

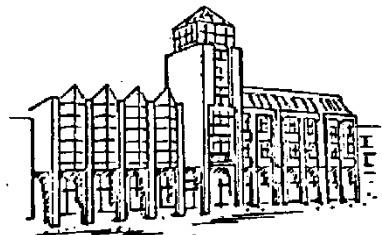


**Stadt Rotenburg (Wümme)**  
**-Abteilung Stadtplanung und Grün-**

**Begründung**  
**Bebauungsplan Nr. 7**  
**von Mulmshorn**  
**- Uhlenkampsweg-Ost -**  
**1. Änderung**

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

**Entwurf**



# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>GRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes .....	3
1.2	Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand.....	4
1.3	Wahl des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB.....	4
<b>2.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....</b>	<b>6</b>
2.1	Rechtsgrundlagen.....	6
2.2	Landes- und Regionalplanung.....	6
2.3	Flächennutzungsplan .....	7
<b>3.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>9</b>
3.1	Erforderlichkeit und Planungsziele .....	9
3.2	Art der baulichen Nutzung .....	9
3.3	Maß der baulichen Nutzung .....	10
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	10
3.5	Grünordnung.....	11
3.6	Verkehrsflächen .....	12
3.7	Ver- und Entsorgung .....	12
3.8	Immissionsschutz, Bodenbelastungen.....	14
3.9	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	15
<b>4.</b>	<b>UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE.....</b>	<b>16</b>
<b>5.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>20</b>

# 1. GRUNDLAGEN

## 1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Mulmshorn und grenzt unmittelbar an den Ostrand des Gewerbegebietes zwischen Rotenburger Straße und Uhlenkampsweg. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 von Mulmshorn „Uhlenkampsweg-Ost“ umfasst eine Fläche von ca. 3 ha und bezieht somit den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 von Mulmshorn aus dem Jahr 2017 mit ein. Das Plangebiet befindet sich in der Flur 1 der Gemarkung Mulmshorn und umfasst das Flurstück 144/1 sowie einen Teil des Flurstücks 228.

Der Standort befindet sich im beplanten Bereich gemäß § 30 BauGB. Südlich des Planvorhabens befinden sich die Sportplätze des Ortes sowie das Dorfgemeinschaftshaus „Haus der Zukunft“. Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen schließen sie mit der Feuerwehr und dem Kindergarten südlich des bestehenden Gewerbegebietes an. Östlich des Planvorhabens schließen sich landwirtschaftliche Flächen sowie Betriebsstellen an. Das Planvorhaben wird durch die Bundesstraße 71, welche westlich des bestehenden Gewerbegebiets verläuft, erschlossen. Die Auffahrt zur Bundesautobahn A 1 befindet sich in ca. 2km Entfernung.

