Stadt Rotenburg (Wümme)

-Amt für Planung, Entwicklung und Bauen-

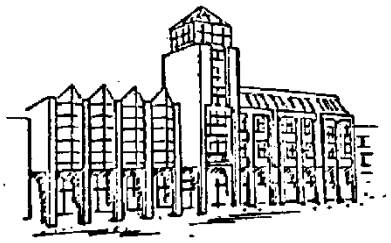
Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 8 von Mulmshorn

- Sottrumer Weg -

(Mit Örtlichen Bauvorschriften)



Inhaltsverzeichnis

1. GRUNDLAGEN 4

1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes 4

1.2 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld der Planung 4

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 5

2.1 Rechtsgrundlagen 5

2.2 Landes- und Regionalplanung 5

2.3 Flächennutzungsplan 6

3. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG 8

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN 11

4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept 11

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 11

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 12

4.4 Höhenlage der baulichen Anlage 12

4.5 Verkehrserschließung 12

4.6 Gestaltungsvorschriften 13

4.7 Ver- und Entsorgung 13

4.8 Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze 14

4.9 Immissionsschutz 14

4.10 Denkmalschutz und Archäologie 15

4.11 Wasserschutzgebiet 15

5. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB 16

5.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes 16

5.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne 16

5.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes 20

5.3.1 Schutzgut Boden und Wasser 20

5.3.2 Schutzgut Fläche 22

5.3.3 Schutzgut Klima/Luft 23

5.3.4 Schutzgut biologische Vielfalt 24

5.3.5 Schutzgut Landschaft 28

5.3.6 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit 29

5.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 30

5.3.8 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen) 31

5.3.9 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante) 31

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft 31

5.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 38

5.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung 38

5.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring) 38

5.8 Ergebnis der Umweltprüfung 39

5.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 39

6. ARTENSCHUTZ 41

7. STATISTISCHE ANGABEN 42

QUELLENVERZEICHNIS 43

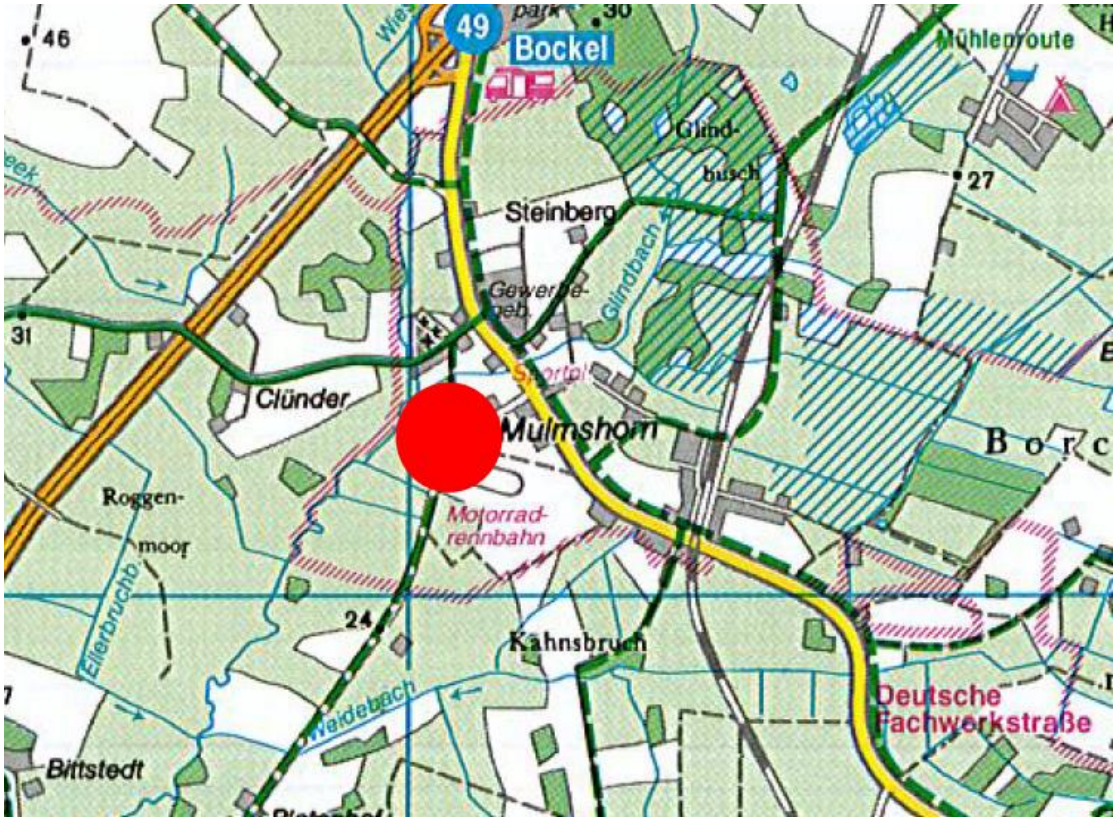
1. GRUNDLAGEN

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.

Die Ortschaft Mulmshorn besteht aus mehreren Siedlungsbereichen. Dazu zählen im Osten der Bereich an der B 71, Tannenweg und Dammweg. Weiter westlich schließt sich der Bereich Im Mull an und im Nordwesten die Bereiche rund um das Mehrzweckhaus. Das Gebiet entlang des Sottrumer Weges, des Dieckwegs und der Straße Zur Wieste zählt neben dem Bereich im Osten Mulmshorns zu den wesentlichen und größten Siedlungsbereichen. Alle genannten Bereiche wurden im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt.

Der Bereich am Sottrumer Weg umfasst ca. 25 Wohngebäude und weist eine gewisse Tiefe auf, die sich von anderen Siedlungen in Mulmshorn unterscheidet, die sich ausschließlich entlang einer Erschließungsstraße orientieren. Der Dorfer-

neuerungsbericht aus dem Jahr 2004 hat diese städtebauliche Qualität erkannt und schlug den Bereich am Sottrumer Weg als zukünftiges Baugebiet vor. Die Entwürfe gehen in ihrer Größe über den Entwurf des aktuellen Plangebietes hinaus. Insgesamt übersteigen die vorhandenen baulichen Strukturen bei Weitem einen Siedlungssplitter und die vorgelegte Planung runden die Siedlung nach Westen langfristig ab.

Die vorgelegte Planung sieht im Bebauungsplan mit der Festsetzung einer Erschließungsstraße nach Westen ein zweites Baugebiet im westlichen Anschluss vor. Mittelfristig ist von einer organischen Siedlungsform auszugehen. Da sich der zweite Bauabschnitt in seiner Größe dem ersten Abschnitt unterordnet und der Bereich entlang des Sottrumer Weges dem Innenbereich zugeordnet werden könnte, ist bereits aktuell eine geordnete städtebauliche Entwicklung erkennbar. Privatrechtlich werden die angrenzenden Flächen im westlichen Anschluss durch ein Vorkaufsrecht gesichert. Zusätzlich hat die Stadt ein Ankaufsrecht für die westlichen Flächen, wenn die Bauplätze des vorliegenden Bebauungsplanes entwickelt sind. Die Änderung des Flächennutzungsplanes sichert der Stadt eine längere Entwicklungsperspektive zu.

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.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich der Stadt Rotenburg im Bereich am Sottrumer Weg die einzige Möglichkeit bietet, die Ortschaft Mulmshorn städtebaulich zu erweitern. Die Alternativflächen sind entweder nicht verfügbar (Baugebiet am Haus der Zukunft), immissionsschutzrechtlich nicht umsetzbar (Baugebiet Im Mull) oder weisen schlecht Bodenverhältnisse auf, was eine Er-

schließung unrentabel macht (Baugebiete Im Mull oder Weiterentwicklung im Bereich Orthörsten). Diese Tatsachen waren auch maßgebend, das vorliegende Plangebiet im Dorferneuerungsbericht für Mulmshorn im Jahr 2004 als künftigen Bebauungsvorschlag aufzunehmen. Im Bereich Sottrumer Weg ist ein ausgeprägter Siedlungsansatz vorhanden, der eine Weiterentwicklung sinnvoll macht.

