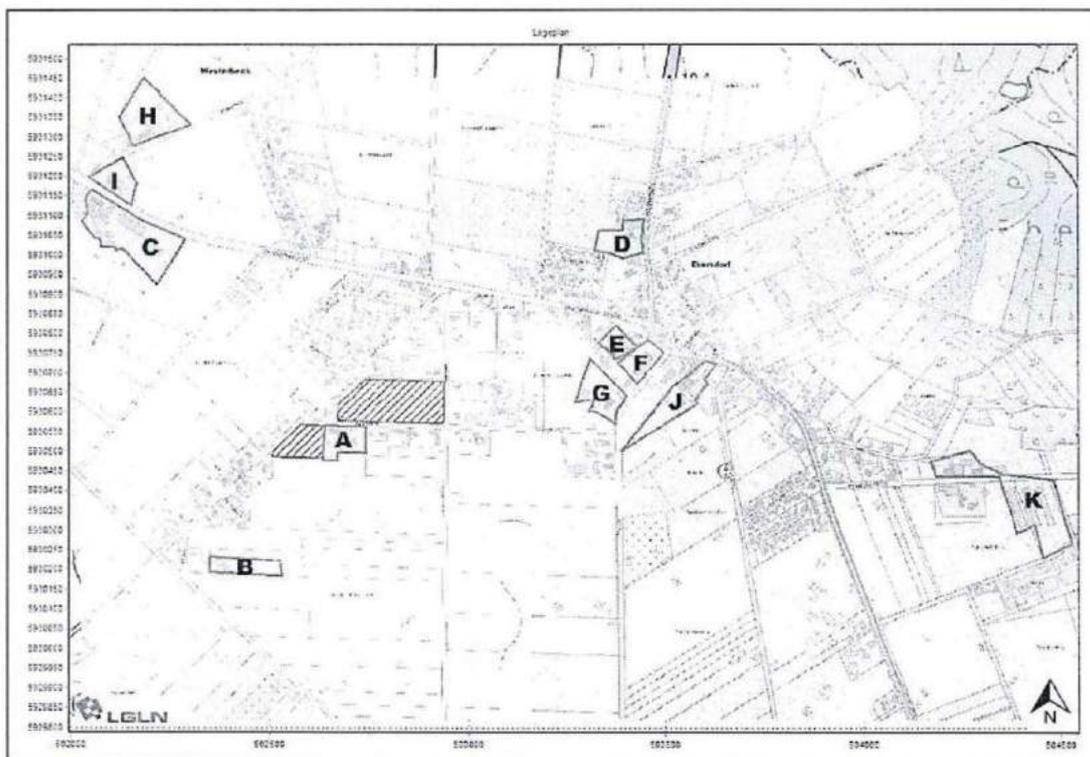


Abb. 2: Lage der Betriebe Mollenhauer (A), Glüsing (B), Jungen (C), Peters (D), Lührs (E), Minzlaff (F), Steffens (G), Börger GbR (H und I), H-D. Börger (J) und Steffens GbR (K) im immissionsrelevanten Umfeld der zu überplanenden Flächen (rot schraffiert). Maßstab 1 : ~ 17.000

Quelle: Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 02.2017

Die Geruchsmissionsprognose zur Ermittlung der zu erwartenden Immissionen im Umfeld des Plangebietes basiert auf der Einbeziehung von meteorologischen Daten, der Berücksichtigung der Bodenrauigkeit des Geländes und der angenommenen Emissionsmassenströme (Tierplatzzahlen,

Großvieheinheiten, Geruchsemissionsfaktoren) sowie der effektiven Quellhöhen (emissionsrelevante Daten).

Die Bewertung der Immissionshäufigkeiten für Geruch ist im Sinne der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes Niedersachsen vom 23. Juli 2009 in der Fassung der Länder-Arbeitsgemeinschaft-Immissionsschutz vom 29. Februar 2008 und der Ergänzung vom 10. September 2008 vorgenommen worden.

In Dorfgebieten mit landwirtschaftlicher Nutztierhaltung darf nach der GIRL eine maximale Immissionshäufigkeit von 15% der Jahresstunden bei 1 Geruchseinheit (GE) nicht überschritten werden. Bei Wohn- und Mischgebieten sind laut GIRL bis zu 10% der Jahresstunden tolerierbar. Andernfalls handelt es sich um erheblich belästigende Gerüche.

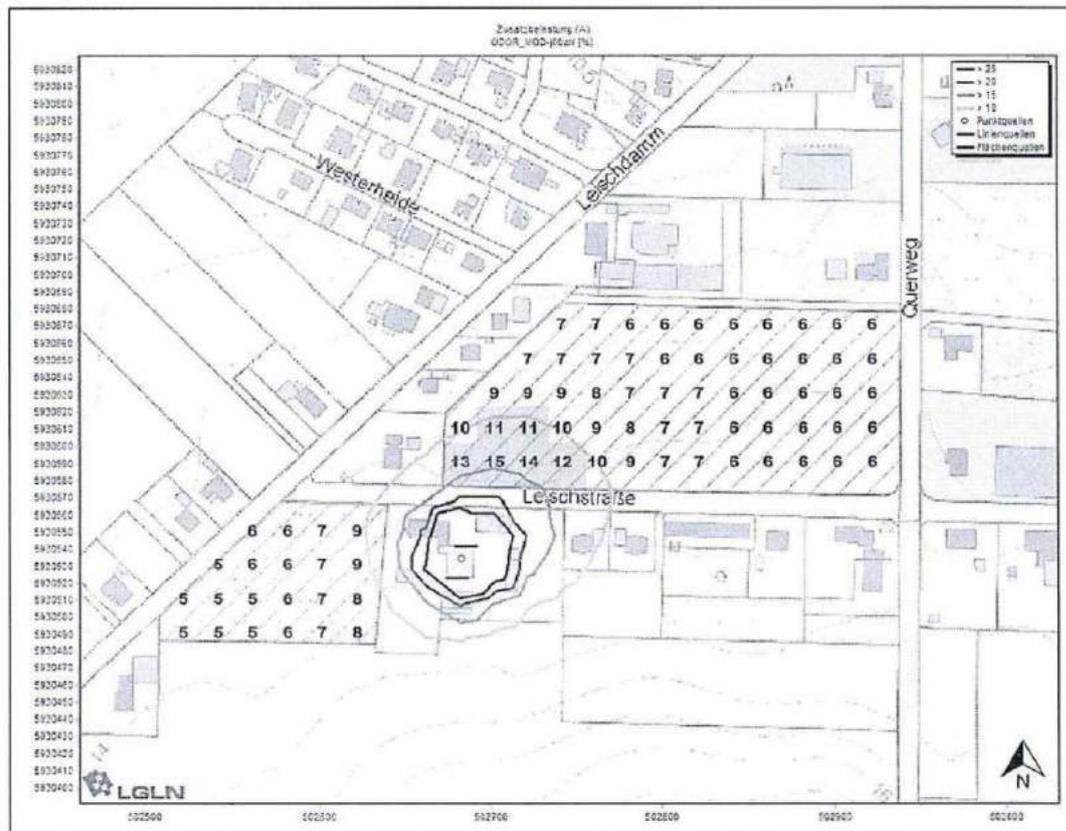


Abb. 5: Zahlenwerte der belästigungsrelevanten Kenngröße in den Plangebieten in % der Jahresstunden unter Berücksichtigung der Geruchsimmissionen aus den o. g. Nachbarbetrieben. Darstellung im 20 m Raster, interpoliert aus einem geschachtelten Rechengitter, AKS Brake. M 1 : ~ 4.000

