Stadt Rotenburg (Wümme)

-Amt für Planung, Entwicklung und Bauen-

Begründung

zur

15. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes,

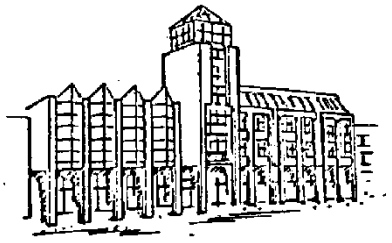
Teil B, Mulmshorn

und

Bebauungsplan Nr. 8 von Mulmshorn

- Sottrumer Weg -

(Mit Örtlichen Bauvorschriften)



Inhaltsverzeichnis

1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes 3

1.2 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld der Planung 3

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 4

2.1 Rechtsgrundlagen 4

2.2 Landes- und Regionalplanung 4

2.3 Flächennutzungsplan 5

3. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG 7

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN 9

4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept 9

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 9

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 10

4.4 Höhenlage der baulichen Anlage 10

4.5 Verkehrserschließung 10

4.6 Gestaltungsvorschriften 11

4.7 Ver- und Entsorgung 11

4.8 Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze 12

4.9 Immissionsschutz 12

4.10 Denkmalschutz und Archäologie 12

4.11 Wasserschutzgebiet 12

5. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE 13

UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2A BAUGB 19

6. STATISTISCHE ANGABEN 20

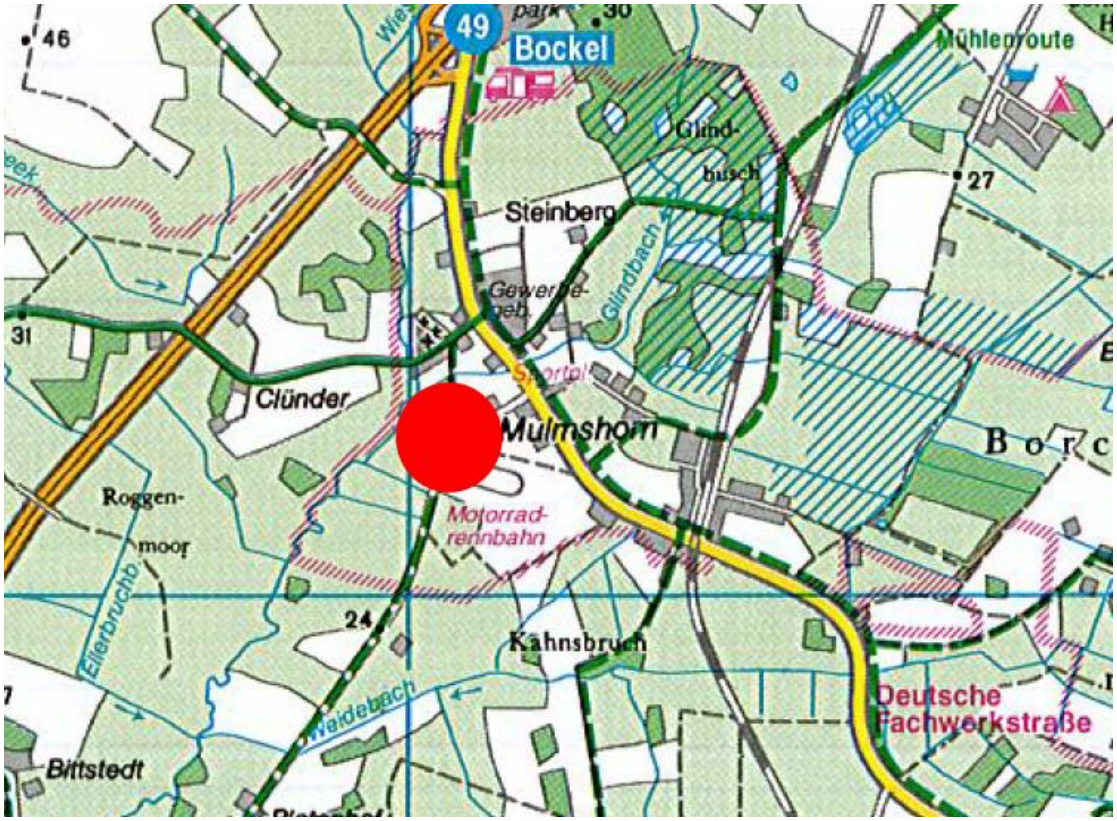
1. GRUNDLAGEN

1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand von Mulmshorn, einem Ortsteil von Rotenburg (Wümme)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Sottrumer Weg“ umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha. Folgende Flurnummern der Gemarkung Mulmshorn Flur 2 sind erfasst: Teilbereiche von 41/1 und 41/7.

Abb.1: Übersichtplan



1.2 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld der Planung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird intensiv ackerbaulich genutzt. Das Areal ist eben und liegt ungefähr auf einer Höhe von 22 m ü.NN. Südlich des Plangebietes schließen weitere landwirtschaftliche Flächen sowie die Speedway Sandbahn des Motorsportclub Mulmshorn. Nördlich des Plangebietes erschließt der Sottrumer Weg das Plangebiet und verbindet die Bundesstraße 71 mit weiteren Wohngebäuden weiter nördlich und westlich. Direkt nördlich befindet sich bereits ein Wohngebiet. Im Osten schließt im Norden ebenfalls ein Wohngebäude, weiter südlich grenzen landwirtschaftliche Fläche an. Im Westen trennt eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche und eine Grünbrache das Plangebiet von einem weiteren Wohngebäude. Im Norden entlang des Sottrumer Weges befindet sich ein kleiner Graben mit einem Baumbestand, der Teil der Verkehrsfläche ist.