



**Stadt Rotenburg (Wümme)**

**-Amt für Planung, Entwicklung  
und Bauen-**

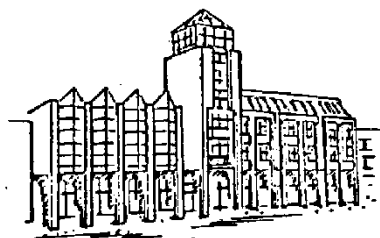
## **Begründung**

**zur**

### **15. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes**

#### **Teil B, Mulmshorn**

**- Sottrumer Weg -**



## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                   |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Grundlagen</b>                                                                              | <b>4</b>  |
| 1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes .....                                                | 4         |
| 1.2 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld der Planung ..... | 4         |
| <b>2. RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....</b>                            | <b>5</b>  |
| 2.1 Rechtsgrundlagen.....                                                                         | 5         |
| 2.2 Landes- und Regionalplanung.....                                                              | 5         |
| 2.3 Flächennutzungsplan .....                                                                     | 6         |
| <b>3. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>                                         | <b>8</b>  |
| <b>4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN .....</b>                               | <b>11</b> |
| 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        |
| 4.9 Immissionsschutz .....                                                                        | 14        |
| 4.10 Denkmalschutz und Archäologie.....                                                           | 14        |
| 4.11 Wasserschutzgebiet .....                                                                     | 15        |
| <b>5. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB .....</b>                                                  | <b>16</b> |

|              |                                                                                                                              |           |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>5.1</b>   | <b>Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....</b>                                                                | <b>16</b> |
| <b>5.2</b>   | <b>Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne.....</b>                 | <b>16</b> |
| <b>5.3</b>   | <b>Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes.....</b>                                                                   | <b>19</b> |
| <b>5.3.1</b> | <b>Schutzgut Boden und Wasser .....</b>                                                                                      | <b>19</b> |
| <b>5.3.2</b> | <b>Schutzgut Fläche .....</b>                                                                                                | <b>21</b> |
| <b>5.3.3</b> | <b>Schutzgut Klima/Luft.....</b>                                                                                             | <b>22</b> |
| <b>5.3.4</b> | <b>Schutzgut biologische Vielfalt.....</b>                                                                                   | <b>22</b> |
| <b>5.3.5</b> | <b>Schutzgut Landschaft .....</b>                                                                                            | <b>26</b> |
| <b>5.3.6</b> | <b>Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....</b>                                                                        | <b>27</b> |
| <b>5.3.7</b> | <b>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....</b>                                                                        | <b>28</b> |
| <b>5.3.8</b> | <b>Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen) .....</b>                                | <b>29</b> |
| <b>5.3.9</b> | <b>Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante) .....</b>                                       | <b>29</b> |
| <b>5.4</b>   | <b>Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....</b> | <b>29</b> |
| <b>5.5</b>   | <b>Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.....</b>    | <b>32</b> |
| <b>5.6</b>   | <b>Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung</b>                                                         | <b>32</b> |
| <b>5.7</b>   | <b>Maßnahmen des Monitorings .....</b>                                                                                       | <b>32</b> |
| <b>5.8</b>   | <b>Ergebnis der Umweltprüfung .....</b>                                                                                      | <b>32</b> |
| <b>5.9</b>   | <b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....</b>                                                                          | <b>33</b> |
| <b>6.</b>    | <b>ARTENSCHUTZ .....</b>                                                                                                     | <b>34</b> |
| <b>7.</b>    | <b>STATISTISCHE ANGABEN .....</b>                                                                                            | <b>39</b> |
|              | <b>QUELLENVERZEICHNIS .....</b>                                                                                              | <b>40</b> |