Quelle: Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 02.2017

Das Geruchsimmissionsgutachten kommt unter den angenommenen Bedingungen durch die zu berücksichtigenden landwirtschaftlichen Betriebe hinsichtlich der Geruchsimmissionen zu dem Ergebnis, dass im überwiegenden Teil des Plangebietes der für allgemeine Wohngebiete geltenden Grenzwertes in Höhe von 10% der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit eingehalten wird. Im Südwesten des Plangebietes wird in einem Teilbereich nördlich der Leischstraße der Grenzwert von 10% jedoch überschritten. Sollte der Betrieb Mollenhauer (A) zu einem späteren Zeitpunkt die Tierhaltung aufgeben, wäre auch diese Teilfläche nach gutachterlicher Bewertung uneingeschränkt für ein allgemeines Wohngebiet nutzbar, da dann auch dort der genannte Grenzwert von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit deutlich eingehalten wird.

Bei der Ausweisung von Wohngebieten in der Umgebung von landwirtschaftlichen Betrieben ist ferner zu prüfen, ob die Planung die Entwicklungsmöglichkeiten der umliegenden Betriebe unzulässig einschränken würde. Im vorliegenden Fall wird aktuell eine Planung des Betriebes Jungen (C, die voraussichtlich realisierbar ist, in den Berechnungen berücksichtigt. Weiterhin ist hierzu nur der Betrieb Mollenhauer (A) zu betrachten, da alle anderen Betriebe durch die vorhandene nähere Wohnbebauung bereits eingeschränkt sind. Die Ausweisung der Planflächen bewirkt keine zusätzliche Erschwernis für Betriebserweiterungen dieser Betriebe.

Der unmittelbar südlich des Plangebietes liegende Betrieb Mollenhauer (A) betreibt noch Rindermast im Nebenerwerb. Der Betriebsleiter erklärt, dass die Tierhaltung dort auslaufend ist, da eine Hofnachfolge nicht vorhanden ist. Ihm ist bekannt, dass die Ausweisung der Planflächen für die Wohnbebauung bewirkt, dass auf seiner Hofstelle keine Bestandserweiterungen künftig möglich sein werden. Somit ist eine unzulässige Einschränkung dieses Betriebes durch die Planung ebenfalls nicht zu befürchten.

Das vom Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg erstellte Geruchsimmissionsgutachten (Oederquart 02.2017) ist der Begründung im Anhang beigelegt.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Entsprechend den Ergebnissen des Geruchsimmissionsgutachtens erfolgt eine Gliederung des geplanten allgemeinen Wohngebietes in die Teilbereiche WA 1 und WA 2. Für das WA 2, das im Südwesten des Plangebietes nördlich der Leischstraße liegt, wird aufgrund der zurzeit auf diesen Teil des Plangebietes noch einwirkenden Geruchsimmissionen, die von dem südlich der Leischstraße liegenden landwirtschaftlichen Betrieb ausgehen, gemäß § 9 Abs. 2 BauGB folgendes bestimmt: Im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist eine Wohnbebauung erst zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der in der GIRL für Wohngebiete festgelegte Immissionswert von 10% der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit Geruch eingehalten bzw. nicht überschritten wird. Mit Blick auf die zu erwartende Einstellung der Tierhaltung des Betriebes Leischstraße 25 A ist davon auszugehen, dass hier eine Bebauung mittel- bis langfristig erfolgen kann.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ist somit davon auszugehen, dass es im Bereich der Neubebauung zu keinen Überschreitungen des für allgemeine Wohngebiete geltenden Grenzwertes in Höhe von 10% der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit kommen wird und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Zugleich ist planungsbedingt keine Behinderung der Betriebsausübung und -entwicklung der ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten.

Lärmimmissionen

Der Bebauungsplan Nr. 6 "GE Querweg" der Gemeinde Ebersdorf, dessen Geltungsbereich nordöstlich des Plangebietes liegt, setzt in seinem Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) fest, wobei bereits Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit emittierender Betriebe getroffen wurden. So sind u. a. abwasserintensive und bestimmte lärmintensive Betriebe nur ausnahmsweise zulässig. Zu den im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbeflächen halten die Baugrenzen des geplanten allgemeinen Wohngebietes (WA) einen Abstand von mehr als 60,00 m ein. Darüber befindet sich zwischen dem genannten Gewerbegebiet und dem Plangebiet auf der Ostseite des Querweges eine schutzwürdige Wohnbebauung, die sehr viel näher an dem Gewerbegebiet liegt. Die Gewerbebetriebe müssen daher das in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandene Wohnen entsprechend seiner Schutzwürdigkeit bereits gegenwärtig bei ihrer Betriebsausübung und Betriebsentwicklung berücksichtigen. Da das im Bebauungsplan Nr. 11 "Leischstraße" festgesetzte allgemeine Wohngebiet nicht näher an das existierende Gewerbegebiet heranrückt als die unmittelbar östlich des Plangebietes vorhandene und aus immissionsrechtlicher Sicht zu beachtende Wohnbebauung am Querweg, ist davon auszugehen, dass die geplante Wohnbebauung keinen unzumutbaren Geräuschimmissionen, verursacht durch die Gewerbebetriebe im Bebauungsplan Nr. 6, ausgesetzt sein wird. Dies auch unter Berücksichtigung des räumlichen Abstandes sowie der Lage außerhalb der Hauptwindrichtung.

Insofern werden im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Zugleich sind planungsbedingte Einschränkungen der Gewerbebetriebe nicht zu erwarten. Lärmschutzmaßnahmen sind daher aus Sicht der Gemeinde Ebersdorf nicht erforderlich.