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8 und 10 die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Die §§ 5 bis 7 BauGB regeln Inhalte und die Genehmigung von Flächennutzungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 84 der Niedersächsischen Bauordnung – NBauO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben des Weiteren folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Niedersächsisches Ausführungsgesetzt zum Bundesnaturschutzgesetz – NAGBNatSchG

2.2 Landes- und Regionalplanung

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises wurde in den letzten Jahren überarbeitet und beschlossen. Die Genehmigung der übergeordneten Behörde steht aktuell noch aus. Falls die Genehmigung m weiteren Verfahren vorliegt, wird das nachfolgende Kapitel überarbeitet und aktualisiert.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) ist der Metropolregion Hamburg zugeordnet und gehört damit auch dem Planungsraum und dem Fördergebiet der Gemeinsamen Landesplanung Hamburg / Niedersachsen / Schleswig-Holstein an. Rotenburg wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Die Stadt Rotenburg wird zudem konkretisiert als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“, „Erholung“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“.

Der Ortsteil Mulmshorn kann sich im Rahmen der Eigenentwicklung städtebaulich verändern. Dies ist auch vorgesehen, da die Ortschaft grundsätzlich für seine ortsansässigen Bürger Bauland bereitstellen möchte. Hierfür besteht die Möglichkeit, sich bei der Stadt in eine Liste einzutragen. Die örtliche Nachfrage ist gegeben, um

den Ansprüchen der Raumordnung bezüglich der Eigenentwicklung nachzukommen. Das Baugebiet „Im Orthörsten West“ wurde im Jahr 2003 ausgewiesen und ist vollständig verkauft und nahezu bebaut. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist weiterhin gegeben.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg ist das Plangebiet dem Siedlungsbereich zugeordnet. Die beabsichtigte Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet ist somit mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