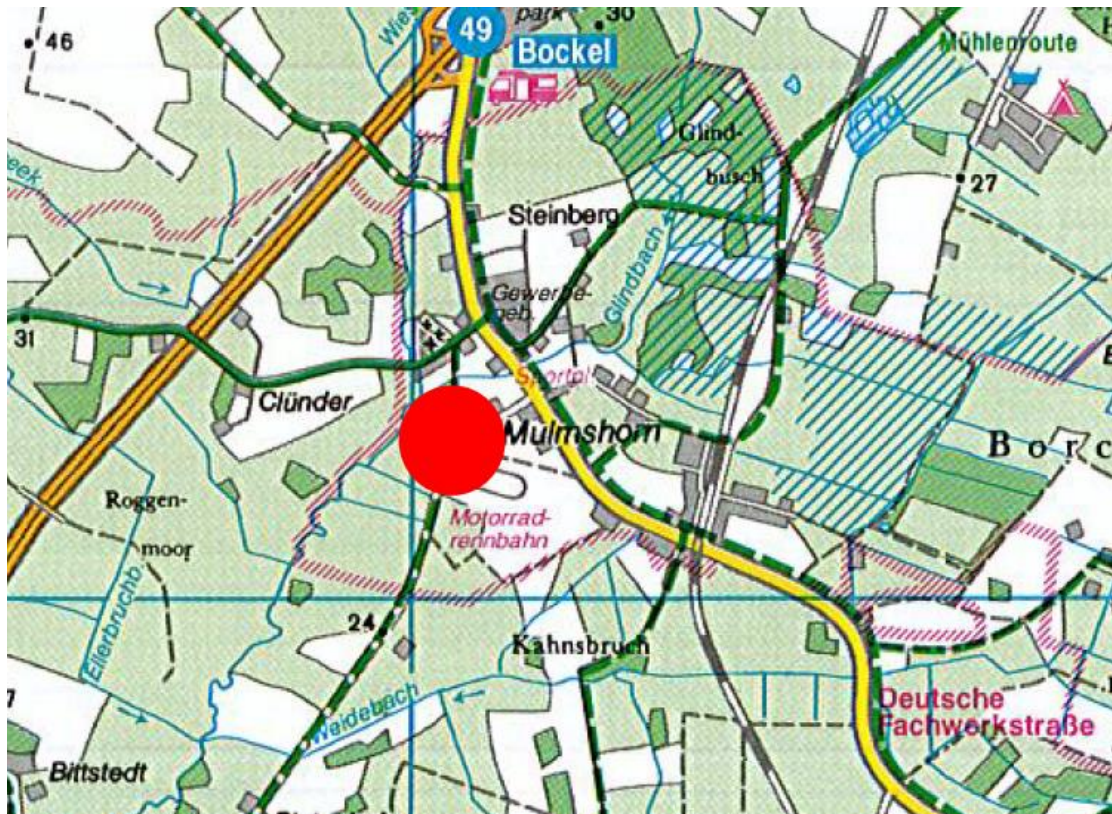
## 1. GRUNDLAGEN

### 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 an. 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 Ausführungsgesetz 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 im 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.

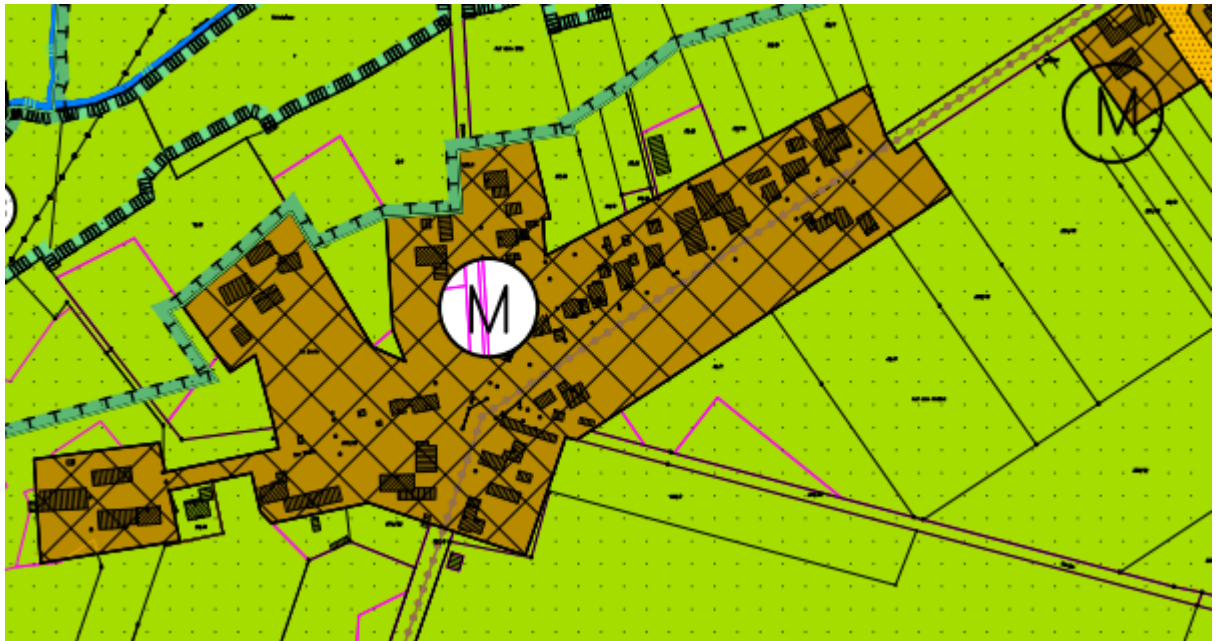
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert (15. Änderung, Teil B). Mit der Wirksamkeit wird zukünftig