Bezüglich der nördlich liegenden Gewerbebetriebe, insbesondere dem Landwirtschaftlichen Lohnunternehmen Leischdamm 7, ist anzumerken, dass dieser Betrieb innerhalb eines im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischgebietes liegt. Darüber hinaus befinden sich südlich und westlich des Betriebsstandortes weitere Mischgebietsflächen. Da Mischgebiete der Unterbringung von Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe dienen, muss der Lohnbetrieb bereits gegenwärtig auf das schutzwürdige Wohnen Rücksicht nehmen und die für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten. Insofern unterliegt der Gewerbebetrieb aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bereits gewissen Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Lärmimmissionen. Die Anordnung eines Mischgebietes zu einem geplanten allgemeinen Wohngebiet stellt zudem gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz eine hinsichtlich zulässiger Lärmimmissionen sinnvolle Anordnung der Baugebiete dar. Da die Baugrenzen des geplanten allgemeinen Wohngebietes zudem einen Abstand von mehr als 63,00 m zu dem Betriebsstandort einhalten und die schutzwürdige Wohnbebauung Leischdamm 9 und 11 näher zu dem Betriebsstandort liegt als das hier in Rede stehende Plangebiet, ist weder mit erheblichen oder unzumutbaren Lärmimmissionen im allgemeinen Wohngebiet noch mit einer Einschränkung der im Mischgebiet liegenden Unternehmen zu rechnen. Da im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden, sind Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Bei einer potenziellen Erweiterung des Wohngebietes in nördliche Richtung wird die Gemeinde Ebersdorf die immissionsschutzrechtlichen Aspekte in der dann anstehenden Planung erneut prüfen und ggf. eine Schalltechnische Untersuchung veranlassen.

Mit Blick auf die von der Biogasanlage auf dem Grundstück Leischstraße 25a ausgehenden Geräuschimmissionen wird in der textlichen Festsetzung Nr. 2 zusätzlich festgesetzt, dass eine Wohnbebauung im WA 2 erst zulässig ist, wenn der Orientierungswert der DIN 18005 - Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten wird. Damit werden Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes durch unzumutbare Lärmimmissionen, ausgehend von der Biogasanlage, vermieden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Dies auch unter dem Aspekt, dass die geplante Wohnbebauung nicht näher an den Betriebsstandort heranrückt als die östlich des Grundstücks Leischstraße 25 a vorhandene, schutzwürdige Wohnbebauung, auf die bei der Betriebsausübung bereits gegenwärtig Rücksicht genommen werden muss.

7. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Gemäß § 13 a BauGB gelten planungsbedingte Eingriffe im Rahmen eines Bebauungsplanes für die Innenentwicklung als vorhanden oder als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass ein Ausgleich von Eingriffen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist. Im Verfahren nach § 13 a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB nicht erforderlich. Die zu erwartenden planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft sind jedoch darzulegen. Darüber hinaus sind im Rahmen der Planung Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen darzustellen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu schaffen. Der Planbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,135 ha.

Art der baulichen Nutzung:	<ul style="list-style-type: none"> • allgemeines Wohngebiet (WA) – Fläche: ca. 1,753 ha
Bauweisen und Baudichten:	<ul style="list-style-type: none"> im WA-Gebiet: • offene Bauweise • Gebäudehöhe (GH) max. 10,00 m • maximal 1 Vollgeschoss zulässig

	<ul style="list-style-type: none"> • Grundflächenzahl (GRZ) 0,40
Verkehrerschließung:	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung über eine neu zu errichtende öffentliche Planstraße mit Zweckbestimmung" Verkehrsberuhigter Bereiche (Fläche: ca. 0,181 ha) sowie die vorhandenen öffentlichen Straßen Leischstraße und Querweg - öffentliche Straßenverkehrsfläche ca. 0,200 ha
Ökologische Aspekte:	<ul style="list-style-type: none"> • weitgehender Erhalt der straßenbegleitenden Laubbäume • Pflanzung von Laub- und Obstbäumen auf den privaten Baugrundstücken und im Bereich der Planstraße • Versickerung des Oberflächenwasser

7.1 Ermittlung und Bewertung planungsbedingter Eingriffe

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet wird laut der im November 2018 durchgeführten Biotopkartierung durch artenarme Sand-Ackerflächen (AS) mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften geprägt. Die Straßenverkehrsflächen (OVS) weisen aufgrund der Versiegelungen und Verdichtungen eine geringe ökologische Wertigkeit auf.

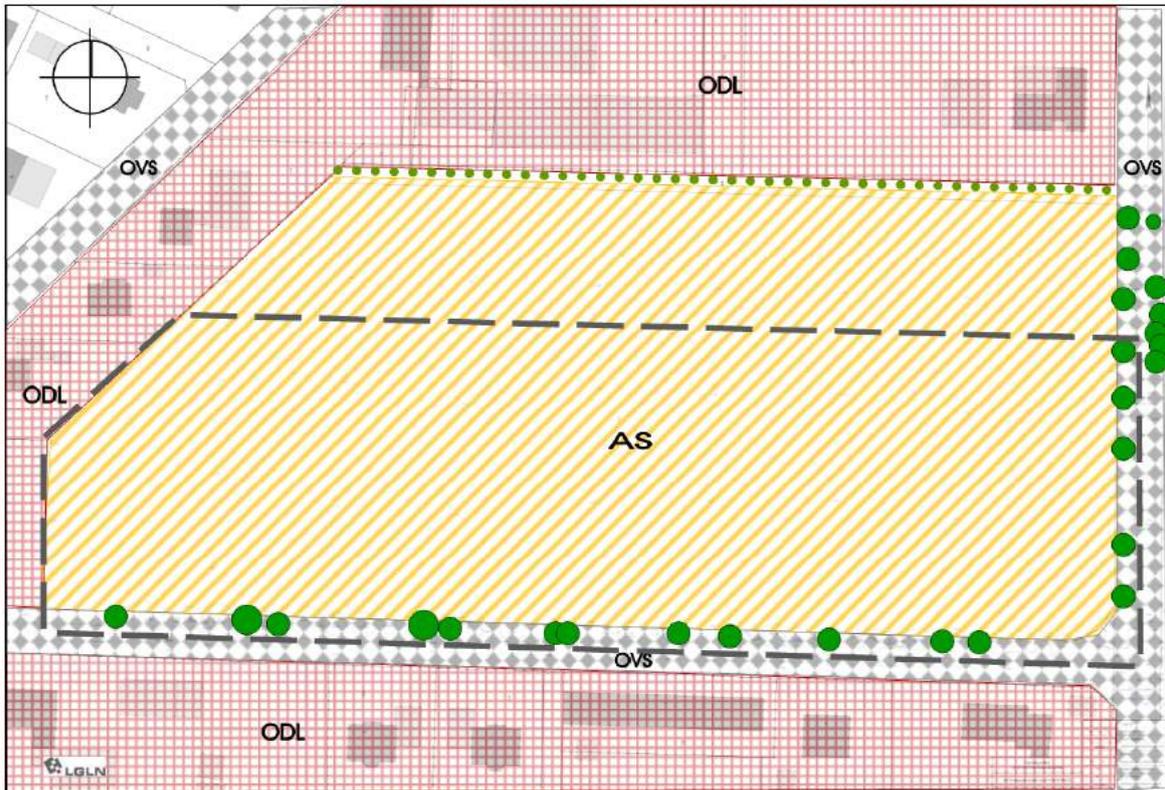
Im Süden und Osten des Plangebietes befinden sich entlang der Leischstraße und dem Querweg straßenbegleitende Baumreihen aus vorwiegend heimischen Laubbäumen (Stieleichen, Linden und Ahorn, Stammdurchmesser 0,30 bis 0,40 m). Die Bäume bieten potenzielle Lebensraumfunktionen für heimische Brutvögel und sind daher von allgemeiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Im Hinblick auf die Lage im Siedlungsbereich sowie der intensiven ackerbaulichen Nutzung sind jedoch hauptsächlich störungstolerante Vögel zu erwarten. Das Artenspektrum dürfte sich vor allem aus weit verbreiteten und ungefährdeten Singvogelarten zusammensetzen, zu denen Zilpzalp, Kohl- und Blaumeise, Amsel und Buchfink zählen. Bedingt durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie den vorhandenen Gehölzbestand sind typische Bodenbrüter des Offenlandes wie Kiebitz oder Feldlerche im Bereich des Plangebietes eher unwahrscheinlich. Gefährdete oder geschützte Pflanzenarten sind nicht angetroffen worden. Während der Ortsbesichtigung sind in den von der Planung betroffenen Gehölzen keine potenzielle Fledermausquartiere (z. B. Höhlen, Spalten) festgestellt worden.