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 über die bestehende Straße des Sottrumer Weg. Eine Erschließung der Grundstücke am Sottrumer Weg über die neue Planstraße ist sinnvoll und soll städtebaulich gesichert werden. In die Planzeichnung wird daher ein Verbot von Zu- und Abfahrten festgesetzt. 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.

  Hiernach ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich möglich. Das Regenrückhaltebecken ist aber so ausgelegt, dass die Grundstücke mittels eines Kanalanschlusses hier eine Entwässerung vornehmen können. Die umfassende Entwässerungsplanung wird in der Planfolge im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet und vorgelegt.

- **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).

  Grundsätzlich ist es möglich, dass die Anwohner ihre Müllbehälter zur Hauptstraße bringen, um eine ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen. Da die Abstände der südlichen Grundstücke zum Sottrumer Weg zu weit sind, wird auf Höhe des geplanten Wendehammers ein Teil des angrenzenden Grundstücks freigehalten, damit ein ausreichender Wendekreis für Müllfahrzeuge angelegt werden kann. Mittelfristig ist durch die Planung des zweiten Bauabschnittes eine Ringerschließung vorgesehen. Damit kann die Müllentsorgung regelkonform erfolgen.

4.8 Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze

Die Straße Sottrumer Weg ist nach Süden zum Plangebiet mit Bäumen bewachsen. Dieser Bewuchs ist Teil der vorhandenen Verkehrsfläche und wird von der Planung lediglich im Bereich der Erschließung des Wohngebietes berührt. Für die erforderliche Erschließung des neuen Wohngebietes müssen im Zufahrtsbereich 2 Bäume entfernt werden. Die landwirtschaftlichen Flächen werden insgesamt intensiv genutzt und waren in den letzten Jahren mit Mais bestückt. Auf der betroffenen Ackerfläche im Plangebiet erfolgte aufgrund der vorbereitenden Planung zum Bebauungsplan im Jahr 2020 keine Bodenbearbeitung und der Acker liegt derzeit brach. Im Süden des Plangebietes ist eine Baumreihe aus Weiden vorhanden, die als zu erhalten festgesetzt wird. Als weitere Eingrünungsmaßnahmen sind südlich des Plangebietes in Verlängerung der bestehenden Baumreihe weitere Anpflanzungen von Einzelbäumen, insgesamt 11 Bäume vorgesehen. Zudem sind zur Durchgrünung des allgemeinen Wohngebietes je Grundstück ein standortgerechter Laubbaum oder zwei Obstbäume zu pflanzen.

Für das Plangebiet ist im Süden ein Spielplatz festgesetzt, der sowohl dem Plangebiet als auch den weiteren Wohnbebauungen 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.

Hinsichtlich des Motorsportgeländes wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Hierbei wurde mit den Betreibern die tatsächliche Nutzung geklärt und Messungen anhand realer Trainingsbedingungen durchgeführt. Inklusive Impuls- und Tonzuschlag beträgt der Mittelungspegel am Messpunkt 59 dB(A) während des Betriebes der Motorräder. Innerhalb der 2 Stunden Training fahren die Motorräder effektiv ca. 30 Minuten. Über 2 Stunden gesehen resultiert daraus ein Mittelungspegel von 52 dB(A). Gemittelt über die Tageszeit beträgt der Beurteilungspegel dann 44 dB(A), womit der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) signifikant unterschritten wird. Seltene Ereignisse sollten damit auch kein Problem sein.

Die Festsetzung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen sind nicht notwendig.

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. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a - j und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

5.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 von Mulmshorn „Sottrumer Weg“ soll auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung eines neuen Wohngebietes geschaffen werden. Die Stadt Rotenburg strebt eine geordnete städtebauliche Entwicklung an und möchte mit der Planung die planungsrechtlichen Grundlagen für eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung schaffen.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes wird auf Kapitel 4.1 „Planungsziele und städtebauliches Konzept“ der Begründung verwiesen.

5.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) Anhänge in der aktuellen Fassung 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm,
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/ Wümme (2015).

FFH-Richtlinie (FFH-RL)

EG-Richtlinien sind Rahmenvorschriften, die in nationales Recht übernommen und ausgefüllt werden müssen. FFH-Richtlinie und EU-Vogelschutzrichtlinie sind mit den §§ 31 - 36 BNatSchG in bundesdeutsches Recht übernommen worden.

Das Plangebiet befindet sich in räumlicher Nähe zum FFH-Gebiet Nr. 39 „Wiestetal, Glindbusch, Borchelsmoor“, das gemäß § 32 BNatSchG durch Beschluss der Landesregierung ausgewählt wurde, um es nach Artikel 4 Abs. 1 der FFH-Richtlinie als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorzuschlagen. Bei dem Gebiet handelt es sich um einen sehr wertvollen naturraumtypischen Biotopkomplex mit mehreren Arten und Lebensraumtypen der FFH-Anhänge, insbesondere ein bedeutendes Vorkommen von Erlen-Eschenwäldern. Eines der wenigen (zeitweilig das landesweit größte) Vorkommen von Kriechender Sellerie (*Apium repens*).

Eine Prüfpflicht gilt nach dem § 34 BNatSchG. Es ist zu prüfen, ob durch die baulichen Anlagen im Außenbereich bzw. durch mögliche Nutzungen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet Nr. 39 zu erwarten sind, die erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet auslösen könnten. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes könnten in räumlicher Nähe zum FFH-Gebiet weitere Wohnbebauungen entstehen. Diesbezüglich wurde im Rahmen der 15. Änderung IV. Flächennutzungsplan Teil B -Mulmshorn- „Sottrumer Weg“ eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit durchgeführt. Diese hat ergeben, dass sich mit der Ausweisung eines Wohngebietes keine Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet Nr. 39 „Wiestetal, Glindbusch, Borchelsmoor“ ableiten lassen. Die Erhaltungsziele werden durch die Ausweisung eines weiteren Allgemeinen Wohngebietes in Mulmshorn nicht beeinträchtigt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist das 5. Kapitel des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wildlebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotope der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wildlebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NAGBNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

Bundesimmissionsschutzgesetz, TA Lärm

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Die TA Lärm und die DIN 18005 geben Richt- bzw. Orientierungswerte für zulässige Schallbelastungen vor.

Durch die umliegenden Nutzungen sind Schallimmissionen zu erwarten.

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

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I: Arten und Biotope

Nach dem LRP beinhaltet das Plangebiet überwiegend einen Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. Im südwestlichen Bereich ragt ein Biotoptyp von mittlerer Bedeutung in das Plangebiet hinein. Ansonsten sind die umliegenden Biotoptypen ebenfalls von sehr geringer bis geringe Bedeutung. Nordwestlich der Ortschaft Mulmshorn verläuft das FFH-Gebiet Nr. 39 „Wiestetal, Glindbusch, Borchelsmoor“, welches höherwertige Biotoptypen beinhaltet. Zudem handelt es sich um ein Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier-/Pflanzenartenschutz, hier Brutvögel (NLWKN, Stand: 2013).

Karte II: Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in einer Landschaftseinheit von geringer Bedeutung, die von strukturarmen Ackerlandschaften geprägt ist. Südlich des Plangebietes wird als wesentliche überlagernde Beeinträchtigung und Gefährdung eine Moto-Cross-Anlage im LRP abgebildet.

Karte III: Boden

Das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen beinhalten keine besonderen und schutzwürdigen Böden.

Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen beinhalten Bereiche mit beeinträchtigter/gefährdeter Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention. Es handelt sich hierbei um entwässerte Nieder-, Übergangs- und Hochmoorböden sowie anmoorige Böden.

Karte V: Zielkonzept

Für das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen werden als Ziel die Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild genannt.

Karte VI: Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen beinhalten keine Schutzgebiete und -objekte. Nordwestlich der Ortschaft befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 39 „Wiestetal, Glindbusch, Borchelsmoor“, welches auch das Naturschutzgebiet Nr. 28 „Wiestetal“ beinhaltet.

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

- Biotopkartierung im Jahre 2020 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016),
- Kartenserver LBEG (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/),
- Niedersächsische Umweltkarte (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015),

- Geotechnische Erkundungen – Ergebnisbericht – Geplantes Neubaugebiet „Sottrumer Weg“ in 27356 Rotenburg (Wümme) Ortsteil Mulmshorn. Geologie und Umwelttechnik, Dipl.-Geologe Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck, 03.04.2019.

5.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

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

5.3.1 Schutzgut Boden und Wasser

Boden

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region der Zevener Geest und hier in der naturräumlichen Einheit der Tarmstedter Geest. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) beinhaltet das Plangebiet die Bodentypen Podsol und Gley-Podsol. Die Bodeneigenschaften des Podsols sind sauer, sandig, oft steinig, nährstoffarm und haben oftmals ein vermindertes Wasserrückhaltevermögen. Zudem besitzt der Bodentyp physikalische und chemische Eigenschaften, die einem optimalen Pflanzenstandort oftmals entgegenstehen. Weiterhin neigt der Boden zur Auswaschung, sodass die Gefahr besteht, dass Dünger und Pflanzenschutzmittel ins Grundwasser gelangen können. Der Gley-Podsol ist ein grundwasserbeeinflusster lehmiger Sandboden, bei dem die Durchwurzelungsintensität und das Porenvolumen mit zunehmender Tiefe sinken und die Lagerungsdichte zunimmt. Bezogen auf das Ertragspotential besitzen beide Bodentypen ein geringes natürliches ackerbauliches Ertragspotential.

Im Plangebiet ist eine Baugrunduntersuchung mit insgesamt 5 Kleinrammbohrungen (KRB) bis in einer Tiefe von 5 m erfolgt. Im Rahmen dieser durchgeführten Baugrunduntersuchung konnte auf der Ackerfläche ein bis 50 cm mächtiger humoser Oberboden festgestellt werden. Darunter folgen zunächst überall Sande, die in einen stark sandigen Geschiebelehm übergehen. Der Geschiebelehm steht nördlich des Plangebietes direkt bis zu Bodenoberfläche an. (Geologie und Umwelttechnik Holst, 2019)

Auf der Ackerfläche im Plangebiet erfolgte in diesem Jahr keine Bodenbearbeitung. In den letzten Jahren wurde die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch diese Nutzungen dürften die Bodeneigenschaften gegenüber dem Ausgangszustand deutlich verändert sein. Es handelt sich um keine Bodentypen mit besonderen Standorteigenschaften oder schutzwürdigen Böden in Niedersachsen.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde intensive landwirtschaftliche Nutzung wiederaufgenommen oder zunehmend mehr brachfallen und mehr Gehölze beinhalten. Eine Erweiterung der Wohnbebauung wäre nicht möglich.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen eine brachliegende landwirtschaftliche Fläche, auf der im südwestlichen Bereich aufgrund der Nichtnutzung bereits Gehölze aufwachsen. Weiterhin ist dort ein kleines Stillgewässer vorhanden.

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, Straßenverkehrsfläche und Fläche für die Wasserwirtschaft, hier Regenwasserrückhaltebecken werden zukünftig mehr Flächen mit baulichen Anlagen bebaut sein. Während der Bauphase werden aller Voraussicht Abgrabungen und Aufschüttungen von Boden erfolgen. Dementsprechend ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch die mögliche Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktion als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:50.000) zwischen 0 - 250 mm/a und ist damit als sehr gering bis mittel eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird im gesamten Plangebiet als gering bewertet. Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt, gemäß Hydrogeologischer Karte, bei ~ 22,5 bis 25,0 m NHN und somit ca. 0,5 - 3,5 m unter der Geländeoberkante (GOK). Demzufolge ist mit einem Grundwasserstand nahe der Geländeoberkante zu rechnen. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung konnten im Bereich des Sottrumer Weges freie Grundwasserstände von 1,7 bis 1,8 m unter GOK festgestellt werden, während in den südlichen Bohrungen im Plangebiet das Grundwasser bei 0,8 bis 0,9 m unter GOK lag. (Geologie und Umwelttechnik Holst, 2019)

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich bereits ein ca. 50 m² großes naturfernes Stillgewässer, welches vermutlich als Regenrückhaltebecken von der angrenzenden Bebauung fungiert. Im Rahmen der Biotopkartierung konnte eine Entwässerungsmulde von der Bebauung zum Gewässer festgestellt werden. Das Stillgewässer fällt im Jahresverlauf trocken. Entlang des südlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weges befindet sich ein Entwässerungsgraben, welcher westlich der Ortschaft in die Wieste mündet. Entlang des Sottrumer

Wegs ist ein Wegeseitengraben zur Entwässerung der Straße vorhanden. Weitere Oberflächengewässer sind umliegend des Plangebietes nicht vorhanden.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann das Niederschlagswasser auch zukünftig ungehindert auf der brachliegenden landwirtschaftlichen Fläche versickern. Das kleine Stillgewässer würde weiterhin bestehen bleiben.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben und der damit verbundenen Flächenversiegelung kann das Oberflächenwasser nur noch eingeschränkt vor Ort versickern. Dennoch soll das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Eine vollständige Regenwasserversickerung kann aufgrund des oberflächennahen Grundwasser-Flurabstand gutachterlich nicht gewährleistet werden, sodass das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Straßenverkehrsfläche in das südlich geplante Regenrückhaltebecken eingeleitet und dort gedrosselt den nächsten Vorfluter zugeführt werden soll. Das Regenrückhaltebecken ist ausreichend dimensioniert, sodass auch das anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke, welches nicht zur Versickerung gebracht werden kann, dort eingeleitet werden kann. Für das Regenrückhaltebecken wird ein vorhandenes naturfernes Stillgewässer deutlich vergrößert, welches auch weiterhin im Jahresverlauf vermutlich trockenfallen wird. Aufgrund der Verringerung der Grundwasserneubildung ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser. Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich.

5.3.2 Schutzgut Fläche

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Stadt Rotenburg/Wümme beträgt ca. 9,81 % (Stand: 31.12.2019), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:500.000).

Ohne die Durchführung der Planung würde sich der Versiegelungsgrad in der Stadt Rotenburg/Wümme bzw. in der Ortschaft Mulmshorn derzeit nicht erhöhen. Dem Ort ständen jedoch keine Erweiterungsmöglichkeiten für Wohnbebauungen zur Verfügung. Im landesweiten Vergleich ist die Versiegelung in der Stadt Rotenburg/Wümme als Mittel zu bezeichnen. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden aller Voraussicht deutlich wertvollere Bereiche von Natur und Landschaft in Anspruch genommen werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben wird im Plangebiet eine dauerhafte Versiegelung zugelassen. Diese wird jedoch aufgrund der Plangebietsgröße von ca. 1,15 ha und der Planung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer überwiegenden maximalen Versiegelungsmöglichkeit von 45 % keine wesentlichen statistischen Auswirkungen herbeiführen. Lediglich im WA 3 ist eine maximale Versiegelung von 60 % zulässig. Das Plangebiet grenzt bereits an Wohnbebauungen an. Bei Nichtdurchführung der Planung müsste ein anderer Standort entwickelt werden, welcher wohlmöglich deutlich wertvollere Flächen für den Naturhaushalt beinhaltet. Demzufolge ist der Versiegelungsgrad als vertretbar anzusehen.