### **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 sollen die angrenzenden Flächen im westlichen Anschluss durch ein Vorkaufsrecht gesichert werden und damit der Stadt eine langfristige Entwicklungsperspektive eingeräumt werden.

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 Dorferneuerungsplan 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 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.

## **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 Bau-parzellen weisen eine Größe zwischen ca. 805 m<sup>2</sup> für ein Einfamilienhaus und 1.083 m<sup>2</sup> für ein Mehrfamilienhaus mit Wohnungen auf.

### **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplanentwurf setzt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauN-VO 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 Fahrhahnoberkante 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 Fahrhahnhöhe 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 Vor- garten- 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 leistungsgerecht 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.

#### **4.9 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 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.

#### **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 der Flächennutzungsplanänderung**

Mit der 15. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes Teil B von Mulmshorn der Stadt Rotenburg soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung eines neuen Wohngebietes geschaffen werden. Die Stadt Rotenburg 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:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm,
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015).

#### **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 Planänderungsgebiet:

Karte I: Arten und Biotope

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

#### Karte II: Landschaftsbild

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

#### Karte III: Boden

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

#### Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Das Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet die Bodentypen Podsol und Gley-Podsol. Die Bodeneigenschaften des Podsoles 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 Planänderungsgebiet 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 Ge-

schiebelehm steht nördlich des Änderungsgebietes direkt bis zu Bodenoberfläche an. (Geologie und Umwelttechnik Holst, 2019)

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung 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 würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden oder die Fläche zunehmend mehr brachfallen.

### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Planänderungsgebiet wird hauptsächlich landwirtschaftlich als Acker genutzt. Aufgrund der vorbereitenden Planung des zukünftigen Wohngebietes erfolgten bereits in diesem Jahr keine Bodenbearbeitungen und der Acker liegt derzeit brach. Im südwestlichen Bereich ragen weitere Brachflächen in das Planänderungsgebiet hinein, die mit Gehölzen bewachsen sind. Zudem ist dort ein kleines Stillgewässer vorhanden.

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen 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 Ackerfläche. 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.

### *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 Planänderungsgebiet als gering bewertet. Der Grundwasserstand im Änderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet das Grundwasser bei 0,8 bis 0,9 m unter GOK lag. (Geologie und Umwelttechnik Holst, 2019)

Im südwestlichen Bereich des Planänderungsgebietes befindet sich ein Stillgewässer, welches als Regenrückhaltebecken von der angrenzenden Bebauung fungiert. 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 Planänderungsgebietes nicht vorhanden.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann das Niederschlagswasser auch zukünftig ungehindert auf den landwirtschaftlichen sowie unversiegelten Flächen versickern.

#### 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 weitestgehend auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Eine vollständige Regenwasserversickerung kann aufgrund des oberflächennahen Grundwasser-Flurabstand gutachterlich nicht gewährleistet werden. Stattdessen soll das anfallende Niederschlagswasser, welches nicht zur Versickerung gebracht werden kann, durch geeignete Maßnahmen im Änderungsgebiet zurückgehalten und anschließend gedrosselt in den nächsten Vorfluter eingeleitet werden. Mit einer damit verbundenen Verringerung der Grundwasserneubildung ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser. Detailliertere Aussagen sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu tätigen.