Die angrenzenden Siedlungsstrukturen sind durch eine Durchmischung von Wohnnutzungen, nicht störendem Gewerbe und einzelnen landwirtschaftlichen Betrieben geprägt und damit als Dorfgebiet (ODL) einzustufen.

Planungsbedingt werden durch die Realisierung des geplanten Wohngebietes sowie der neu anzulegenden Planstraße Ackerflächen mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften betroffen. Aufgrund der innerörtlichen Lage, der angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie der geringen ökologischen Bedeutung der Ackerfläche sind mit der Planung somit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften verbunden. Mit der Nutzung der vorhandenen öffentlichen Straßen für die Erschließung des Plangebietes ergeben sich keine ökologischen Eingriffe.

Die im Straßenseitenraum der Leischstraße und des Querweges vorkommenden Laubbäume bleiben bestehen, so dass potenzielle Lebensräume für die heimische Brutvogelgemeinschaft erhalten bleiben. Lediglich durch den Anschluss der Planstraße an den Querweg geht ein Laubbaum (Ahorn, Stammdurchmesser 0,30 m) verloren. Da der Eingriff einen Baum ohne potenzielle Quartiere für Fledermäuse und Vögel betrifft und ansonsten der Gehölzbestand erhalten bleibt, sind erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften nicht zu erwarten. Zudem erfolgt eine Ersatzpflanzung von Laubbäumen im Bereich der verkehrsberuhigten Planstraße.

Planungsbedingt werden weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturpark- und Nationalparkfläche, geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG und § 22 NAGB-NatSchG, Natura2000-Gebiete noch geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGB-NatSchG, Biotope der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ oder Wasser- und Heilquellenschutzgebiete betroffen.



BIOTOPTYPEN UND BIOTOPSTRUKTUREN	
	Sandacker (AS)
	Straße (OVS)
	Dorfgebiet (ODL)
	Strauch-Baum-Hecke
	Einzelbaum
	räumlicher Geltungsbereiches des B-Planes

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "LEISCHSTRASSE"
GEMEINDE EBERSDORF
 PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE
 AM HEUBERG 22 - 21755 HECHTHAUSEN - TELEFON 04774-991153

Schutzgut Boden

Im Plangebiet sind aufgrund der Lage auf der Geest sandige Podsolböden anzutreffen. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) ist dieser Bodentyp nicht als seltenes Bodenvorkommen eingestuft.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung finden sich im Bereich der Ackerflächen nur stark überprägte Böden mit einer geringen Bodennatürlichkeit und einer allgemeinen Bedeutung für das Schutzgut Boden. Da die intensive ackerbauliche Nutzung bis in den Krone- und Wurzelbereich der vorhandenen Gehölze heranreicht, sind hier ebenfalls stark überprägte Böden zu erwarten.

Die Straßenverkehrsflächen sind bedingt durch die Versiegelung im Bereich der Fahrbahn sowie die Verdichtungen im Straßenseitenraum durch eine sehr geringe bis fehlende Natürlichkeit und eine geringe ökologische Bedeutung gekennzeichnet.

Naturnahe Böden, Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung oder Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte) kommen laut Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) im Plangebiet nicht vor. Die Böden besitzen nach dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS-Kartenserver LBEG) nur eine sehr geringe Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit).

Im Rahmen der Planung wird ferner nachfolgende Bodenfunktionsbewertung nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes durchgeführt. Dabei sind Informationen aus der Bodenübersichtskarte BK 50, dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme), der geotechnischen Untersuchung (Geologie u. Umwelttechnik) sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) für die Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Boden berücksichtigt und ausgewertet worden.

Bodenfunktionsbewertung		
	Bestand	Bewertung der Böden
Besondere Standort-eigenschaften	<ul style="list-style-type: none"> – keine herausragend feuchten Standortbedingungen – keine herausragend trockenen Standortbedingungen – keine Nährstoffarmut 	<ul style="list-style-type: none"> – keine besonderen Lebensraumfunktionen – keine besonderen Standorteigenschaften – keine Extremstandorte
Naturnähe	<ul style="list-style-type: none"> – intensiv genutzte Ackerflächen - Böden mit geringer Natürlichkeit – Straßenverkehrsflächen mit Versiegelungen - sehr geringe bis fehlende Natürlichkeit 	<ul style="list-style-type: none"> – keine besonderen Lebensraumfunktionen – keine Böden mit hoher oder sehr hoher Naturnähe
natürliche Bodenfruchtbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> – sehr geringes landwirtschaftliche Ertragspotenzial 	<ul style="list-style-type: none"> – keine besondere Bedeutung
Regelungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> – Retentionsvermögen: mittel 	<ul style="list-style-type: none"> – keine besondere Bedeutung für die Regelungsfunktion
Filter- und Pufferfunktion	<ul style="list-style-type: none"> – Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: mittel – hohe Nitratauswaschungsgefährdung 	<ul style="list-style-type: none"> – keine besondere Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion
Archivfunktion	<ul style="list-style-type: none"> – keine Böden mit naturgeschichtlicher/ kulturhistorischer Bedeutung – keine seltenen Böden 	<ul style="list-style-type: none"> – keine besondere Archivfunktion

Die Bodenfunktionsbewertung verdeutlicht, dass die im Plangebiet vorkommenden Böden keine besonderen Funktionen aufweisen.

Durch die geplante Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass die Bodenstrukturen und -funktionen in den künftig bebauten Bereichen durch den Abtrag des Oberbodens und die baubedingten Versiegelungen erheblich beeinträchtigt werden.