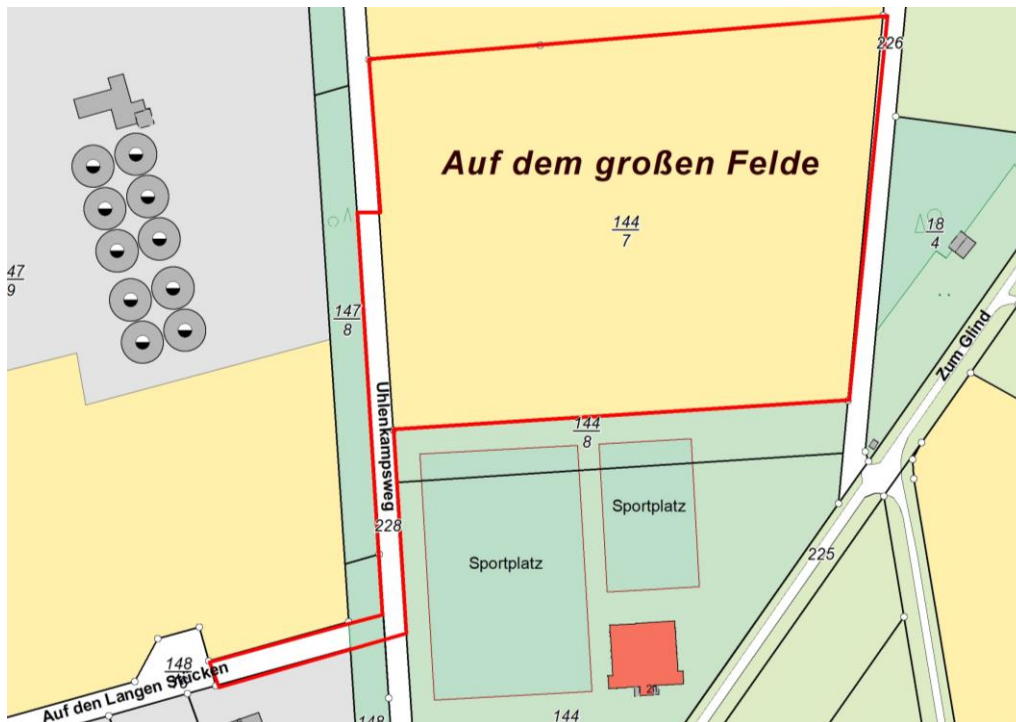


Abbildung 1 – Lageplan

## **1.2 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand**

Das Plangebiet ist überplant, aber noch nicht entwickelt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 von Mulmshorn „Uhlenkampsweg-Ost“ diente der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes, da die Flächenpotentiale in den städtischen Gewerbegebieten weitestgehend erschöpft waren.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 von Mulmshorn aus dem Jahr 2017 setzt ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Baumassenzahl von 0,7 fest. Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 15m über Gelände nur in Ausnahmefällen überschreiten.

## **1.3 Wahl des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB**

Im Rahmen der 1. Änderung ist eine Verkleinerung der Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsfläche zugunsten der überbaubaren Grundstücksfläche geplant. Die planerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes hinsichtlich Art und Maß baulicher Nutzung erfahren im Zuge der Änderung keine Anpassung, sodass dem planerischen Leitbild des ursprünglichen Bebauungsplanes weiterhin entsprochen wird.

Eine Inanspruchnahme von Flächen, welche im Ursprungsplan nicht zur Verkehrsfläche respektive überbaubaren Grundstücksfläche gehören, wird nicht vorgenommen. Lediglich die Gewichtung zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche wird verändert. Somit findet im Zuge der Änderung keine zusätzliche, kompensationspflichtige Versiegelung statt. Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Pflanzstreifen bleiben von der Änderung unberührt.

Dementsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 von Mulmshorn, „Uhlenkampsweg-Ost“ wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG)

oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung, welche anlässlich der Aufstellung des Ursprungsplanes durchgeführt wurde, konnte unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Schadensbegrenzung keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele festgestellt werden. Durch die veränderte Gewichtung zwischen Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche sind keine weiteren negativen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13 BauGB für das Planaufstellungsverfahren ist somit gegeben.

## **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

Die immissionsschutzfachlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau
- 16. BimSchV – Verkehrslärmschutzverordnung
- DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau

### **2.2 Landes- und Regionalplanung**

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) ist der Metropolregion Hamburg zugeordnet und gehört damit dem Planungsraum und dem Fördergebiet der Gemeinsamen Landesplanung Hamburg / Niedersachsen / Schleswig-Holstein an. Rotenburg wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Mittelzentrum eingestuft.

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2012) des Landes Niedersachsen sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg. Mittelzentrale

Aufgabe Rotenburgs ist es, ausreichend Flächen für gewerbliche Entwicklung bereit zu stellen, um damit zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen beizutragen. Diesem Grundsatz entspricht die Planung. Damit wird die Funktion des Ortes als Mittelzentrum weiter gestärkt.

Die Planung steht damit im Einklang zu den Zielen der Raumordnung.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist bereits überplant. Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan, 11. Änderung, der Stadt Rotenburg (Wümme) ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Osten wird die Gewerbefläche eingegrenzt von einer Grünfläche, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen ist. Der Bebauungsplanentwurf hält sich an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes und ist daher aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.



Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan IV, 11. Änderung



### **3. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG UND FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Erforderlichkeit und Planungsziele**

Anlass der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 von Mulmshorn, „Uhlenkampsweg-Ost“ ist die Anpassung der verkehrlichen Erschließung der Gewerbefläche im Zuge von konkreten Ansiedlungsvorhaben. Die ursprünglich vorgesehene innere Erschließung des Plangebietes wird in der geplanten Dimensionierung nicht benötigt, da eine äußere Erschließung angesichts der Ansiedlungsvorhaben zweier Unternehmen ausreichend ist. Die öffentliche Verkehrsfläche soll zugunsten der überbaubaren Grundstücksfläche verkleinert werden, wobei die Erschließungsstraße künftig am Westrand der gewerblichen Baufläche entlanggeführt wird. Ein entsprechend dimensionierter Wendehammer stellt die verkehrliche Erschließung beider Unternehmen sicher. Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von gewerblichen Bauflächen im gesamten Stadtgebiet ist eine möglichst effiziente Nutzung der bestehenden Gewerbeflächen besonders sinnvoll. Zudem werden die Erschließungskosten durch die Verkleinerung der öffentlichen Verkehrsfläche verringert. Anpassungen in Art und Maß baulicher Nutzung erfolgen im Rahmen der Änderung nicht.

#### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplanentwurf setzt ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest.

Auf einen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen nach §1 Abs.5 BauNVO wurde verzichtet. Die periphere Lage des Grundstücks sowie die Festsetzung der Fläche als Gewerbegebiet schließen großflächigen Einzelhandel planerisch aus bzw. machen Einzelhandelsflächen wirtschaftlich unattraktiv.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Rotenburg schließt Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten grundsätzlich nicht aus, sondern empfiehlt insbesondere den Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten. Da sich das Planvorhaben ca. 12 km von Rotenburger Innenstadt bzw. den nächsten Einzelhandelsbetrieben entfernt befindet, ist ein Kaufkraftabfluss nicht zu erwarten. In der Folge ist der Standort des Planvorhabens für mögliche Einzelhandelsbetriebe unattraktiv, da die Fläche des Planvorhabens weder von der Autobahn noch von der Bundesstraße einsehbar ist. Weiterhin ist das Kundenpotential, aufgrund der peripheren Lage, gering einzuschätzen. Einschränkende Festsetzung sind daher nicht notwendig.

Da die Gewerbefläche außerhalb des Siedlungsgefüges liegt, wird mit dem prinzipiellen Ausschluss aller Einzelhandelseinrichtungen auch dem Grundsatz der Raumordnung gefolgt, durch eine geeignete Zuordnung der verschiedenen Raumnutzungen zur Verkehrsvermeidung beizutragen (§ 2 Abs. 2 Nr. 12 ROG). Betriebsleiterwohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. So soll Immissionskonflikten vorgebeugt werden, die ggf. zu einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe führen könnten.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Maßfestsetzungen entsprechen denen des benachbarten Gewerbegebietes zwischen Rotenburger Straße und Uhlenkampsweg des Gewerbe- und Industriestandortes Hohenesch-West. Dabei findet auch Berücksichtigung, dass sich das Gebiet außerhalb des Siedlungszusammenhanges am Ortseingang von Mulmsborn befindet.

Die Grundflächenanzahl wurde mit 0,7 beibehalten und bietet den ansiedlungswilligen Firmen einen ausreichenden Planungsspielraum. Auch die festgesetzte Baumassenzahl von 4,0 wurde übernommen. Die Baumassenzahl (BMZ) gibt dabei an, wie viel m<sup>3</sup> Baumasse je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind und eignet sich insbesondere für die Festsetzung bei Baugebieten mit unterschiedlichen Geschosshöhen respektive Hallenbauten und somit für Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete.

Die Bauhöhenbeschränkung auf 15 m über Gelände und die Ausnahmeregelungen für betriebstechnisch erforderliche Überschreitungen bis zu einer Höhe von maximal 25 m über Gelände ermöglichen die im Hallenbau üblicherweise erforderlichen und realisierten Höhen. Eine Einfügung in den Siedlungszusammenhang ist damit gegeben.

### **3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Anordnung der Baugrenzen entlang der Planstraßen wird ebenfalls nach dem Muster des benachbarten Baugebietes vorgenommen. Die Abstände der Baugrenzen zu den vorhandenen Gehölzstreifen wie auch zu den Neupflanzungen betragen 3 m. Im Südosten des Baugebietes wird eine kleinere Fläche ohne Baugrenzen festgesetzt. Hier soll die Ortschaft die Möglichkeit haben, Grünabfälle von

öffentlichen Straßen und Wegen zu lagern. Der Platz dient nicht der Öffentlichkeit und es sollen auch keine baulichen Anlagen dort entstehen. Angefahren wird diese Fläche über die vorhandene Straße „Zum Glind“. Die Erschließung ist sichergestellt.

Mit den Festsetzungen soll eine flexible Bebaubarkeit der Baugrundstücke gewährleistet bleiben, um Unternehmen mit unterschiedlichen Betriebsanforderungen gerecht werden zu können.