5.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Mulmshorn. Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen eine brachliegende landwirtschaftliche Fläche. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Ruderalflur mit Ruderalgebüsch, welche teilweise ins Plangebiet hineinragt. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist ein Stillgewässer vorhanden. Entlang des Sottrumer Wegs sind Gehölzbestände vorhanden. In der Ortschaft sowie umliegend befinden sich zahlreiche Gehölze. Ansonsten wird die umliegende freie Landschaft intensiv landwirtschaftlich genutzt. Diese sowie die Gehölze dienen als großräumige Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die brachliegende landwirtschaftliche Fläche sowie die Gehölze im Plangebiet weiterhin ihren Beitrag zur Frischluftentstehung beitragen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft liegen aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Die umliegenden Freiflächen sowie die zukünftigen Hausgärten im Plangebiet sorgen auch zukünftig für einen guten Luftaustausch, sodass die mit dem Vorhaben verbundene leichte Temperaturerhöhung durch Versiegelung und Überbauung ausgeglichen werden. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Klima/Luft nicht erforderlich.

5.3.4 Schutzgut biologische Vielfalt

Pflanzen

Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen eine brachliegende Ackerfläche (Aw), auf der in diesem Jahr keine Bodenbearbeitung erfolgte. Östlich angrenzend sind weitere Ackerflächen vorhanden. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Ruderalflur (UR), die in südlicher Richtung einen inselartigen Aufwuchs von Salweidengebüsche und Brombeeren (BR) beinhaltet. Vereinzelt sind auch Pappel, Birke und Stieleiche vorhanden. Aufgrund der Verwilderung ist eine klare Darstellung in der Biotoptypenkartierung zwischen Einzelbäumen (HBE) und Ruderalgebüsch/Sonstiges Gebüsch (BR) nicht möglich. Weiter südlich befindet sich ein naturfernes Stillgewässer (SX). Dieser Bereich wird zum angrenzenden landwirtschaftlichen Weg (OVW) von einer Baumreihe mit Weiden (*Salix* spec.) abgeschirmt. Der Gehölzbestand wird als zu erhalten festgesetzt. Entlang des Sottrumer Wegs (OVS) ist eine Strauch-Baumhecke (HFM) vorhanden, die vereinzelt Großbäume (HBE) beinhaltet. Die Großbäume beinhalten ausschließlich Stieleichen (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser von 0,4 bis 0,8 m. Ansonsten sind umliegend weitere landwirtschaftliche Flächen und nördlich Wohngebäude mit Hausgärten (OEL/PH) vorhanden. Westlich des Plangebietes ist in schmaler Ausdehnung ein Fichtenbestand (HBE) zur Eingrünung eines Wohnhauses vorhanden, der i.S. des NWaldLG keinen Wald darstellt.

Ohne die Durchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet weiter landwirtschaftlich genutzt werden oder die Sukzession weiter voranschreiten.

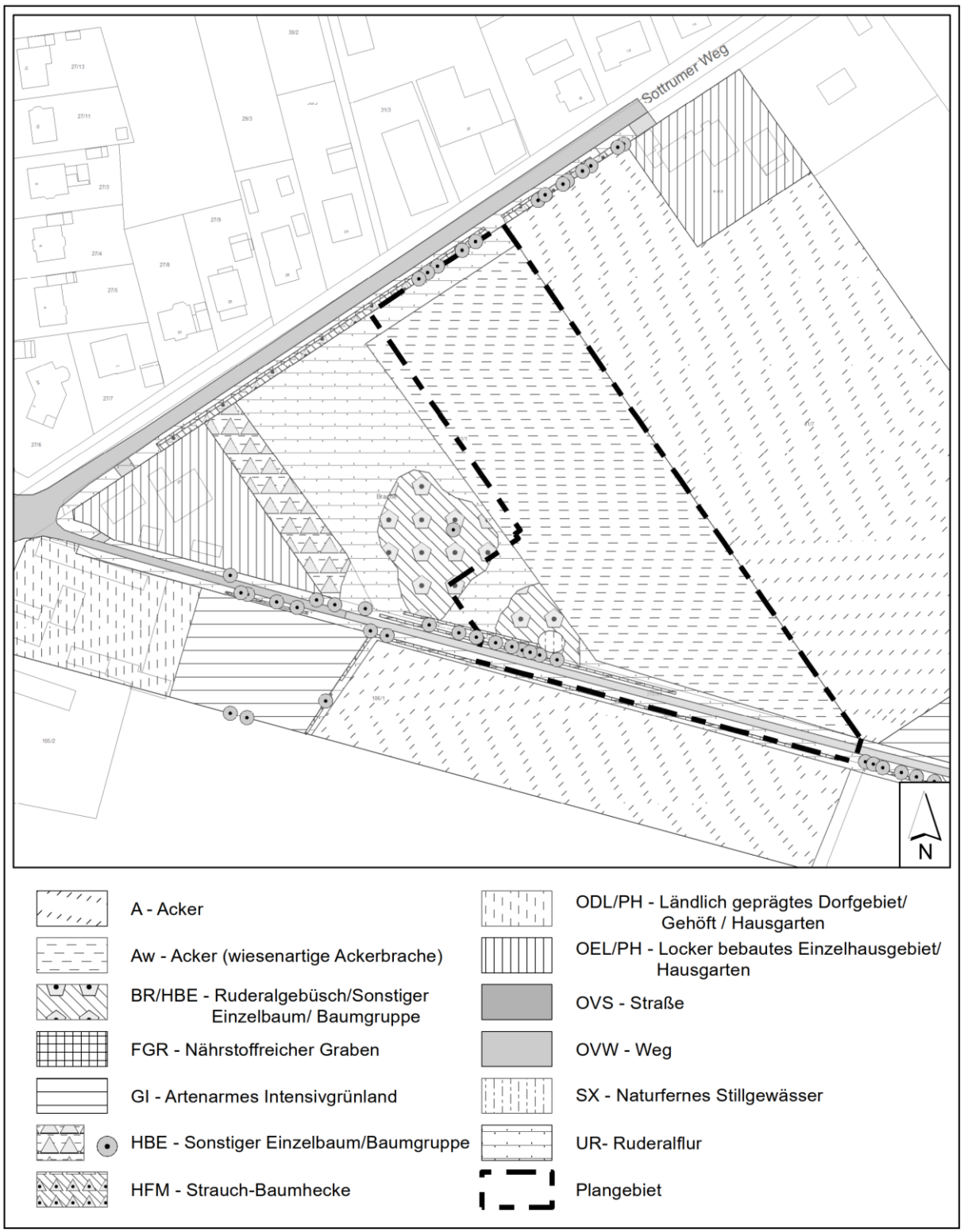


Abb. 2: Biotoptypen und Nutzungen (ohne Maßstab)

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsische Städtetag, 9. Auflage, 2013). Diese Bewertung orientiert sich nach v. Drachenfels (2011/ 12), welche verändert und ergänzt wurde.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung, W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung, W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung, W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung; W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung, W 0 = versiegelte/unbegrünte Flächen.