Aufbauend auf der raumordnerischen Funktionszuweisung verfolgt das städtebauliche Leitbild der Stadt Rotenburg einerseits eine kontinuierliche Neuordnung und Nachverdichtung bereits bebauter Siedlungsbereiche, andererseits auch eine maßvolle wachstumsorientierte Siedlungsentwicklung. Die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Mulmshorn soll ausschließlich den Bedarf der Eigenentwicklung abdecken und dadurch auch die Kernstadt entlasten, die ihrerseits die Nachfrage nach Bauland nicht abdecken kann. Die vorliegenden Planungen stärken Mulmshorn in seiner örtlichen Entwicklung und entlasten die Kernstadt. Insofern trägt die Planung hinsichtlich der städtebaulichen und auch wirtschaftlichen Entwicklung zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teil B Mulmshorn der Stadt Rotenburg (Wümme) ist das Plangebiet im nördlichen Bereich entlang des Sottrumer Weges bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Der südliche Planbereich ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert (15. Änderung, Teil B). Mit der Wirksamkeit wird zukünftig

eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO

dargestellt.

In der Stadt Rotenburg sowie im Ortsteil Mulmshorn besteht derzeit eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausbebauung sowie Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Der Bedarf an Wohnbauflächen kann aufgrund des fehlenden Flächenangebotes nicht gedeckt werden, da die Potentiale der Innenentwicklung hierfür nicht ausreichen. Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden nach einer entsprechenden Standort- und Alternativenprüfung im westlichen Bereich des Ortsteils entsprechende Bauflächen ausgewiesen. Insoweit findet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Berücksichtigung.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan IV Teil B (Mulmshorn)



3. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Nachfrage nach Baugrundstücken für Familien bzw. Einfamilienhausbebauung im Ortsteil Mulmshorn von Rotenburg (Wümme).

Im Jahr 2003 wurde der Bebauungsplan Nr. 5 „Orthörsten-West“ aufgestellt. Insgesamt wurden 20 Bauplätze entwickelt und im Dezember 2018 der letzte Bauplatz verkauft. Baulücken sind in Mulmshorn keine feststellbar. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist in Mulmshorn weiterhin gegeben, da sich 20 Interessenten in die Liste für Mulmshorn eingetragen haben (Stand Januar 2020). Sechs Bewerber kommen aus Mulmshorn selbst, was dem raumordnerischen Ziel der Eigenentwicklung entspricht. Mehrere Interessenten möchten Wohnungen in Mehrfamilienhäuser errichten, was ebenfalls im Sinne einer nachhaltigen Dorfentwicklung ist.

Es ist somit feststellbar, dass im Ortsteil Mulmshorn kurzfristig keine Grundstücke für den Einfamilienhausbau mehr dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen und somit der Bedarf an Wohnbauflächen aufgrund des fehlenden Flächenangebotes in Mulmshorn nicht gedeckt werden kann, da die Potentiale der Innenentwicklung nicht ausreichen. Leerstände sind in Mulmshorn aufgrund der zumeist erst in den letzten Jahrzehnten entstandenen Siedlungen nicht zu verzeichnen.

Der Rat der Stadt Rotenburg hat mit einem Grundsatzbeschluss festgelegt, die verbindliche Bauleitplanung erst nach Erwerb eines Großteils der zu beplanenden Flächen durchzuführen. Die Vermarktung der Grundstücke über die Stadt Rotenburg soll eine zügige Bereitstellung von Baugrundstücken sicherstellen, was u. a. auch zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt. Dieser Stand ist im Bereich Sottrumer Weg erreicht, da die Flächen in das städtische Eigentum übergehen werden. Deshalb werden unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich, in dem bereits ein Siedlungsansatz im Westen, Norden und Osten vorhanden ist, entsprechende Bauflächen ausgewiesen. Insofern ist eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich.

Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg stellt die Fläche teilweise als gemischte Baufläche dar. Die vorbereitende Bauleitplanung hat somit die vorliegende Planung bereits grundsätzliche untersucht und ausgewiesen. Der Dorfentwicklungsplan schreibt in seinem Dorferneuerungsbericht im Jahr 2004 für den Bereich zwischen Sottrumer Weg und Knebelweg eine qualitativ hervorragende Bedeutung zu. Der Sottrumer Weg bietet sich aufgrund seiner einseitigen Bebauung für eine weitere Entwicklung nach Süden an. Diesem Vorschlag aus der Dorferneuerung wird hier mittels einer verbindlichen Bauleitplanung gefolgt.