#### **5.3.2 Schutzgut Fläche**

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Stadt Rotenburg/Wümme beträgt ca. 8,66 % (Stand: 07.06.2017), 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 Planänderungsgebiet eine dauerhafte Versiegelung zugelassen. Diese wird jedoch aufgrund der Gebietsgröße von ca. 1,1 ha und der Planung von Wohnbauflächen keine wesentlichen statistischen Auswirkungen herbeiführen. Mit dem geplanten Vorhaben wird ein Bereich in Anspruch genommen, der durch umliegende Bebauungen bereits vorgeprägt ist. Bei Nichtdurchführung der Planung müsste ein anderer Standort entwickelt werden, welcher wohlmöglich deutlich wertvollere Flächen für den Naturhaushalt beinhaltet. Demzufolge ist die Versiegelung als vertretbar anzusehen.

#### **5.3.3 Schutzgut Klima/Luft**

Das Planänderungsgebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Mulmshorn. Das Änderungsgebiet beinhaltet im Wesentlichen eine Ackerfläche. Westlich des Änderungsgebietes ist eine Ruderalflur mit Ruderalgebüsch und südwestlich 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 landwirtschaftliche Fläche sowie die Gehölze im Planänderungsgebiet 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 sorgen auch zukünftig für einen guten Luftaustausch, sodass die mit dem Vorhaben verbundene leichte Temperaturerhöhung durch Versiegelung und Überbauung ausgeglichen werden.

#### **5.3.4 Schutzgut biologische Vielfalt**

##### *Pflanzen*

Das Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebietes befindet sich eine Ruderalflur (UR), die in südlicher Richtung ein Aufwuchs von Weidengebüschen und Brombeeren (BR) beinhaltet.

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 befindet sich außerhalb des Änderungsgebietes. 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 Planänderungsgebietes befindet sich zur angrenzenden Wohnbebauung ein Fichtenbestand (HBE), der i.S. des NWaldLG keinen Wald darstellt.

Ohne die Durchführung der Planung würden die Flächen im Planänderungsgebiet weiter ackerbaulich genutzt werden bzw. die Sukzession auf der Ruderalflur mit den Ruderalgebüschsen weiter voranschreiten.