Biotoptyp	**Wertstufe Ist-Zustand**	**Wertstufe Soll- Zustand**
Innerhalb des Plangebietes		
• *Ackerbrache (Aw)*	*1*	*0-1*
• *Ruderalgebüsch/Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (BR/HBE)*	*3*	*0-1*
• *Nährstoffreicher Graben (FGR)*	*3*	*3*
• *Weg (OVW)*	*0*	*0*
• *Naturfernes Stillgewässer (SX)*	*1-2*	*1-2*
• *Ruderalflur (UR)*	3	*0-1*
• *Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)* *1x Stieleiche ca. 0,8 m* *1x Stieleiche ca. 0,4 m*	*3-4*	*0-4*
Außerhalb des Plangebietes		
• *Acker (A)*	*1*	*1*
• *Ackerbrache (Aw)*	*1*	*1*
• *Ruderalgebüsch/Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (BR/HBE)*	*3*	*3*
• *Nährstoffreicher Graben (FGR)*	*3*	*3*
• *Artenarmes Intensivgrünland (GI)*	*2*	*2*
• *Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)*	*3-4*	*3-4*
• *Strauch-Baumhecke (HFM)*	*3*	*3*
• *Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft / Hausgarten (ODL/PH)*	*0-1*	*0-1*
• *Locker bebautes Einzelhausgebiet / Hausgarten (OEL/PH)*	*0-1*	*0-1*
• *Straße (OVS)*	*0*	*0*
• *Weg (OVW)*	*0*	*0*
• *Ruderalflur (UR)*	*3*	*3*

Die vom geplanten Vorhaben betroffenen Biotoptypen sind hauptsächlich von geringer Bedeutung. Lediglich im südwestlichen Bereich des Plangebietes sind Gehölze, Ruderalgebüsche sowie Ruderalfluren vom Vorhaben betroffen, die von mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sind. Mit der Beseiti-

gung dieser Strukturen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Zur Anbindung der Straßenverkehrsfläche an den Sottrumer Weg müssen vermutlich zwei Stieleichen (*Quercus robur*) entfallen. Eine Verschiebung der Straßenverkehrsfläche ist aufgrund der Breite des Flurstückes nicht möglich. Ansonsten befinden sich die Gehölze entlang des Sottrumer Wegs außerhalb des Plangebietes und sind vom Vorhaben unberührt. Entlang des südlich gelegenen landwirtschaftlichen Weges werden die vorhandenen Weidenbäume zu erhalten festgesetzt und mit der vorgesehenen Anpflanzung von Einzelbäumen erweitert.

Mit der genannten Beseitigung von Ruderalgebüsch/ Sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe (BR/HBE), Ruderalfluren (UR) und zwei Einzelbäume (HBE) ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut erforderlich.

Tiere

Die betroffene Ackerbrache im Plangebiet und der angrenzende Acker stellen für einige Tierarten einen potentiell geeigneten Lebensraum dar. Durch die landwirtschaftliche Nutzung, der Lage am Ortsrand und der umliegende Gehölzbestand ist die Fläche von Störeinwirkungen umgeben, die die Eignung für Offenlandarten deutlich einschränkt. Die vorhandenen Ruderalgebüsche und Gehölze bieten einen Rückzugsort für einige Arten und einen potentiellen Brutplatz für Gehölzbrüter. Aufgrund der vorhandenen Störeinwirkungen sollten diese Strukturen jedoch ausschließlich von ubiquitären Arten in Anspruch genommen werden. Die Stieleichen entlang des Sottrumer Wegs sowie die südlich gelegenen Weidenbäume beinhalten neben Brutplätze für Vögel auch Potenzial für Fledermäuse. Zudem stellen die linienartigen Gehölzstrukturen geeignete Jagdgebiete für Fledermäuse dar.

Ohne die Durchführung der Planung würden die Flächen wieder landwirtschaftlich genutzt werden oder die Sukzession auf der Ruderalflur mit den Ruderalgebüschen weiter voranschreiten. Der gesamte Gehölzbestand würde auch weiterhin als potentieller Lebensraum zur Verfügung stehen.

<u>Bewertung, Auswirkungen der Planung</u>

Während der Bautätigkeit können zeitweilig größere Störeinflüsse aufgrund von Lärm und Staub im Plangebiet auftreten. Die Artenvielfalt ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der Lage am Ortsrand als eher eingeschränkt zu bezeichnen. Mit dem geplanten Vorhaben entstehen auf das Schutzgut Tiere keine erheblichen Beeinträchtigungen. Von der Ackerfläche wird nur ein Teilbereich in Anspruch genommen, der Großteil des Ackers steht auch weiterhin als potenti-

eller Lebensraum zur Verfügung, wobei auch hier die Eignung durch die Gehölzstrukturen deutlich gemindert werden Weitere Ackerflächen grenzen umliegend an den Planungsraum an. Wertvoller Gehölzbestand bleibt vom Vorhaben unberührt und stellt auch zukünftig geeignete Lebensraumstrukturen dar. Entlang des Sottrumer Weges sind lediglich zwei Stieleichen betroffen, die weiteren Bäume sind vom Vorhaben nicht betroffen und stehen auch weiterhin als potentielle Lebensstätte zur Verfügung. Vom südwestlichen Gehölzbestand ist nur ein kleiner Bereich vom Vorhaben betroffen. Der Wesentliche Anteil dieses Bestandes befindet sich außerhalb des Plangebietes und steht auch weiterhin als potentieller Lebensraum zur Verfügung. Im Plangebiet ist angrenzend an diesen Gehölzbestand eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Ansonsten entstehen im Plangebiet Wohngebäude mit Hausgärten. Aus diesen zukünftigen Nutzungen lassen sich keine wesentlichen Störungen auf den umliegenden Gehölzbestand ableiten. Eine Kompensation für das Schutzgut Tiere ist nicht erforderlich.

5.3.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Mulmshorn und beinhaltet im Wesentlichen eine derzeit brachliegende Ackerfläche. Angrenzend sind weitere Ackerflächen vorhanden, die intensiv bewirtschaftet werden. Westlich befindet sich ein Ruderalgebüsch mit Ruderalfluren und ein kleines Stillgewässer. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Moto-Cross-Anlage. Nördlich des Sottrumer Wegs befinden sich weitere Wohnbebauungen der Ortschaft Mulmshorn. In der Ortschaft sowie auch umliegend sind zahlreiche Gehölzstrukturen vorhanden, die den Raum durchgrünen und aufwerten. Östlich des Planvorhabens befindet sich zur Bundesstraße hin eine ausreichende Eingrünung, um das Baugebiet in die Landschaft einzufügen. Dies sind zum einen auf einem benachbarten Flurstück eine Baum-Strauchhecke und zum anderen entlang der Bundesstraße Baumreihen. Nach dem LRP liegt das Plangebiet in einer Landschaftseinheit von geringer Bedeutung.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen wieder landwirtschaftlich bewirtschaftet werden oder zunehmend der Sukzession unterliegen. Die vorhandenen Gehölz- bzw. Ruderalstrukturen würden den Landschaftsraum weiterhin durchgrünen.