Alternativen wurden südöstlich des Hauses der Zukunft geprüft. Hier war es von Seiten der Stadt nicht möglich den nötigen Grunderwerb zu tätigen. Weiterhin wurde im Bereich der Straße Im Mull eine städtebauliche Entwicklung geprüft. Hier

stellt der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dar, jedoch sprechen immissionsschutzrechtliche Belange gegen eine verbindliche Planung. Weiterhin ist dieser Bereich aufwendig zu erschließen und damit wirtschaftlich schwierig darzustellen. Im Ergebnis sprechen alle Argumente für eine langfristige städtebauliche Entwicklung im Bereich Sottrumer Weg. In weiteren Bauabschnitten ist die Entwicklung in südlicher Richtung sinnvoll und nachhaltig zu entwickeln.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung, dem Bebauungsplan Nr. 8 „Sottrumer Weg“ im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich von Mulmshorn ein neues Wohnquartier zu schaffen und die umgebende Landschaft einzubinden. Das beabsichtigte Wohngebiet schließt sich an den westlich. nördlich und östlich vorhandenen Siedlungszusammenhang an und rundet diesen zum Knebelweg ab. Die Festsetzungen orientieren sich an den umliegenden Wohngebieten und stellen eine Einfügung in den vorhandenen Siedlungszusammenhang sicher. Die neun Bauparzellen weisen eine Größe zwischen ca. 805 m² für ein Einfamilienhaus und 1.083 m² für ein Mehrfamilienhaus mit Wohnungen auf.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf setzt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Die Zulässigkeit von Nutzungen regelt sich für das allgemeine Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da hierfür in diesen Gebieten kein Bedarf besteht.

Als höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude werden im Baugebiet WA 1 und WA 2 für Einzelhäuser 2 Wohnungen und für eine Doppelhaushälfte eine Wohnung festgesetzt, um den Charakter eines Ein- und Zweifamilienhausgebietes zu wahren. Da das Planstraßennetz entsprechend dieser Nutzungen bemessen und festgesetzt wurde, ist die zulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude begrenzt. Mit der Festsetzung der Anzahl der Wohnungen soll eine einheitliche Siedlungsstruktur erreicht werden. Im eingeschossigen Bereich wird diese vor allem durch Einfamilienhäuser, ggf. mit Einliegerwohnung oder Doppelhäuser gekennzeichnet sein.

Im Bereich des WA 3 ist eine zweigeschossige Bebauung für Gebäude mit Wohnungen zulässig. Hier ist auch eine höhere Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, damit ausreichend Stellplätze errichtet werden können.

Die Grundfläche im WA 1 und 2 wird mit 0,3 festgesetzt und entspricht damit den umliegenden Wohnquartieren. Zusätzlich darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird, bis insgesamt zu einer GRZ von maximal 0,45 überschritten werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird Mit Ausnahme des WA 3 mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzung fügt sich in die städtebauliche Ordnung der angrenzenden Wohngebiete ein, wo ebenfalls maximal ein Vollgeschoss festgesetzt wurde.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Baugrenzen bestimmt. Diese sind so groß gefasst, dass ein ausreichender planerischer Spielraum für die Situierung der Gebäude bzw. der baulichen Anlagen möglich ist.

Im Plangebiet sind in den WA 1 und 2 alternativ Einzel- oder Doppelhausbebauung in offener Bauweise zulässig. Im WA 3 wird die Bauweise nur als offen festgesetzt. Um die charakteristische Siedlungsstruktur im Sinne einer Einfamilienhausbebauung zu sichern, werden in Verbindung mit der Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude die Gebäude ausschließlich als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt.