Die Textliche Festsetzung V Nr. 1 bestimmt, dass 15% der Grundstücksfläche zu begrünen sind. In die Berechnung dieser Fläche können die nach Textlicher Festsetzung V Nr. 2 anzulegenden 3m breiten Pflanzstreifen mit Einzelbäumen und Staudensäumen entlang der Erschließungsstraße einbezogen werden.

### **3.5 Grünordnung und Freiflächen**

Südöstlich des Plangebietes grenzt eine Baumgruppe an. Diese wie auch eine 15 Meter breite Fläche nach Osten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft stellt die Eingrünung zur offenen Landschaft sicher.

Im Süden befindet sich angrenzend an den Sportplatz ein Gehölzstreifen, der ergänzt wird und in Verlängerung fortgesetzt wird. Die Eingrünung des Sportplatzes ist damit ausreichend.

Im Norden des Planvorhabens beschränkt sich die Eingrünung auf 3 Meter, da sich die nach Norden anschließenden Flächen für eine potenzielle Erweiterung des Gewerbegebietes anbieten. Jenseits der Erschließungsstraße im Westen schließt sich die großzügige Eingrünung des bestehenden Gewerbegebietes an. Die Planstraße ist mit 11 Metern Breite ausreichend bemessen, dass eine Bepflanzung mit Straßenbäumen vorgenommen werden kann. Im Bereich Vorgartenzone zwischen Straße und Baugrenze ist gemäß Textlicher Festsetzung V Nr. 2 ein Pflanzstreifen von 3 m Breite anzulegen. Auf eine weitere Eingrünung kann verzichtet werden. Insgesamt sind 15% der Grundstücksfläche zu begrünen.

Eine Mindestausstattung an Grünstrukturen sichert eine Gliederung und optische Aufwertung des Standortes. Damit wird außerdem ein Beitrag zur Biotopvernetzung geleistet. Die unversiegelten Flächen und deren Bepflanzung wirken zudem

positiv auf das Kleinklima im hochversiegelten Gewerbegebiet. Gerade blattreiche Pflanzungen erhöhen die Luftfeuchtigkeit im Gebiet und binden Staub.

Zur langfristigen Sicherung der Bepflanzungen schreibt die Textliche Festsetzung V Nr. 3 eine dauerhafte Pflege und den Ersatz bei Abgang vor.

### **3.6 Verkehrliche Erschließung**

Die Anbindung des Gewerbegebiets an die Bundesstraße B 71 erfolgt über die bestehenden Straßen „Auf den langen Stücken“ und „Uhlenkampsweg“. Die Planstraße in Form der Verlängerung der Straße „Auf den langen Stücken“ befindet sich im Eigentum der Stadt Rotenburg (Wümme). Die Stadt ist Eigentümerin der Flächen für die geplante Erschließung, sodass diese gesichert ist.

Auf eine innere Erschließung wird aufgrund der geringen Flächengröße sowie der konkreten Ansiedlungsvorhaben verzichtet. Eine Unterbrechung des Pflanzstreifens durch notwendige Zu- und Abfahrten ist zulässig. Damit ist eine flexible Entwicklung des Gewerbegebietes gewährleistet.

Alle Planstraßen sind für den Schwerlastverkehr ausgelegt. Die Straßenverkehrsfläche ist im Querschnitt mit 11,00 m festgesetzt. Am Ende der Straße befindet sich ein Wendehammer mit einer Breite von 25 Metern. Sie ist nicht nach Straßenverkehrs-, Fuß- und Radwegeflächen differenziert, jedoch wird von einem kombinierten Fuß- und Radweg und bei Bedarf einem einseitigen Parkstreifen ausgegangen. Eine endgültige Zuordnung erfolgt im Straßenbauentwurf.

### **3.7 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 öffentlichen Straße soll in das bestehende Versickerungsbecken im westlich angrenzenden Gewerbegebiet abgeführt werden. Die Kapazität hierfür ist ausreichend. Der Bau eines weiteren Versickerungsbeckens ist nicht erforderlich.

Das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken soll wie bisher auf den Grundstücken versickert werden.

Falls die Bodenverhältnisse dies nicht zulassen, sind Rückhalteinrichtungen mit Vorbehandlung herzustellen und das Wasser, gedrosselt über eine Leitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Die Regenwasserkanalisation mündet in das an der Rotenburger Straße gelegene Versickerungsbecken der Stadt. Die Kapazität des Beckens ist ausreichend bemessen.