<u>Bewertung, Auswirkungen der Planung</u>

Während der Bauzeit könnten sich aufgrund von Baufahrzeugen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Grundsätzlich stellen Errich-

tungen von baulichen Anlagen in der freien Landschaft erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft dar. Demzufolge sind mit der geplanten Erweiterung der wohnbaulichen Nutzung in der Ortschaft Mulmshorn erhebliche Beeinträchtigungen verbunden. Entlang des südlich gelegenen landwirtschaftlichen Weges sind bereits zum Teil Gehölzbestände vorhanden, die die zukünftige Erweiterung der Wohnbebauung in Teilbereichen zur freien Landschaft abschirmen wird. Weiter südlich befindet sich, wie bereits erwähnt, eine Moto-Cross-Anlage. Mit der Ausweisung des Wohngebietes ist kein besonders hochwertiger oder schutzwürdiger Landschaftsraum betroffen. Dies belegt auch der Landschaftsrahmenplan, der die betroffene Landschaftseinheit als strukturarme Ackerlandschaft beschreibt. Die Landschaftseinheit ist von geringer Bedeutung, in der sich nach dem LRP als wesentliche überlagernde Beeinträchtigung und Gefährdung bereits eine Moto-Cross-Anlage befindet. Weiterhin erfolgt mit der Planung nur eine kleinflächige Wohnbauentwicklung an einem bestehenden Siedlungsbereich, wodurch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ebenfalls gemindert werden. Ferner sind kleinteilige Hofstellen, Siedlungsbereiche und Wohngebiete Teil des Landschaftsbildes dieser dörflich strukturierten Region. Weiterhin werden im Plangebiet ein Großteil der Flächen unversiegelt bleiben und einer späteren Gartengestaltung dienen, was zu einer allgemeinen Durchgrünung führen wird und das umliegende Orts- und Landschaftsbild wiederspiegelt. Zusätzlich sind im östlichen Landschaftsraum bis zur B 71 eine weitere Baum-Strauchhecke und entlang der Bundesstraße eine Baumreihe vorhanden, die das Landschaftsbild aufwerten und eine gewisse Sichtminderung der zukünftigen Wohnbebauung bewirken werden. Verstärkt wird dies durch das vorhandene Relief, welches von der Bundesstraße zum Plangebiet um ca. 4 m abfällt. Des Weiteren sind im Plangebiet Maßnahmen vorgesehen, die die Beeinträchtigungen deutlich mindern werden. Zum einen ist zur Durchgrünung des Wohngebietes je Grundstück ein Laubbaum oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Zum anderen sind in Verlängerung der bestehenden Einzelbäume entlang des südlichen landwirtschaftlichen Weges weitere Anpflanzungen von Bäumen vorgesehen. Mit der vorgesehenen Bauvorschrift, dass Dächer nur in gedeckten Farbtönen zulässig sind, können die Auswirkungen weiter minimiert werden.

Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Landschaft nicht erforderlich.

5.3.6 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Wohnumfeld

Das Plangebiet grenzt direkt an den westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Mulmshorn an. Das Wohnumfeld wird von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt.

Geruchs- und Schallimmissionen

Hinsichtlich des genannten Motorsportgeländes wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Hierbei wurde mit den Betreibern die tatsächliche Nutzung geklärt und Messungen anhand realer Trainingsbedingungen durchgeführt. Inklusive Impuls- und Tonzuschlag beträgt der Mittelungspegel am Messpunkt 59 dB(A) während des Betriebes der Motorräder. Innerhalb der 2 Stunden Training fahren die Motorräder effektiv ca. 30 Minuten. Über 2 Stunden gesehen resultiert daraus ein Mittelungspegel von 52 dB(A). Gemittelt über die Tageszeit beträgt der Beurteilungspegel dann 44 dB(A), womit der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) signifikant unterschritten wird. Seltene Ereignisse sollten damit auch kein Problem sein.

Die Festsetzung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen sind nicht notwendig. Relevante Geruchimmissionen sind nicht bekannt.

Erholung

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP, 2020) sieht für das Plangebiet keine besonderen Erholungsfunktionen vor. Das Plangebiet beinhaltet ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und liegt in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Südlich wird eine regional bedeutsame Sportanlage, hier Motorsport, abgebildet.

<u>Bewertung, Auswirkungen der Planung</u>

Die derzeit brachliegende landwirtschaftliche Fläche soll als Allgemeines Wohngebiet erschlossen werden. Demnach wird sich die wohnbauliche Nutzung in der Ortschaft Mulmshorn erweitern. Das Wohnumfeld wird bereits durch bauliche Anlagen geprägt und Erholungsfunktionen werden dem Plangebiet nicht zugeordnet. Die umliegenden Straßen und Wege stehen auch zukünftig einer Feierabenderholung uneingeschränkt zur Verfügung. Für das Schutzgut Mensch entstehen mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

5.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

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

5.3.8 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ **Wirkung auf das Schutzgut**
Boden und Wasser	**Tiere und Pflanzen**
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes, Straßenverkehrsfläche und Flächen für die Wasserwirtschaft	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teillebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
	Klima/Luft
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung
Landschaft	**Mensch**
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

5.3.9 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würden die Flächen im Plangebiet wieder landwirtschaftlich bewirtschaftet werden oder zunehmend der Sukzession unterliegen.

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der bereits durch angrenzende Wohnbebauung vorbelastet ist,
- der am Siedlungsrand angesiedelt ist,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine geringe bis mittlere Bedeutung besitzt,
- der landwirtschaftlich geprägt ist,
- der durch vorhandene Gehölze bereits teilweise eingegrünt wird, und
- der bereits ausgebaute Straßen/Wege nutzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

- Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) im WA 1 und WA 2 auf 0,3,
- Erhalt von Bäumen,
- Eingrünungsmaßnahmen des zukünftigen Allgemeinen Wohngebietes durch Anpflanzungen pro Baugrundstück und Anpflanzung von Einzelbäumen, entlang des landwirtschaftlichen Weges,
- Gestaltung von Dachflächen in gedeckten Farbtönen.

Schutzgut / Wirkfaktor	**Beeinträchtigungen**
Schutzgut Boden	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche)	Baubedingt: Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren. ➔ *Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen*
	Anlagenbedingt: Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Boden ➔ *Erhebliche Beeinträchtigung*
Schutzgut Wasser	
Überbauung von Flächen (Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche)	Baubedingt: Keine Auswirkungen zu erwarten. ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
	Anlagenbedingt: Versickerung im Plangebiet nur geringfügig möglich, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate; Ausbau eines Stillgewässer zu einem Regenrückhaltebecken

	➔ *Erhebliche Beeinträchtigung*
Schutzgut Klima/Luft	
Überbauung von unbebauten Flächen (Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche)	Baubedingt: Während der Bauphase könnten sich temporär geringfügig höhere Immissionsbelastungen durch Baumaschinen ergeben. ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
	Anlagenbedingt: Aufgrund der umliegenden großräumigen Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
Schutzgut biologische Vielfalt	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche)	Baubedingt: Durch das Vorhaben werden z.T. Biotoptypen mittlerer Bedeutung entfernt. ➔ *Erhebliche Beeinträchtigung*
	Anlagenbedingt: Durch das Vorhaben werden z.T. Biotoptypen mittlerer Bedeutung entfernt. ➔ *Erhebliche Beeinträchtigung*
Schutzgut Landschaft	
Überbauung von Freiflächen; Beseitigung von Gehölzbeständen (Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche)	Baubedingt: Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar. ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
	Anlagenbedingt: Errichtung von baulichen Anlagen am Siedlungsrand. ➔ *Erhebliche Beeinträchtigung*
Schutzgut Mensch	
Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes	Baubedingt: Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. Die Auswirkungen sind zeitlich begrenzt, die zulässigen Immissionswerte sind einzuhalten bzw. dürfen nur bedingt und kurzfristig überschritten werden. ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
	Anlagenbedingt: Es werden weitere bauliche Anlagen zu Wohnzwecken errichtet ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen:

- des Schutzgutes Boden/Wasser (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung, Einbringen von Fremdmaterialien und Verringerung der Grundwasserneubildung),
- des Schutzgutes Pflanzen (durch Verlust von Gehölzbeständen und Ruderalfluren) und
- des Schutzgutes Landschaftsbild (durch die Erweiterung baulicher Anlagen am Ortsrand)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im folgenden Abschnitt beschrieben.

Berechnung des Ausgleichsbedarfes

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

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von insgesamt 11.575 m².