4.4 Höhenlage der baulichen Anlage

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der Gebäude dürfen höchstens 0,50 Meter über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen. Die Höhenlage der künftigen Gebäude ist festgesetzt, um so eine ausgeglichene Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen. Durch die geplanten Einzelbaumaßnahmen auf den Grundstücken wird die natürliche Geländeoberfläche durch Aufschüttungen verändert werden: Dies wird sich insbesondere im Höhenverhältnis der Grundstücke zueinander und zur zugeordneten Planstraße auswirken. Es ist deshalb auch insbesondere unter Berücksichtigung der Grundstücksentwässerung in einem Gebiet, in dem hohe Grundwasserstände sind, von Bedeutung, dass die Höhenlagen der Gebäude sich lediglich in einem engen Rahmen bewegen, um zu vermeiden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen durch erheblich voneinander abweichende Gebäude- und damit verbundene Grundstückshöhen entstehen. Es wird daher eine Maximalhöhe für die Erdgeschoss-Sohlen (Betonsohle ohne Estrich) der Gebäude festgesetzt, wobei der Bezugspunkt die Fahrbahnhöhe der zugeordneten Planstraße ist.

4.5 Verkehrserschließung

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Garagen und Carports müssen einen Abstand von 3 Metern zur öffentlichen Verkehrsflächen einhalte. In den Festsetzungen des Bebauungsplans ist geregelt, dass je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 4 Meter zulässig ist. Ziel der Regelungen ist, die Vorgarten- und Gartenzonen in ihrem Erscheinungsbild zu sichern, damit die Siedlung

überwiegend durch Grünstrukturen und nicht durch Grundstückszufahrten und Garagen geprägt ist.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt zum einen über die bestehende Straße des Sottrumer Weg und zum anderen über eine neue Planstraße. Die vorhandene Entwässerungsmulde am Sottrumer Weg wird verdolt und überfahren. Die neue Planstraße wird mit einer Breite von 7,5 Meter leistungsgereicht ausgelegt. Nach Westen ist ein Fußweg vorgesehen, der die Verbindung zum Spielplatz sichert und später mit Hilfe des festgesetzten Grünstreifens die Erschließung für einen weiteren Bauabschnitt im westlichen Anschluss sicherstellen kann.

4.6 Gestaltungsvorschriften

Um eine einheitliche ortstypische Dachlandschaft sicherzustellen, sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Die Doppelhäuser sind profil- und höhengleich zu erstellen. Die Dacheindeckungsmaterialien beider Doppelhaushälften sind aufeinander abzustimmen.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Erweiterungen bestehender Ver- und Entsorgungsnetze erfolgen durch die jeweiligen Leitungsträger.

- **Wasserversorgung**

  Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land.

- **Abwasserbeseitigung**

  Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation.

  Das *Niederschlagswasser* der baulichen Anlagen soll wie bisher auf den Grundstücken versickert werden. Die Regenwasserentsorgung der privaten Flächen erfolgt satzungsgemäß grundsätzlich auf den Grundstücken durch Versickerung. Ein Bodengutachten liegt vor. Falls dies nicht möglich sein sollte, ist das geplante Regenrückhaltebecken ausreichend dimensioniert.

- **Löschwasserversorgung**

  Soweit noch nicht vorhanden, erfolgt die Löschwasserversorgung durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH. Löschwasser wird über Löschbrunnen bzw. Vorfluter zur Verfügung gestellt.

- **Strom- und Gasversorgung**

  Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

- **Abfallentsorgung**

  Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

  Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

4.8 Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze

Die Straße Sottrumer Weg ist nach Süden zum Plangebiet mit Bäumen bewachsen. Dieser Bewuchs ist Teil der Verkehrsfläche und wird von der Planung nicht berührt. Die notwendigen Zufahrten sowie die neue Planstraße sind zwischen den Bäumen anzulegen und bei Bedarf zu entfernen. Die landwirtschaftlichen Flächen sind intensiv genutzt und wurden in den letzten Jahren mit Mais bestückt. Eine Eingrünung nach Süden erfolgt nicht, da hier entlang des Knebelweges private Gärten eine ausreichende Eingrünung vornehmen werden.