Da die Stadt Eigentümerin des gesamten Grundstückes ist und über den Zuschnitt der Grundstücke entscheiden kann, ist die Umsetzung gewährleistet. Das Gleiche gilt für die Belastung von Grundstücken mit Dienstbarkeiten für mögliche Entwässerungsleitungen.

Die Parzellierung der Grundstücke wird so erfolgen, dass die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Betriebsgrundstücken erfolgen kann. Oberflächennahe Sande oberflächennahen Sande zeigen bei Versickerungsversuchen ausreichende Durchlässigkeit. Somit ist Versickerung auf dem überwiegenden Teil des Plangebiets möglich ist. Weitere Informationen sind dem Gutachten „Geotechnische Erkundungen“ zu entnehmen.

- **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch die Stadt Rotenburg unterstützt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH. Im Zuge des Straßenausbaus ist ein zusätzlicher Hydrant im Bereich des Wendehammers anzulegen. Löschwasser wird bei Bedarf darüber hinaus über Löschbrunnen bzw. Vorfluter zur Verfügung gestellt.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Die Erschließungsstraße ist mit 11 Meter ausreichend breit bemessen. Am Ende der Straße befindet ein Wendekreis mit einem Durchmesser von 25 Metern zur Verfügung. Dieser ist für Müllfahrzeuge ausreichend für Müllfahrzeuge.

### **3.8 Immissionsschutz, Bodenbelastungen**

Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung der Firma T & H Ingenieure aus Bremen wurde für das Gewerbegebiet eine Emissionskontingentierung durchgeführt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche im geplanten Gewerbegebiet die festgesetzten Schalleistungspegel nach DIN 45691 von 70 dB(A)/m<sup>2</sup> tags (6.00 h bis 22.00 h) und 55 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts (22.00 h bis 6.00 h) nicht überschreiten.

Für weitere Ausführungen wird auf das Gutachten verwiesen. Der flächenbezogene Schalleistungspegel wird entsprechend des Gutachtens auf 70 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 55 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts festgesetzt. Der Hinweis, die Einhaltung der Kontingentierung in den jeweiligen Bauanträgen durch Schallgutachten nachzuweisen, wird in der Planfolge beachtet.

Die Notwendigkeit von Geruchsgutachten wurde aufgrund der ausreichenden Abstände zu den nächsten landwirtschaftlichen Betrieben für nicht notwendig erachtet. Die nächsten Gebäude östlich des Planvorhabens sind Wohngebäude und werden nicht landwirtschaftlich genutzt. Mast- oder Stallanlagen sind in relevanter Nähe nicht vorhanden. Während der Aufstellung des Ursprungsplanes wurden ebenso keine Forderungen oder Hinweise auf die Notwendigkeit eines Geruchsgutachtens vorgetragen.

Mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Rotenburg (Wümme) frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben. Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.

### **3.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Im Gebiet des Bebauungsplans werden keine archäologischen Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Der Fund von Bodendenkmalen bei Erdarbeiten kann dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Anzeigepflicht nach Art. 14 DSchG unterliegen.

#### **4. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE**

Das Plangebiet am nordöstlichen Siedlungsrand von Mulmshorn ist überplant, aber bislang nicht bebaut. Eingriffe in Natur und Landschaft durch die angestrebte gewerbliche Entwicklung sind bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes bewertet und kompensiert worden. Daher wird hier lediglich betrachtet, welche potenziellen Auswirkungen im Zuge der Änderung entstehen können. Dabei findet keine Inanspruchnahme von Flächen statt, welche im Ursprungsplan nicht der überbaubaren Grundstücksfläche respektive der Verkehrsfläche zugeordnet ist.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB findet somit nicht statt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Folgende Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter werden angenommen:

##### **Schutzgebiete**

Im Umkreis von 500 Metern befindet sich das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Nr. 039 „Wiestetal, Glindbusch, Borchelsmoor“. Die FFH-Verträglichkeit wurde im Rahmen des Ursprungsplanes untersucht, wobei Vorkehrungen zur Vermeidung von vorhabenbedingten Beeinträchtigungen getroffen worden sind. Entsprechende Auflagen sind in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen worden, sodass sich fast alle potenziellen Wirkungen vollständig vermeiden lassen. Sonstige Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet aufgrund der veränderten Gewichtung zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche sind nicht zu erwarten.