Allerdings werden durch die Planung weder Böden mit besonderen Standorteigenschaften, besonderen Puffer- und Archivfunktionen noch besonderer Naturnähe betroffen. Negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und das Retentionsvermögen können durch die vorgesehene Versickerung des Oberflächenwassers künftig vermieden werden. Seltene Böden oder Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung werden nicht in Anspruch genommen. Die Nutzung der vorhandenen, befestigten Straßen für die Erschließung des Plangebietes führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Durch die Nutzung der vorhandenen Straßen für die Erschließung einiger Baugrundstücke hat die Gemeinde im Hinblick auf den Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechende Vermeidungsvorkehrungen getroffen, um den Versiegelungsgrad und damit die Eingriffe in den Boden zu vermindern. Ferner werden durch die vorliegende Planung keine Flächen mit hoher bis sehr hoher Bodenfruchtbarkeit betroffen, so dass im Gemeindegebiet weiterhin ausreichende Flächen mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit vorhanden sein werden und nicht von einem erheblichen Funktionsverlust auszugehen ist.

Schutzgut Wasser

Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der mittlere Grundwasserstand des oberflächennahen Grundwassers liegt laut Geotechnischer Untersuchung durch das Fachbüro Geologie und Umwelttechnik, Dipl.-Geol. J. Holst, Osterholz-Scharmbeck 11.2018 mehr als 2,00 m unter der Geländeoberfläche. Die mittlere natürliche Grundwasserneubildung liegt nach den Daten des LBEG (2018) bei 250 bis 300 mm/ a und ist damit als hoch zu bewerten. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist mittel.

Mit der Versiegelung verliert der Boden, die Fähigkeit Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Sickerung dem Grundwasser zuzuführen. Infolgedessen könnte die mit der Neubebauung verbundene Flächenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden jedoch durch die Versickerung des auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallenden Oberflächenwassers vermieden.

Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der Nutzungsstruktur weist die im Plangebiet vorkommende Ackerfläche keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung auf. Ausgleichswirkungen für die angrenzenden durchgrünzten Siedlungsbereiche sind nicht zu erwarten. Nennenswerte klimatische Belastungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind mit der Planung nicht verbunden, da die Fläche des Plangebietes keine besonderen klimatischen Funktionen aufweist. Darüber hinaus wird im Plangebiet aufgrund der lockeren Bebauung und der vorgesehenen Durchgrünung kein klimatischer Belastungsraum entstehen.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Aufgrund der Lage innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches der Gemeinde Ebersdorf wird das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet durch die angrenzenden Bebauungen und Straßenverkehrsflächen geprägt. Die strukturarme Ackerfläche weist keine besondere Eigenart oder Naturnähe auf. Lediglich die entlang der Leischstraße und des Querweges vorkommenden Laubbäume sind für das Ortsbild als gliedernde und blicklenkende Elemente von Bedeutung. Insgesamt weist das Plangebiet somit eine eher geringere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild auf.

Mit der im Plangebiet vorgesehenen Neubebauung wird sich das Orts- und Landschaftsbild verändern. Die Auswirkungen sind aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und der

Prägung durch die angrenzenden Bebauungsstrukturen jedoch zu relativieren. Darüber hinaus wird sich die Neubebauung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der Bebauungsdichte, der Gebäudehöhe und der Bauweise in den umgebenden Siedlungsraum einfügen. Der entlang der Straßen existierende Laubbaumbestand bleibt zudem weitestgehend erhalten, so dass negative Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden können.

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Das Geruchsimmissionsgutachten (Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 06.2018) stellt fest, dass es im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes durch die zu berücksichtigenden landwirtschaftlichen Betriebe hinsichtlich der Geruchsimmissionen zu Überschreitungen des für allgemeine Wohngebiete geltenden Grenzwertes in Höhe von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit kommen kann. Im übrigen Teil des Plangebietes sind dagegen keine erheblichen Geruchsimmissionen zu erwarten.

Mit Blick auf die Ergebnisse des Geruchsimmissionsgutachtens kann der südwestliche Teilbereich des geplanten Wohngebietes daher erst umgesetzt werden, wenn die Geruchsimmissionen den maßgebenden Grenzwert einhalten. Insofern werden im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind planungsbedingt somit nicht zu erwarten.

Bau- und Bodendenkmale oder sonstige kulturhistorisch wertvolle Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Fläche

Durch die Nutzung einer innerörtlich liegenden Freifläche wird ein Verbrauch von Flächenressourcen im Außenbereich verhindert.

7.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Nachfolgend werden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung geeignete Vorkehrungen zur Vermeidung und zur Verminderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beschrieben:

- Festlegung einer nutzungs- und ortsbildgerechten Bauweise sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 10,00 m - Ziel: Einfügen der Neubebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch ortsuntypische oder hohe Gebäude.
- Verringerung des Erschließungsaufwandes und des Versiegelungsgrades durch Nutzung der vorhandenen öffentlichen Straße für die Anbindung einiger Baugrundstücke – Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften und des Schutzgutes Wasser.
- Versickerung des im Plangebiet auf den privaten und öffentlichen Flächen anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers - Ziel: Erhalt der Grundwasserneubildung, Vermeidung einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.
- Erhalt der Gehölzstrukturen entlang der öffentlichen Straßen (Ausnahme 1 Laubbaum) – Ziel: Sicherung ortsbildprägender Strukturen sowie potenzieller Lebensräume für heimische Vögel und Fledermäuse (Vermeidungsvorkehrung für das Schutzgut Arten Lebensgemeinschaften und das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild).
- Pflanzung von heimischen Laubbaum- und Obstbäumen auf den privaten Baugrundstücken sowie einzelner Laubbäume im verkehrsberuhigten Straßenraum - Ziel: Durchgrünung des Baugebietes, Gestaltung des Ortsbildes und Förderung der Strukturvielfalt und Eigenart im Plangebiet; Anlage klimaaktiver Gehölzstrukturen, Obst- und Laubbäume bieten dabei auch heimischen Tierarten - insbesondere Vögel, Fledermäusen und Insekten – diverse Le-

bensgrundlagen (Nahrungsquellen, Sing- und Ansitzwarten), Kompensation des Verlustes einzelner Laubbäume aufgrund der Erschließungsmaßnahme.

- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Maßnahmen - Ziel: Vermeidung der Beeinträchtigungen geschützter Arten.

Zum Schutz des Bodens wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz der Grundstückseigentümer oder derjenige, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet ist, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch die Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie europäische Vogelarten i.S. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL). Diese Arten stehen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG unter besonderem Schutz; es ist 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 (Zugriffsverbote).“

Gemäß § 44 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Gleiches gilt für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Die vorliegende artenschutzrechtliche Betrachtung basiert auf der im Plangebiet im November 2018 durchgeführten Biotoptypenkartierung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Leischstraße“ der Gemeinde Ebersdorf sind im Rahmen der Biotopkartierung keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten festgestellt worden, so dass planungsbedingt weder eine Schädigung noch eine Zerstörung dieser Pflanzen und ihrer Standorte zu erwarten ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit nicht ausgelöst.