Der Bebauungsplan setzt westlich und östlich des Baugebietes am Sottrumer Weg landwirtschaftliche Flächen fest. Diese Festsetzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Damit wird eine zukünftige Entwicklung weiterer Bauabschnitte gesichert.

Für das Plangebiet ist im Süden ein Spielplatz festgesetzt, der sowohl dem Plangebiet als auch dem Wohngebiet am Sottrumer Weg dient.

4.9 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Einschränkungen sind nicht bekannt. Das Plangebiet befindet sich in ausreichendem Abstand zur schwach befahrenen Bundesstraße B 71. Im umliegenden wie im weiteren Siedlungsbereich sind keine nennenswerten Anlagen für Tierhaltung bekannt.

Die Speedway Motorrad Rennbahn des Motorradclub Rotenburg hat einen ausreichenden Abstand zum geplanten Wohngebiet. Die Veranstaltungen liegen deutlich unter zehn Veranstaltungstagen und daher immissionsschutzrechtlich vertretbar.

4.10 Denkmalschutz und Archäologie

Im Gebiet des Bebauungsplans werden keine archäologischen Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).

4.11 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land.

5. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE

Das neue Plangebiet am westlichen Siedlungsrand von Mulmshorn zeigt sich als sinnvolle Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur. Auf eine Eingrünung kann verzichtet werden, da das Plangebiet nach Osten und Westen von bestehenden Siedlungsstrukturen eingegrenzt wird und im südlichen Bereich mittel- bis langfristig erweitert werden soll. Im Süden entlang des Knebelweges stellen private Gärten eine Eingrünung sicher.

Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich im Wesentlichen auf intensiv genutzte Ackerflächen. Die fortgesetzte Veränderung der Landschaft hat hier wie überall stattgefunden, mit hohem Düngereintrag und Anwendung von Pflanzenschutzmitteln. Ohne Bebauung könnte von einer weiteren Nutzungsintensivierung ausgegangen werden. Im Südwesten wird eine brach gefallene landwirtschaftliche Fläche mit einigen Gehölzen als Grünfläche mit einem Regenrückhaltebecken und einem Spielplatz festgesetzt.

Die Fläche ist folglich vorbelastet und eine Nutzung als Wohnbaufläche bedeutet keine erhebliche Veränderung der Bewertung von Natur und Landschaft. Eine Bilanzierung erfolgt im weiteren Verfahren.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht gegeben, da das Plangebiet einen Bebauungszusammenhang ergänzt und eine breite Baulücke im Sinne einer Nachverdichtung städtebaulich verträglich nach Süden vervollständigt. Im Süden sieht die Planung eine Bebauung einer monotonen landwirtschaftlichen Fläche vor. Allerdings beschreibt der Landschaftsrahmenplan des Landkreises von 2015 das Plangebiet als Landschaftseinheit mit geringer landschaftlicher Bedeutung. Die Erholungsnutzung und Naturerfahrung für Kinder ist am Siedlungsrand auf kurzen Wegen möglich.

Für das Schutzgut Boden sind Beeinträchtigungen zu erwarten, da durch Versiegelung der Boden seine natürlichen Eigenschaften (Regulation der Wasserrückhaltung, Schadstofffilter, klimatischer Einfluss, landschaftsprägendes Element, Lebensraumfunktion) verliert. Diese Eigenschaften sind jedoch durch die vorhandene, intensive Landwirtschaft vorbelastet.

Zu den wertvollen naturschutzrechtlich geschützten Bereichen entlang des Glindbachs ist ein ausreichender Abstand eingehalten. Zwischen dem Plangebiet und den geschützten Bereich am Glindbach befindet sich die Wohnbebauung nördlich des Sottrumer Weges. Weiteren wertvolle Bereiche werden durch den Wümme Ring nach Südwesten abgegrenzt.