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Ist-Zustand	*Fläche (m²)*	*Wertfaktor*	*Flächenwert*
Acker (wiesenartige Brache) (Aw)	9.085	1	9.085
Ruderalgebüsch/Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (BR/HBE)	470	3	1.410
Nährstoffreicher Graben (FGR)	70	3	210
Weg (OVW)	330	0	0
Naturfernes Stillgewässer (SX)	50	2	100
Ruderalflur (UR)	1.570	3	4.710
Sonstiger Einzelbaum (HBE) *1x Stieleiche ca. 0,8 m* *1x Stieleiche ca. 0,4 m* *6x Weide ca. 0,4 m*	8 Bäume (á 10 m²)	4	320
Gesamt	**11.575**		**15.835**

Planung (Ausgleichsberechnung)	*Fläche (m²)*	*Wertfaktor*	*Flächenwert*
Allgemeines Wohngebiet (WA 1) (versiegelbare Fläche max. 45 %)	2.710 (6.020)	0	0
Allgemeines Wohngebiet (WA 1) (nicht versiegelbare Fläche, Hausgarten)	3.310	1	3.310
Allgemeines Wohngebiet (WA 2) (versiegelbare Fläche max. 45 %)	365 (805)	0	0
Allgemeines Wohngebiet (WA 2) (nicht versiegelbare Fläche, Hausgarten)	440	1	440
Allgemeines Wohngebiet (WA 3) (versiegelbare Fläche max. 60 %)	655 (1.085)	0	0
Allgemeines Wohngebiet (WA 3) (nicht versiegelbare Fläche, Hausgarten)	430	1	430
Straßenverkehrsfläche	2.345	0	0
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, hier Fußweg	45	0	0
Öffentliche Grünfläche	515	1	515
Fläche für die Wasserwirtschaft, hier Regenrückhaltebecken	760	1	760
Erhalt von Einzelbäumen (6 Bäume)	6 Bäume (á 10 m²)	4	240
Anpflanzung von Einzelbäumen (11 Bäume)	11 Bäume (á 10 m²)	2	220
Gesamt:	**11.575**		**5.915**
		Differenz	**-9.920**

Der Ausgleich für die mit dem geplanten Vorhaben im Plangebiet verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden/Wasser, Pflanzen und Landschaftsbild erfolgen zum einen innerhalb des Plangebietes durch Eingrünungsmaßnahmen am südlichen Plangebietsrand mit der Anpflanzung von Einzelbäumen (11 Bäume) und zum anderen außerhalb des Plangebietes.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Der Stadt Rotenburg stehen außerhalb des Plangebietes in Unterstedt Flächen zur ökologischen Aufwertung zur Verfügung, die einen Ausgleichsflächenpool i.S. von § 135a BauGB darstellen. Hierzu liegt ein Pflegekonzept „Großes und Weißes Moor“ vor, dass Aussagen über die zu entwickelnden Maßnahmen enthalten. Das Konzept ist mit der damals zuständigen Oberen und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

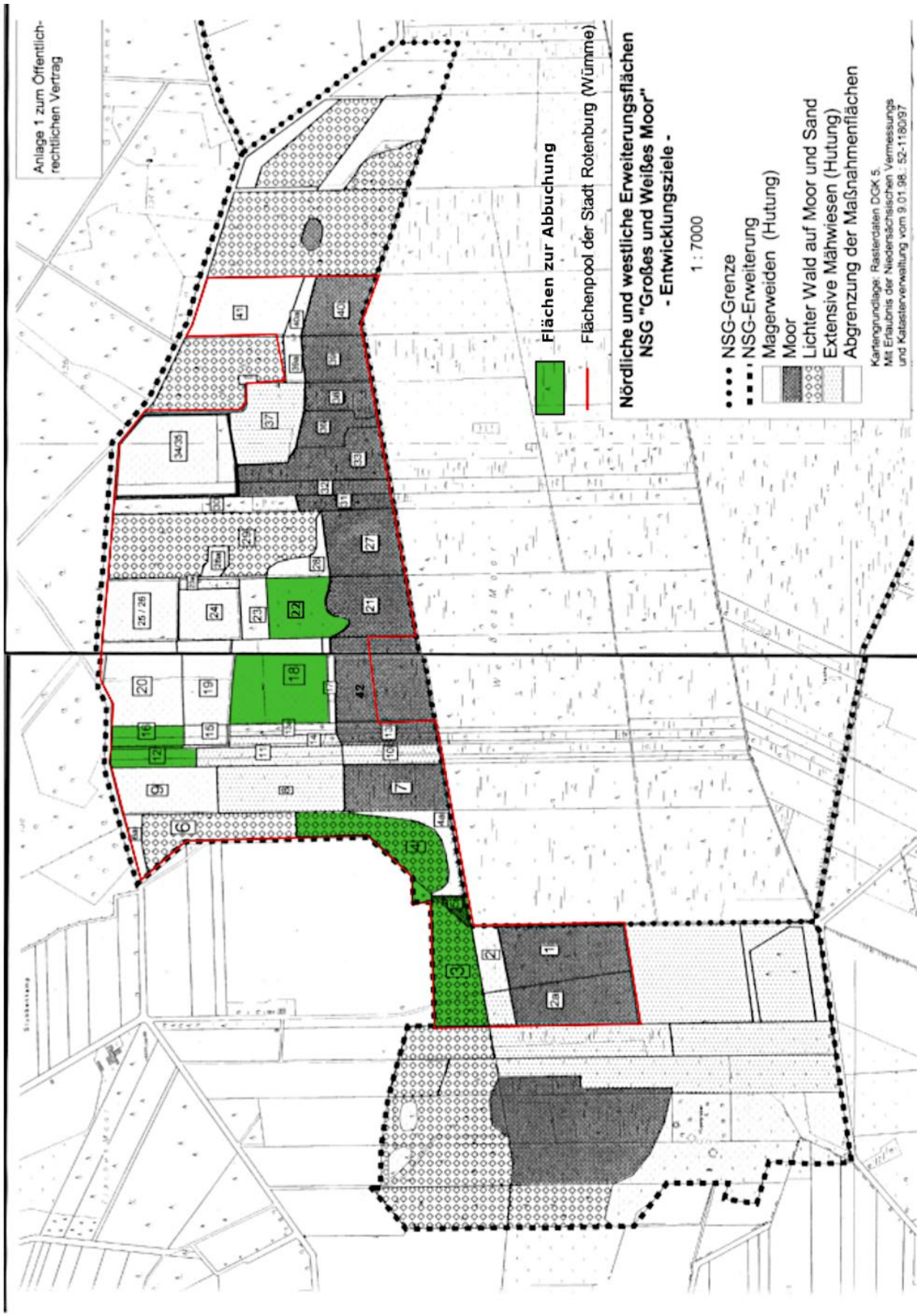
Gemäß nachfolgender Tabelle sind als Ausgleichsmaßnahmen Aufwertungen auf den Flächen Nr. 3, 4, 5, 12, 16, 18 und 22 vorgesehen. Die auszugleichenden 9.920 WE werden anteilig durch die Restbeträge auf den Flächen gedeckt.

Tabelle 3: Abbuchung aus dem Ökokonto des Kompensationsflächenpools, Unterstedt

Eingriffsplanung nach BNatSchG, BauGB und NWaldLG	Ausgleichsbedarf in Werteinheiten	Ausgleichsmaßnahmen, Anteilige Fläche	Verbleibendes Kompensationspotential in Werteinheiten	Überschuss(+)/ Fehlbedarf(-)	Datum
B-Plan Nr. 8 in Mulmshorn, Sottrumer Weg	-9.920	Fl. Nr. **3** (n. PflK-GWM) Flächengröße 2347 qm, Fl.Nr. **5** (n. PflK-GWM) Flächengröße 118 qm, Fl. Nr. **12** (n. PflK-GWM) Flächengröße 121qm, Fl. Nr. **16** (n. PflK-GWM) Flächengröße 564 qm, Fl. Nr. **18** (n PflK-GWM), Flächengröße 284 qm, Fl. **22** (nPflK-GWM) Flächengröße 925 qm	4695 118 241 1127 284 925		Juli 2020
		Zwischenbilanz	**7.390**	**-2.530**	
	-2530	Fl. Nr. **4** (n. PflK-GWM) Flächengröße 1265 qm	41.257		Juli 2020
		*Rest Fl. Nr. **4** Flächengröße 19364 qm*	*38.727*		
	0	Endbilanz	**9.920**	**0**	

Aufforstung (Fl. 4), Durchforstung (Fl. 3) und Beweidung (Fl. 5, 12, 16, 18, 22) haben zur ökologischen Aufwertung der Flächen geführt. Regelmäßiges Monitoring in Form von Flächenkontrollen, Dauerquadraten und Biotopkartierungen sowie kontinuierliche Bewirtschaftung sichern mittel- und langfristigen den Erhalt der Flächenqualitäten. Die

Entwicklungsziele sowie die zur Abbuchung genutzten Flächen können der folgenden Abbildung entnommen werden.