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vorhandenen Gehölzstrukturen werden als potenzielle Lebensräume heimischer Brutvögel und geschützter Fledermäuse erhalten. Ausgenommen ist lediglich ein Laubbaum, der zur Anbindung der Planstraße an den Querweg gefällt werden muss. Es handelt sich jedoch nicht um einen Baum mit Nistplätzen, Baumhöhlen oder Spalten. Zudem dürfen die Bäume aufgrund der Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar eines Jahres gefällt werden. Als Ersatz werden im Bereich der verkehrsberuhigten Planstraße mind. 4 neue Laubbäume von der Gemeinde Ebersdorf gepflanzt.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn von Baumaßnahmen sowie der Fällung von Bäumen zudem grundsätzlich auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitats besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass mit der Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Dies auch unter dem Aspekt, dass aufgrund der Größe des Plangebietes sowie der Vergleichbarkeit mit den umliegenden Biotopstrukturen die ökologische Funktionsfähigkeit gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG auch weiterhin gewahrt wird.

Unter der Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen sowie der Hinweise in der Planzeichnung erfolgt somit eine artenschutzverträgliche Umsetzung der Planung. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst werden.

9. BELANGE DENKMALPFLEGE

Baudenkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets sowie der näheren Umgebung sind keine Baudenkmale gemäß Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden.

Archäologische Denkmalpflege

Zur Berücksichtigung des archäologischen Denkmalpflege ist der nachfolgende Hinweis in die Planung aufgenommen worden:

Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Rotenburg (Wümme) unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf v. 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

10. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung ist im Plangebiet eigentümerseitig nicht mehr vorgesehen. Im Plangebiet selbst sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nur soviel landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen, wie für die Realisierung des geplanten Wohngebietes und die gesetzlich vorgeschriebene Kompensation der planungsbedingten Eingriffe erforderlich ist. Dementsprechend ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf das notwendige Minimum beschränkt worden. Darüber hinaus werden durch die vorliegende Planung nur Böden mit geringem ackerbaulichen Ertragspotenzial (Nds. Bodeninformationssystem, LBEG) betroffen, so dass planungsbedingt nicht mit erheblichen Einschränkungen der Landwirtschaft zu rechnen ist.

Bezüglich der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange (Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperre) wird auf Kapitel 2 "Planungsrechtliche Rahmenbedingungen" der Begründung verwiesen.

Die Gemeinde Ebersdorf hat sich im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eingehend mit den Belangen der Landwirtschaft und einem möglichen Konfliktpotenzial, das sich aus den in

räumlicher Nähe des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betrieben ergeben könnte, auseinandergesetzt.

Für die Planung ist daher ein Geruchsmissionsgutachten durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 05.2017, erstellt worden, um die immissionsseitigen Auswirkungen der Gerüche, ausgehend von den nachbarlichen Betrieben mit Tierhaltung, gutachterlich festzustellen und zu bewerten.

Zu folgenden Fragen wird dabei gutachterlich Stellung genommen:

4. Wie hoch ist die geruchliche Gesamtbelastung im fraglichen Planungsbereich?
5. Ist das Vorhaben in der geplanten Form aus Sicht der Geruchsmissionen genehmigungsfähig?
6. An welchen Standorten können ggf. Wohnhäuser errichtet werden und welcher Bereich ist Hinblick von Gerüchen von einer dauerhaften Wohnnutzung frei zu halten?

Im relevanten Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit emissionsrelevanter Tierhaltung. Im konkreten Fall sind wegen der gegebenen Betriebsgrößen auch die Betriebe Jungen und Börger GbR nordwestlich und die Putenanlage der Steffens GbR am östlichen Ortsausgang gutachterlich berücksichtigt worden. In die Berechnungen wurden dementsprechend Betriebe Mollenhauer (A), Glüsing (B), Jungen (C), Peter (D), Lührs (E), Minzlaff (F), Börger GbR (I und Pachtstall H), H-D. Börger (J) mit Milchvieh- und Rinderhaltung, der Betrieb Steffens (G) mit Ferkelaufzucht und die Steffens GbR (K) mit Putenmastberücksichtigt.

Darüber hinaus sind in der weiteren Umgebung noch kleinere landwirtschaftliche Betriebe, die aufgrund der Bestandszahlen und der gegebenen Abstände aus gutachterlicher Sicht nicht mehr relevant auf die Planflächen einwirken. Eine Beschreibung der landwirtschaftlichen Betriebsstätten, die räumliche Lage der Betriebsstandorte, die eingesetzten Tierzahlen der Betriebe sowie eine detaillierte Aufzählung der Emissionsquellen sind dem Geruchsmissionsgutachten (s. Anhang der Begründung) zu entnehmen.

Die Geruchsmissionsprognose zur Ermittlung der zu erwartenden Immissionen im Umfeld des Plangebietes basiert auf der Einbeziehung von meteorologischen Daten, der Berücksichtigung der Bodenrauigkeit des Geländes und der angenommenen Emissionsmassenströme (Tierplatzzahl, Großvieheinheiten, Geruchsemissionsfaktor) und der effektiven Quellhöhen (emissionsrelevante Daten).

Die Bewertung der Immissionshäufigkeiten für Geruch ist im Sinne der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) des Landes Niedersachsen vom 23. Juli 2009 in der Fassung der Länder-Arbeitsgemeinschaft-Immissionsschutz vom 29. Februar 2008 und der Ergänzung vom 10. September 2008 vorgenommen worden.

In Dorfgebieten mit landwirtschaftlicher Nutztierhaltung darf nach der GIRL eine maximale Immissionshäufigkeit von 15% der Jahresstunden bei 1 Geruchseinheit (GE) nicht überschritten werden. Bei Wohn- und Mischgebieten sind laut GIRL bis zu 10% der Jahresstunden tolerierbar. Andernfalls handelt es sich um erheblich belästigende Gerüche.

Das Geruchsmissionsgutachten kommt es unter den angenommenen Bedingungen durch die zu berücksichtigenden landwirtschaftlichen Betriebe hinsichtlich der Geruchsmissionen zu dem Ergebnis, dass im überwiegenden Teil des Plangebietes der für allgemeine Wohngebiete geltenden Grenzwert in Höhe von 10% der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit eingehalten wird. Im Südwesten des Plangebietes wird in einem Teilbereich nördlich der Leischstraße der Grenzwert von 10% jedoch überschritten. Sollte der Betrieb Mollenhauer (A) zu einem späteren Zeitpunkt die Tierhaltung aufgeben, wäre auch diese Teilfläche nach gutachterlicher Bewertung uneingeschränkt für ein allgemeines Wohngebiet nutzbar, da dann auch dort der genannte Grenzwert von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit deutlich eingehalten wird.

Bei der Ausweisung von Wohngebieten in der Umgebung von landwirtschaftlichen Betrieben ist ferner zu prüfen, ob die Planung die Entwicklungsmöglichkeiten der umliegenden Betriebe unzulässig einschränken würde. Im vorliegenden Fall wird eine aktuelle Planung des Betriebes Jungen (C), die voraussichtlich realisierbar ist, in den Berechnungen berücksichtigt. Weiterhin ist hierzu nur der Betrieb Mollenhauer (A) zu betrachten, da alle anderen Betriebe durch die vorhandene nähere Wohnbebauung bereits eingeschränkt sind. Die Ausweisung der Planflächen bewirkt keine zusätzliche Erschwernis für Betriebserweiterungen dieser Betriebe.