Direkt an das Plangebiet anschließend befinden sich Ackerflächen ohne weitere Untergliederung.

Abb. 4: Luftbild



Artenschutz

Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Tier- und

Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Planänderungsgebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

<u>Säugetiere</u>

Mit der Durchführung der Planung sind Tötungen von Fledermausarten auszuschließen, da im Plangebiet keine Gebäude vorhanden sind und die Bäume als Teil der Verkehrsfläche keine weiteren Einschränkungen erfahren und aufgrund der vorhandenen

Bebauung vorgeprägt sind. Somit kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Durchführung der Planung können auch Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) und die mögliche Rodung des Gehölzbestandes gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 01.10. bis 28.02. erfolgt. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Mulmshorn und ist deshalb bereits mit verschiedenen Störeinwirkungen wie Geräusche und Lichtimmissionen vorbelastet. Aufgrund des Gehölzbestandes entlang des Sottrumer Weges ist ein Vorkommen von Fledermäusen nicht gänzlich auszuschließen. Weiterhin stellt der umliegende Baumbestand ein potentielles Jagdgebiet für Fledermäuse dar. Das Grünland stellt in diesem Zusammenhang ebenfalls ein potentiell geeignetes Jagdareal dar. Diese Funktion wird sich zukünftig jedoch nicht wesentlich ändern, da im Plangebiet Hausgärten und andere Grünflächen vorhanden sein werden. Zusätzlich bleiben die anliegenden Grünländer in ihrer Ausprägung erhalten und stehen auch weiterhin als potentielle Jagdarale zu Verfügung. Zusätzlich entstehen mit der Anpflanzung von Bäumen entlang des südlichen Plangebiets neue potentielle Lebensräume. Eine Störung des Erhaltungszustandes von lokalen Populationen können mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die Bebauung landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie die Beseitigung von Gehölzstrukturen stellen grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Der betroffene Bereich im Plangebiet ist jedoch bereits von Störeinwirkungen vorbelastet, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten eher nicht zu erwarten ist. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Flächen und Bäume im Plangebiet von ubiquitären Arten genutzt werden. Mit der Bauzeitenbeschränkung können

mögliche Störungen auf ein Mindestmaß reduziert und eine Störung von lokalen Populationen kann ausgeschlossen werden. Zudem ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, sodass ausreichend Ausweichlebensräume vorhanden sind. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann demnach ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

Säugetiere

Die vorhandenen Bäume sind Teil der Verkehrsfläche und erfahren keine weiteren Einschränkungen und sind aufgrund der vorhandenen Bebauung vorgeprägt. Somit ergeben sich auch keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Vögel

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die landwirtschaftlichen Flächen eignen sich trotz ihrer Störeinwirkungen für einige Arten als Brutplatz. Dies dürfte jedoch nur ubiquitäre Arten betreffen, die jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie einer möglichen Rodung des Gehölzbestands im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02., gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

Im Plangebiet ist ein artenschutzrechtlich relevantes Pflanzenvorkommen nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen ist. Zusätzlich ist eine mögliche Rodung des Gehölzbestands, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2A BAUGB

Der Umweltbericht wird nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erstellt. Da die Auswirkungen auf die Umweltauswirkungen aufgrund der Lage, der aktuellen Nutzung sowie der beabsichtigen Planung überschaubar und konfliktarm sind, ist dieses Vorgehen angemessen und vertretbar.

6. STATISTISCHE ANGABEN

Größe des Plangebiets – BPlan Nr. 8 Sottrumer Weg	ca. 1,472 ha	ca. 100%
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,790 ha	ca. 54%
Verkehrsflächen	ca. 0,135 ha	ca. 9%
Landwirtschaftliche Fläche	ca. 0,419 ha	ca. 28%
Regenrückhaltebecken	ca. 0,076 ha	ca. 5%
Grünfläche	ca. 0,052 ha	ca. 4%

Rotenburg, den 20.02.2020

.....

Der Bürgermeister

Stand: 01/2020