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

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.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich der Stadt Rotenburg im Bereich am Sottrumer Weg die einzige Möglichkeit bietet, die Ortschaft Mulmshorn städtebaulich zu erweitern. Die Alternativflächen sind entweder nicht verfügbar (Baugebiet am Haus der Zukunft), immissionsschutzrechtlich nicht umsetzbar (Baugebiet Im Mull) oder weisen schlecht Bodenverhältnisse auf, was eine Erschließung unrentabel macht (Baugebiete Im Mull oder Weiterentwicklung im Bereich Orthörsten). Diese Tatsachen waren auch maßgebend, das vorliegende Plangebiet im Dorferneuerungsbericht für Mulmshorn im Jahr 2004 als künftigen Bebauungsvorschlag aufzunehmen. Im Bereich Sottrumer Weg ist ein ausgeprägter Siedlungsansatz vorhanden, der eine Weiterentwicklung sinnvoll macht.

5.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

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

Angewendete Verfahren

Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung.

5.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. V umgesetzten Anpflanzungsmaßnahme zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Rotenburg (Wümme) zu hinterlegen.

- Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Flächenpool „Großes und Weißes Moor“ werden von der Stadt durchgeführt und betreut. Im Flächenpool wird im Abstand von 10 Jahren eine Biotopkartierung durchgeführt und zusätzlich sind Dauerflächen angelegt, die im Abstand von zwei Jahren auf die zu erwartenden Entwicklungsziele untersucht werden. Somit können rechtzeitig Entwicklungen, die den im Pflegekonzept definierten Zielen entgegenstehen, durch Bewirtschaftung oder Pflegemaßnahmen angepasst werden.

5.8 Ergebnis der Umweltprüfung

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

5.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Mulmshorn. Im Wesentlichen beinhaltet das Plangebiet derzeit eine brachliegende Ackerfläche, auf der in diesem Jahr keine Bodenbearbeitung erfolgte. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Ruderalflur, die in südlicher Richtung ein Aufwuchs von Weidengebüschen und Brombeeren beinhaltet. Weiter südlich liegt ein naturfernes Stillgewässer. Mit einer Beseitigung diese Strukturen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Entlang des Sottrumer Wegs ist eine Strauch-Baumhecke vorhanden, die vereinzelt Großbäume beinhaltet. Die Großbäume beinhalten ausschließlich Stieleichen mit einem Stammdurchmesser von 0,4 bis 0,8 m. Zur Anbindung der geplanten Straßenverkehrsfläche an den Sottrumer Weg müssen zwei Stieleichen gerodet werden. Damit ergeben sich ebenfalls erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Versiegelung und Überbauung von unbebauten Flächen auf das Schutzgut Boden/ Wasser zu erwarten. Durch die zusätzliche Bebauung am Ortsrand, hin zur freien Landschaft, sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Die erheblichen Beeinträchtigungen können jedoch teilweise im Plangebiet durch Eingrünungsmaßnahmen kompensiert werden. Die weiteren genannten Beeinträchtigungen sind ebenfalls im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichbar. Sie werden außerhalb des Plangebietes auf einer externen Fläche vollständig kompensiert.

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

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

6. ARTENSCHUTZ

Um die artenschutzrechtliche Situation beurteilen zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung – Potentialabschätzung durchgeführt (IfÖNN GmbH, Bremervörde, Stand: 22.11.2020). Ziel der Untersuchung war es, eine Vorprüfung (Potentialeinschätzung) nach Artenschutzrecht als Bestandteil einer Artenschutzprüfung durchzuführen und soweit erforderlich eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände vorzunehmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung zu benennen. Im Rahmen dieser artenschutzrechtlichen Vorprüfung war zu klären, ob die betroffenen Bereiche von geschützten Arten besiedelt werden und ob durch das Vorhaben Zugriffsverbote im Sinne des § 44 BNatSchG für geschützte und/oder besonders geschützte Arten berührt werden. Gegebenenfalls sind aus den Befunden notwendige vertiefende Untersuchungen abzuleiten.

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 Rodung der Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie fledermausaktiven Zeit, nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. durchzuführen sind. Um den potentiellen Lebensraumverlust zu ersetzen, sind im Plangebiet mindestens fünf künstliche Nisthöhlen für Kleinvögel und Nischenbrüter fachgerecht anzubringen. Bei der Gestaltung der künftigen Grünflächen sollten nur regionaltypische heimische Laubgehölze und Stauden gepflanzt bzw. die Einsaaten nur mit regiozertifiziertem Saatgut vorgenommen werden. Des Weiteren ist vor dem Eingriff in die bestehenden Gewässer (Teich, Graben) durch eine biologische Baubegleitung im März und April abzuklären, ob diese von Amphibien als Laichgewässer genutzt werden. Im positiven Fall müssten Schritte mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden, die eine Tötung von Tieren ausschließt. (vgl. Anlage 1 Fachbeitrag Artenschutz – Potentialabschätzung, IFÖNN GmbH, 2020)

7. 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 03.12.2020

.....

Der Bürgermeister

Stand: 12/2020

ANLAGE 1: Fachbeitrag Artenschutz – Potentialabschätzung. Stadt Rotenburg (Wümme) Bebauungsplan Nr. 8 von Mulmshorn – Sottrumer Weg – Landkreis Rotenburg (Wümme). IFÖNN GmbH, Stand: 22.11.2020

QUELLENVERZEICHNIS

DRACHENFELS, O.v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: Juli 2016.

GEOLOGIE UND UMWELTTECHNIK HOLST (2019): Geotechnische Erkundungen – Ergebnisbericht. Geplantes Neubaugebiet „Sottrumer Weg“ in 27356 Rotenburg (Wümme) Ortsteil Mulmshorn. Geologie und Umwelttechnik Dipl.-Geologe Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 03.04.2019.

IFÖNN (2020): Fachbeitrag Artenschutz – Potentialabschätzung. Stadt Rotenburg (Wümme) Bebauungsplan Nr. 8 von Mulmshorn – Sottrumer Weg – Landkreis Rotenburg (Wümme). Institut für Ökologie und Naturschutz Niedersachsen GmbH, Bremervörde, Stand: 22.11.2020.

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

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

NIBIS (2020): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de).

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

PGN (2020): Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit zur 15. Änderung IV. Flächennutzungsplan Teil B, -Mulmshorn- „Sottrumer Weg“ – Stadt Rotenburg (Wümme) –. Planungsgemeinschaft Nord GmbH, Rotenburg (Wümme). Stand: 17.11.2020.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2020): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten).

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11. 2017 (BGBl. I S. 3786).

PlanzV - Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19.06.2020, BGBl. I S. 1328.

NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 21 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88)

NWaldLG - Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung vom 21.03.2002, letzte berücksichtigte Änderung § 36 geändert durch Artikel 3 § 14 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88)