Der unmittelbar südlich des Plangebietes liegende Betrieb Mollenhauer (A) betreibt noch Rindermast im Nebenerwerb. Der Betriebsleiter erklärt, dass die Tierhaltung dort auslaufend ist, da eine Hofnachfolge nicht vorhanden ist. Ihm ist bekannt, dass die Ausweisung der Planflächen für die Wohnbebauung bewirkt, dass auf seiner Hofstelle keine Bestandserweiterungen künftig möglich sein werden. Somit ist eine unzulässige Einschränkung dieses Betriebes durch die Planung ebenfalls nicht zu befürchten.

Das vom Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg erstellte Geruchsmissionsgutachten (Oederquart 02.2017) ist der Begründung im Anhang beigelegt.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Entsprechend den Ergebnissen des Geruchsmissionsgutachtens erfolgt eine Gliederung des geplanten allgemeinen Wohngebietes in die Teilbereiche WA 1 und WA 2. Für das WA 2, das im Südwesten des Plangebietes nördlich der Leischstraße liegt, wird aufgrund der zurzeit auf das Plangebiet noch einwirkenden Geruchsmissionen, die von dem südlich der Leischstraße liegenden landwirtschaftlichen Betrieb ausgehen, gemäß § 9 Abs. 2 BauGB folgendes bestimmt: Im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist eine Wohnbebauung erst zulässig, wenn nachgewiesen, dass der in der GIRL für Wohngebiete festgelegte Immissionswert von 10% der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit Geruch eingehalten wird. Mit Blick auf die zu erwartende Einstellung der Tierhaltung Betriebes Leischstraße 25 A ist davon auszugehen, dass hier eine Bebauung mit mittel- bis langfristig erfolgen kann.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ist somit davon auszugehen, dass es im Bereich der Neubebauung zu keinen Überschreitungen des für allgemeine Wohngebiete geltenden Grenzwertes in Höhe von 10% der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit kommen wird und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Zugleich ist planungsbedingt keine Behinderung der Betriebsausübung und -entwicklung der ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten.

Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass mögliche und für den ländlich geprägten Bereich von Ebersdorf typische landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung und der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, auch innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes zu tolerieren sind.

Die Erschließung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist nach Realisierung der geplanten Wohnbebauung über die öffentlichen Straßen weiterhin sichergestellt.

11. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

Der Gemeinde Ebersdorf sind für den Bereich des Plangebietes keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme) als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

12. VER- UND ENTSORGUNG

Energieversorgung

Die Energieversorgung (Strom, Gas) des Plangebietes wird durch den Anschluss an das vorhandene Strom- und Gasnetz sichergestellt. Zur Versorgung des nördlichen Teils des geplanten Wohngebietes werden im Bereich der öffentlichen Planstraße entsprechende Strom- und Gasleitungen verlegt. Träger der Energieversorgung ist die EWE Netz GmbH.

Im Bereich des Plangebietes befinden Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation) der EWE Netz GmbH, die Leischstraße und dem Querweg verlaufen. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Durchführung von Baumaßnahmen vor Ort zu erkunden.

Es wird daher darauf hingewiesen, dass vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation) zu erhalten sind. Sie dürfen, insbesondere während der Bauarbeiten, weder beschädigt, überbaut oder anderweitig beeinträchtigt oder gefährdet werden.

Bei der Anpassung und Verlegung der für die Erschließung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind die maßgeblichen technischen Vorschriften bzw. Regelwerke und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu beachten. Grundlage für die Leitungstrasse ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“. Die Leitungstrasse ist so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW-Regelwerke eingehalten werden.

Darüber hinaus sind Oberflächenbefestigungen im Bereich von Versorgungsleitungen so zu planen und auszuführen, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos möglich ist. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes wird durch den Anschluss an das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz sichergestellt. Im Bereich des Wohngebietes erfolgt ein entsprechender Ausbau der Wasserversorgungsleitungen. Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Bremerförde.

Der Wasserverband Bremervörde hat mit Schreiben vom 02.04.2019 mitgeteilt, dass das Plangebiet ohne größeren technischen Aufwand an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden kann.

Die geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind so dimensioniert worden, dass ein ausreichender Raum für die Verlegung neuer Versorgungsleitungen zur Verfügung steht. Hierzu wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass keine Bäume auf der Rohrleitungstrasse gepflanzt werden dürfen.

Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf für bebaute Flächen innerorts beträgt mind. 48 m²/h. Die erforderliche Löschwassermenge ist dabei innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen.

Der Gemeindebrandmeister der Samtgemeinde Geestquelle hat mit Schreiben vom 05.04.2019 mitgeteilt, dass zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung in der Leischstraße Ecke Querweg sowie an der Ecke Leischdamm jeweils ein Unterflurhydrant vorhanden sind. Diese liegen innerhalb des Löschbereiches von 300 m und weisen eine ausreichend Leistung mit mind. 48 m³/h auf. Die Löschwasserversorgung für das Baugebiet ist somit sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Da die Klärteichanlage in Ebersdorf nicht mehr dem Standort der Technik entspricht und die planungsbedingt anfallenden Abwassermengen nicht mehr aufnehmen kann, erfolgt die Besei-

tigung des im Plangebiet anfallenden häuslichen Abwassers vorerst bis zum Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation dezentral über Kleinkläranlagen (oder eine Gemeinschaftskläranlage/ abflusslose Sammelgrube). Das geklärte Abwasser soll über geeignete Sickeranlagen (z. B. Untergrundverrieselung) dem Grundwasser zugeführt werden. Kleinkläranlagen müssen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Die in der Abwasserverordnung (AbwV vom 16.06.2004, zuletzt geändert 01.06.2016), für die Einleitung von häuslichem Abwasser in Gewässer festgelegten Anforderungen sowie die Maßgaben der Oberflächengewässerverordnung (OGewV v. 20.06.2016) sind zu beachten. Die Dimensionierung und die technische Ausführung (z. B. Einrichtung eines Probeentnahmeschachtes, Festlegung zulässiger Grenzwerte) der Kleinkläranlage muss nach den Vorgaben des Landkreises Rotenburg (Wümme) erfolgen.

Der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Geestequelle hat mit Beschluss vom 24.05.2018 zudem festgelegt, dass für alle Mitgliedsgemeinden eine zentrale, Kläranlage in Oerel neu errichtet wird. Insofern ist von der Gemeinde Ebersdorf langfristig ein Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation vorgesehen, so dass das im Plangebiet anfallende Abwasser dann über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der zentralen Kläranlage in Oerel zugeführt wird.