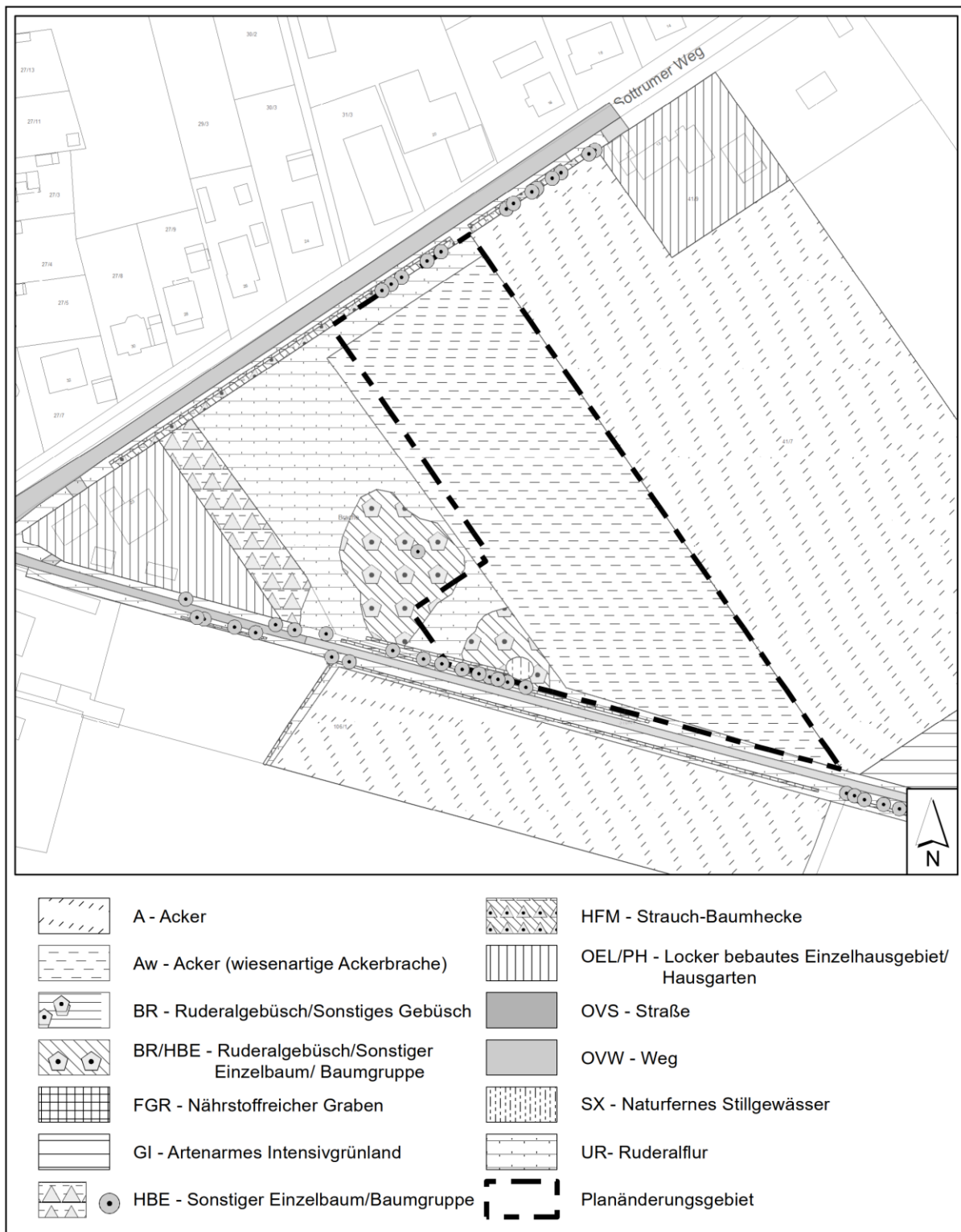


Abb. 2: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

## Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsische Städte- tag, 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, E = Baum- und Strauchbestände (Ersatzpflanzung).

| <b>Biotoptyp</b>                                                 | <b>Wertstufe<br/>Ist-Zustand</b> | <b>Wertstufe<br/>Soll- Zustand</b> |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Innerhalb des Planänderungsgebietes                              |                                  |                                    |
| • <i>Ackerbrache (Aw)</i>                                        | 1                                | 0-1                                |
| • <i>Ruderalgebüsch/Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (BR/HBE)</i> | 3                                | 0-1                                |
| • <i>Nährstoffreicher Graben (FGR)</i>                           | 3                                | 0-1                                |
| • <i>Naturfernes Stillgewässer (SX)</i>                          | 1-2                              | 0-1                                |
| • <i>Ruderalflur (UR)</i>                                        | 3                                | 0-1                                |
| Außerhalb des Planänderungsgebietes                              |                                  |                                    |
| • <i>Acker (A)</i>                                               | 1                                | 1                                  |
| • <i>Ackerbrache (Aw)</i>                                        | 1                                | 1                                  |
| • <i>Ruderalgebüsch/Sonstiges Gebüsch (BR)</i>                   | 3                                | 3                                  |
| • <i>Ruderalgebüsch/Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (BR/HBE)</i> | 3                                | 3                                  |
| • <i>Nährstoffreicher Graben (FGR)</i>                           | 3                                | 3                                  |
| • <i>Artenarmes Intensivgrünland (GI)</i>                        | 2                                | 2                                  |
| • <i>Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)</i>                   | 3-4                              | 3-4                                |
| • <i>Strauch-Baumhecke (HFM)</i>                                 | 3                                | 3                                  |
| • <i>Locker bebautes Einzelhausgebiet / Hausgarten (OEL/PH)</i>  | 0-1                              | 0-1                                |
| • <i>Straße (OVS)</i>                                            | 0                                | 0                                  |
| • <i>Weg (OVW)</i>                                               | 0                                | 0                                  |
| • <i>Ruderalflur (UR)</i>                                        | 3                                | 3                                  |