##### **Pflanzen und Tiere**

Im Plangebiet selbst finden sich vor allem Ackerflächen, welche einen vergleichsweise wenig wertvollen Biotoptyp darstellen. Die mit der Entstehung eines Gewerbegebietes einhergehende Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind bereits im Rahmen des Ursprungsplanes entsprechend kompensiert worden. Im



Zuge der 1. Änderung erfolgt keine zusätzliche Versiegelung, da lediglich überbaubare Grundstücksfläche respektive die öffentliche Verkehrsfläche von Anpassungen betroffen sind. Im Bereich der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ergeben sich keine Änderungen.

Wesentliche Veränderungen der Lebensraumqualitäten durch die Entstehung einer gewerblichen Baufläche konnten im Ursprungsplan nicht festgestellt werden. Die relevanten Gehölzstrukturen (Baumbestände) werden erhalten. Daher sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Verkleinerung der öffentlichen Verkehrsfläche zugunsten der überbaubaren Grundstücksfläche anzunehmen.

Mit Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist nicht zu rechnen.

### **Mensch**

Im Rahmen des Umweltberichtes des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 7 von Mulmshorn wurden Auswirkungen auf die Erholungsfunktion im Zuge der Entstehung des Gewerbegebietes festgestellt, da bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche erheblich versiegelt wird. Etwaige Beeinträchtigungen wurden im dazugehörigen Umweltbericht entsprechend behandelt. Durch die veränderte Aufteilung von öffentlicher Verkehrsfläche und gewerblicher Baufläche sind keine Auswirkungen auf die Erholungsfunktion zu erwarten, wobei die Erholungsfunktion von gewerblichen Flächen ohnehin als gering einzustufen ist. Mit Verschlechterungen der Lärmimmissionssituation auf die umliegende Bebauung/Nutzungen im Zuge der Planung ist nicht zu rechnen. Die immissionsschutzfachlichen Festsetzungen in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln bleiben unverändert bestehen.

### **Boden**

Ein Großteil der Böden im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42C soll angesichts der festgesetzten Gewerbefläche einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Der Eingriff bezogen auf das Schutzgut Boden durch die Versiegelung wurde bereits im Umweltbericht des Ursprungsbebauungsplanes kompensiert. Eine zusätzliche Versiegelung von Flächen, welche nicht der

überbaubaren Grundstücksfläche respektive der öffentlichen Verkehrsfläche zuzuordnen sind findet im Zuge der 1. Änderung nicht statt. Eine weitere Beeinträchtigung der Bodenfunktionen kann ausgeschlossen werden.

### **Wasser**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser wird nach Grund- und Oberflächenwasser unterschieden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich weder im Trinkwasserschutzgebiet, noch sind natürliche Oberflächengewässer vorhanden. Gefahren für die Grundwasserneubildung konnten im Rahmen des Ursprungsplanes nicht festgestellt werden, wobei eine Versiegelung grundsätzlich Einfluss auf die Grundwasserneubildung ausübt. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung ergeben sich durch den vorliegenden Plan nicht, da keine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen erfolgt. Auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird durch die Planung nicht weiter eingeschränkt. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

### **Luft und Klima**

Das Plangebiet besitzt aufgrund der gewerblichen Nutzung und dem damit einhergehenden hohen Versiegelungsgrad keine hohe Bedeutung für das Schutzgut Luft und Klima. Im Rahmen der Änderung findet keine Erhöhung des Versiegelungsgrades statt, weshalb mit keinen klimatischen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Betriebe auf den Flurstücken nennenswerte luftverunreinigende Emissionen produzieren respektive dass sich die Emissionssituation aufgrund des veränderten Verhältnisses zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche verschlechtert.

### **Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 7 von Mulmshorn umfasst ein Gewerbegebiet. Aufgrund des von gewerblicher Nutzung geprägten Plangebietes ist ohnehin von Störungen des Landschaftsbildes auszugehen. Durch die Verkleinerung der Erschließungsstraße zugunsten der überbaubaren

Grundstücksfläche sind keine negativen Einflüsse auf das Landschaftsbild zu erwarten.

## 5. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebiets – Bebauungsplan Nr. 7 von Mulmshorn, „Uhlenkampsweg-Ost“, 1. Änderung	ca. 36.603 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	ca. 30.824 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 3.155 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen und Maßnahmenflächen	ca. 2.623 m <sup>2</sup>

Rotenburg (Wümme), den

gez. T. Oestmann      L.S.

Bürgermeister