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planbereiches wird über die Deutsche Telekom AG und die EWE Netz GmbH sichergestellt.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen im Bereich der Planstraße erforderlich.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Telekommunikationsleitungen befinden, deren Lage den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen ist. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist daher sicherzustellen, dass ggf. vorhandene Telekommunikationsleitungen nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. Die Kabelschutzanweisungen der Versorgungsunternehmen sind zu beachten.

Bei privaten Baumaßnahmen sind für die Ergänzung oder Änderung von Telekommunikationsleitungen auf den privaten Grundstücken entsprechende Anträge an der Versorgungsträger oder Anbieter zu stellen.

Die Gemeinde Ebersdorf wird Versorgungsträger soweit erforderlich rechtzeitig in die weiteren Planungen einbeziehen.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Für die Planung sind Geotechnische Erkundungen durch das Fachbüro Geologie u. Umwelttechnik, Dipl. Geol. J. Holst, Osterholz-Scharmbeck 11.2018 erstellt worden, um die Bodenabfolge, den Grundwasserstand und die Versickerungsmöglichkeiten zu prüfen. Zur Ermittlung der geotechnischen Grunddaten wurden daher sechs Kleinrammbohrungen sowie zwei Rammsondierungen durchgeführt. An zwei Bohrpunkten wurden zudem direkte Versickerungsversuche (open-end-test) durchgeführt.

Die Geotechnische Erkundung (s. Anhang der Begründung) kommt zu dem wesentlichen Ergebnis, dass die im Plangebiet angetroffenen mitteldicht bis dicht gelagerten Mittelsande mit Feinsand-, Grobsand- und Kiesanteilen einen Durchlässigkeitsbeiwert k_f von $4,0 \cdot 10^{-4}$ m/s aufweisen. Das Material ist damit nach DIN 18130 als "durchlässig" einzustufen. Dieser Wert ist gem. dem Regelwerk DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV 2005) als ausreichend für die Versickerung von Niederschlagswasser einzustufen. Freies Grundwasser ist an keiner der Bohrungen angetroffen worden.

Da aufgrund der im Plangebiet anstehenden versickerungsfähigen Böden sowie des Grundwasserflurabstandes die Vorgaben der Abwassertechnischen Vereinigung DWA- A 138 zur Versickerung

von Niederschlagswasser erfüllt werden, soll das auf den privaten Baugrundstücken und im öffentlichen Straßenraum anfallende Oberflächenwasser über geeignete, auf den privaten Grundstücksflächen und im öffentlichen Straßenraum anzulegende Sickeranlagen (z. B. Mulden, Rigolen) versickert werden. Sickeranlagen müssen dabei gemäß dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung DWA-A138 bemessen und gestattet werden. Dabei ist es gem. der Geotechnischen Untersuchung zu empfehlen, etwa den Mittelwert der drei Messung, $6,0 \cdot 10^{-5}$ m/s, anzusetzen.

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass aufgrund der Versickerungsfähigkeit der Böden eine Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers mittels Versickerung möglich ist und die Entsorgung somit sichergestellt werden kann. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die öffentlichen Straßen über die belebte Bodenzone (Sickermulden) zu entwässern sind.

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken ist gem. § 86 Abs. 1 Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) erlaubnisfrei. Die gezielte Ableitung des im öffentlichen Straßenraum anfallenden Oberflächenwassers in das Grundwasser bedarf jedoch der wasserbehördlichen Genehmigung nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung fällt in den Zuständigkeitsbereich des Landkreises Rotenburg (Wümme) und wird durch diesen bzw. dessen Auftragnehmern sichergestellt.

13. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung dieser Planung nicht erforderlich.

14. VERFAHREN

Der Rat der Gemeinde Ebersdorf hat in seiner Sitzung am 26.10.2018 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 11 „Leischstraße“ gefasst.

Für den Bebauungsplan Nr. 11 „Leischstraße“ der Gemeinde Ebersdorf ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2019 bis 26.04.2019 durchgeführt worden. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.03.2019 gem. § 4 Abs. 2 i. V. m § 13 b BauGB beteiligt worden.

Der Rat der Gemeinde Ebersdorf hat den Bebauungsplan Nr. 11 „Leischstraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 09.10.2019 als Satzung beschlossen.

Ebersdorf, den

.....
Bürgermeister

erarbeitet durch:

PLANUNGSBÜRO DÖRR
ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE
AM HEUBERG 22 • 21755 HECHTHAUSEN
TEL. 04774- 991153 • FAX 04774- 991154

Hechthausen, den

15. ANHANG

- Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Leischstraße" (Auszug)
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen
- Anpassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Geestequelle im Wege der Berichtigung nach § 13 A Abs. 2 Nr. 2 BauGB
- Geruchsmissionsgutachten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Gemeinde Ebersdorf - Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 05.2017
- Geotechnische Erkundungen - Bebauungsplan Nr. 11 "Leischstraße" in 27432 Ebersdorf - Geologie u. Umwelttechnik, Dipl. Geol. J. Holst, Osterholz-Scharmbeck 11.2018

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und 2)
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.5. 0,40 Grundflächenzahl (GRZ)

2.7. I Zahl der Vollgeschosse

2.8. 10,0 Höhe der baulichen Anlage in Metern über einem Bezugspunkt (GH)

GH Gebäudehöhe in Metern

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1. O offene Bauweise

3.5.  Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



6.1. Straßenverkehrsflächen



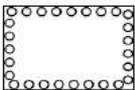
6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)



13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)



Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)



15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB eine Wohnbebauung erst zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der in der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) für Wohngebiete festgelegte Immissionswert von 10% der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit Geruch sowie der Orientierungswert der DIN 18005 - Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten wird.

3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist pro Hauptbaukörper und Grundstück nur eine Wohneinheit zulässig.

4. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig.

5. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.

6. Die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 - zu schützen. Gehölze sind bei Abgang durch die gleiche Art (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm) zu ersetzen.

7. Auf den privaten Grundstücken ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum einer heimischen Art oder ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Stieleiche, Sandbirke, Hainbuche, Vogelbeere, Traubeneiche, Rotbuche und Vogelkirsche und als Obstbäume: Boskoop, Bremervörder Winterapfel, Altländer Pfannkuchen, Gellerts Butterbirne, Bürgermeisterbirne, Büttners Rot Knorpelkirsche und Hauszweitsche. Pflanzqualität der Laub- und Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm. Laub- und Obstbäume sind bei Abgang stets in gleicher Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

8. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind mindestens vier Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzungen sind Stieleiche, Linde, Hainbuche oder Rotbuche (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm) zu verwenden. Gehölze sind bei Abgang durch die Gleiche Art zu ersetzen.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Kreisarchäologie des Landkreises Rotenburg (Wümme) unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

2. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme) als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass mögliche und für den ländlich geprägten Bereich von Ebersdorf typische landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung und der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, auch innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes zu tolerieren sind.

4. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn von Baumaßnahmen sowie der Fällung von Bäumen grundsätzlich auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitats besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.