Die vom geplanten Vorhaben betroffenen Biotoptypen sind hauptsächlich von geringer Bedeutung. Lediglich die Gehölze, Ruderalgebüsche sowie die Ruderalflur sind von mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Mit einer möglichen Beseitigung dieser Strukturen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Inwieweit die genannten Biotoptypen betroffen sind oder erhalten werden können, ist in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

## *Tiere*

Die betroffene Ackerbrache 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 Freibrüter. Aufgrund der vorhandenen Störeinwirkungen sollten diese Strukturen jedoch ausschließlich von ubiquitären Arten in Anspruch genommen werden. Entlang der umliegenden Gehölzstrukturen sind Jagdgebiete für Fledermäuse zu erwarten.

Ohne die Durchführung der Planung würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und der Gehölzbestand würde vollständig bestehen bleiben können.

## Bewertung, Auswirkungen der Planung

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 potentieller Lebensraum zur Verfügung. Weitere Ackerflächen grenzen an den Planungsraum an. Wertvoller Gehölzbestand ist ausschließlich außerhalb des Planänderungsgebietes vorhanden. Inwieweit der Gehölzbestand im Planänderungsgebiet bestehen bleiben kann, ist in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Während der Bautätigkeit können zeitweilig größere Störeinflüsse aufgrund von Lärm und Staub im Planänderungsgebiet auftreten. Um einen mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Kap. 6 Artenschutz).

### **5.3.5 Schutzgut Landschaft**

Das Planänderungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Mulmshorn und beinhaltet im Wesentlichen eine derzeit brachliegende Ackerfläche. Angrenzend sind weitere Ackerflächen vorhanden, die bewirtschaftet werden. Westlich befindet sich ein Ruderalgebüsch mit Ruderalfluren und ein kleines Stillgewässer. In nördlicher Richtung sind bereits Wohnbebauungen vorhanden. Südlich des Änderungsgebietes befindet sich eine Moto-Cross-Anlage. In der Ortschaft sowie auch umliegend sind zahlreiche Gehölzstrukturen vorhanden, die den Raum

durchgrünen und aufwerten. Nach dem LRP liegt das Planänderungsgebiet in einer Landschaftseinheit von geringer Bedeutung.

Östlich des Planvorhabens befindet sich zur Bundesstraße hin eine ausreichende Eingrünung, um das Baugebiet in die Landschaft einzufügen. Im Süden wird die vorhandene Baureihe ergänzt und dadurch ist auch eine landschaftliche Integration nach Süden gegeben. Im Ergebnis entsteht eine organische Siedlung, die sich nicht ausschließlich entlang einer Straße entwickelt, sondern die an dieser Stelle die vorhandene Siedlung nach Osten und Süden abrundet.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin ackerbaulich bewirtschaftet werden und die Gehölz- bzw. Ruderalstrukturen würden den Landschaftsraum durchgrünen.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Während der Bauzeit könnten sich aufgrund von Baufahrzeugen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Grundsätzlich stellen Errichtungen 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 zukünftigen Wohnbauflächen zur freien Landschaft abschirmen. Des Weiteren werden in den zukünftigen Hausgärten Gehölze angepflanzt, die den Raum durchgrünen werden. Inwieweit zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen erforderlich werden, ist in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

### **5.3.6 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit**

#### *Wohnumfeld*

Das Planänderungsgebiet 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 Geruchsimmissionen sind nicht bekannt.

### *Erholung*

Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP, 2020) sowie das RROP (2005) sehen für das Planänderungsgebiet keine besonderen Erholungsfunktionen vor. Nach dem Entwurf des RROP (2020) beinhaltet das Planänderungsgebiet ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und liegt in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Südlich wird im RROP eine regional bedeutsame Sportanlage, hier Motorsport, abgebildet. Das RROP (2005) stellt lediglich für den südlichen Teil der Ackerflächen ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft dar.

### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen als Wohnbauflächen dargestellt werden. Demnach wird sich die wohnbauliche Nutzung in der Ortschaft Mulmshorn erweitern. Das Wohnumfeld wird bereits durch bauliche Anlagen geprägt und Erholungsfunktionen werden dem Planänderungsgebiet 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.

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

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Planänderungsgebietes 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                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Boden und Wasser</b>                                                                                             | <b>Tiere und Pflanzen</b>                                                                |
| Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb der geplanten Wohnbaufläche | Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teillebensräumen                     |
|                                                                                                                     | <b>Landschaft</b>                                                                        |
|                                                                                                                     | Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches |
|                                                                                                                     | <b>Klima/Luft</b>                                                                        |
|                                                                                                                     | Aufwärmung, Verstärkung der Staubeentwicklung                                            |
| <b>Landschaft</b>                                                                                                   | <b>Mensch</b>                                                                            |
| 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 Planänderungsgebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und die brachliegenden Flächen 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 vorwiegend eine geringe Bedeutung besitzt,
- der landwirtschaftlich geprägt ist,
- der durch vorhandene Gehölze bereits teilweise eingegrünt wird, und
- der bereits ausgebaute Straßen/Wege nutzt.

| Schutzgut / Wirkfaktor                                               | Beeinträchtigungen                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Schutzgut Boden</i>                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Überbauung / Versiegelung von Boden (Wohnbauflächen)                 | <u>Baubedingt:</u><br>Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren.<br>→ <i>Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</i> |
|                                                                      | <u>Anlagenbedingt:</u><br>Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Boden<br>→ <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>                                                                                                                                |
| <i>Schutzgut Wasser</i>                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Überbauung von Flächen (Wohnbauflächen)                              | <u>Baubedingt:</u><br>Keine Auswirkungen zu erwarten.<br>→ <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                      | <u>Anlagenbedingt:</u><br>Versickerung im Planänderungsgebiet nur geringfügig möglich, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.<br>→ <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>                                                                                                                              |
| <i>Schutzgut Klima/Luft</i>                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Überbauung von unbebauten Flächen (Wohnbauflächen)                   | <u>Baubedingt:</u><br>Während der Bauphase könnten sich temporär geringfügig höhere Immissionsbelastungen durch Baumaschinen ergeben.<br>→ <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>                                                                                                                      |
|                                                                      | <u>Anlagenbedingt:</u><br>Aufgrund der umliegenden großräumigen Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.<br>→ <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>                                                                                                           |
| <i>Schutzgut biologische Vielfalt</i>                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Wohnbauflächen) | <u>Baubedingt:</u><br>Mögliche Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung<br>→ <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>                                                                                                                                                                                   |
|                                                                      | <u>Anlagenbedingt:</u><br>Mögliche Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                              | → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Schutzgut Landschaft</i>                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Überbauung von Freiflächen; Beseitigung von Gehölzbeständen (Wohnbauflächen) | <u>Baubedingt:</u><br>Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar.<br>→ <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>                                                                                                        |
|                                                                              | <u>Anlagenbedingt:</u><br>Errichtung von baulichen Anlagen am Siedlungsrand.<br>→ <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>                                                                                                                                                                                       |
| <i>Schutzgut Mensch</i>                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ausweisung von Wohnbauflächen                                                | <u>Baubedingt:</u><br>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.<br>→ <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i> |
|                                                                              | <u>Anlagenbedingt:</u><br>Es werden weitere bauliche Anlagen zu Wohnzwecken errichtet<br>→ <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>                                                                                                                                                                        |

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

## **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 des Monitorings**

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

## **5.8 Ergebnis der Umweltprüfung**

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

## **5.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das Planänderungsgebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Mulmshorn. Im Wesentlichen beinhaltet das Änderungsgebiet derzeit eine brachliegende Ackerfläche, auf der in diesem Jahr keine Bodenbearbeitung erfolgte. Im westlichen Bereich des Planänderungsgebietes befindet sich eine Ruderalflur, die in südlicher Richtung ein Aufwuchs von Weidengebüsch und Brombeeren beinhaltet. Weiter südlich liegt ein naturfernes Stillgewässer. Inwieweit die genannten Biotoptypen betroffen sind oder erhalten werden können, ist in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Mit einer Beseitigung dieser Strukturen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Weitere unvermeidbare 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. Mit den umgebenen Gehölzstrukturen gelten diese Auswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes als vertretbar.

Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden, die im Planänderungsgebiet zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen und der Ausgleichsbedarf konkreter ermittelt und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen des Änderungsgebietes festgelegt.

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

## 6. 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 wildlebenden 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)**

#### Säugetiere

Mit der Durchführung der Planung sind Tötungen von Fledermausarten auszuschließen, da zum einen im Planänderungsgebiet keine Gebäude vorhanden sind. Zum anderen gaben die Gehölzbestände im Rahmen einer Begutachtung keine Hinweise auf Höhlungen, Spalten oder abstehender Rinde. Dennoch sollte vorsorglich der Gehölzbestand falls eine Beseitigung erforderlich wird nochmals vor der Rodung von einem Gutachter untersucht werden. Sollten Tiere gefunden werden, sind diese fachgerecht zu bergen, ggf. zu versorgen und an geeigneter Stelle wieder auszuwildern. Weiterhin sollte vorsorglich die Rodung außerhalb der fledermausaktiven Zeit erfolgen. Demnach kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

#### Vögel

Mit der Durchführung der Planung können auch Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden, wenn die Bauelfeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) und die eventuell 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 Planänderungsgebietes nicht zu erwarten. Das vorhandene Stillgewässer könnte sich potentiell als Lebensraum für Fische und Amphibien eignen. Jedoch ist nicht auszuschließen, dass das Becken periodisch, vor allem während der Sommermonate, trockenfällt. Sollten Baumaßnahmen im Bereich des Stillgewässers erforderlich werden, ist dies vor Baubeginn auf ein

Vorkommen von Individuen zu untersuchen. Bei positiven Funden sind diese in unbeeinträchtigte Gräben oder Stillgewässer fachgerecht umzusetzen. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

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

##### Säugetiere

Das Planänderungsgebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Mulmshorn und ist deshalb bereits mit verschiedenen Störeinträgen wie Geräusche und Lichtimmissionen vorbelastet. Aufgrund der Gehölzstrukturen entlang des Sottrumer Weges sowie umliegend, ist es nicht ausgeschlossen, dass diese Bereiche als Jagdareale genutzt werden. Der wesentliche Baumbestand befindet sich außerhalb des Planänderungsgebietes. Eine Störung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population kann mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

##### Vögel

Die Bebauung von landwirtschaftlichen Flächen sowie die mögliche Beseitigung von Gehölzstrukturen stellen grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Der betroffene Bereich im Planänderungsgebiet ist jedoch bereits von Störeinträgen vorbelastet, sodass ein Vorkommen von Offenlandarten sowie gefährdeten Arten eher nicht zu erwarten ist. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass der Randbereich des Ackers und die Bäume im Planänderungsgebiet von ubiquitären Arten genutzt werden. Inwieweit der Gehölzbestand vom Vorhaben betroffen ist oder erhalten werden kann, ist in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Mit der Beschränkung der Baufeldfreimachung und einer möglichen Rodung können mögliche Störungen auf ein Mindestmaß reduziert und eine Störung von lokalen Populationen kann ausgeschlossen werden. Zudem ist das Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

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

##### Säugetiere

Bei der Begutachtung konnten keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden. Dennoch wird mit einer möglichen Rodung von Bäumen ein potentiell geeigneter Lebensraum entfernt. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. In Bezug auf geeignete Ausweichlebensräume für baumbewohnende Arten verbleiben umliegend ausreichend ähnliche Vegetationsstrukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte dienen können. Des Weiteren sind die Gehölze vor der Rodung nochmals zu begutachten, sollten dabei Quartiere bzw. der Besatz von Fledermäusen ausgemacht werden, sind diese durch das Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Fledermäuse im Planänderungsgebiet zu kompensieren. Mit dieser Vorgehensweise kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

#### 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 Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

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

Im Planänderungsgebiet 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.

## 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 20.08.2020

.....

Der Bürgermeister

Stand: 08/2020

## 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.

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

LANDKREIS ROTENBURG (2005): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: April, 2006.

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

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 1 des Gesetzes am 04.03.2020, BGBl. I S. 440

**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)

.....