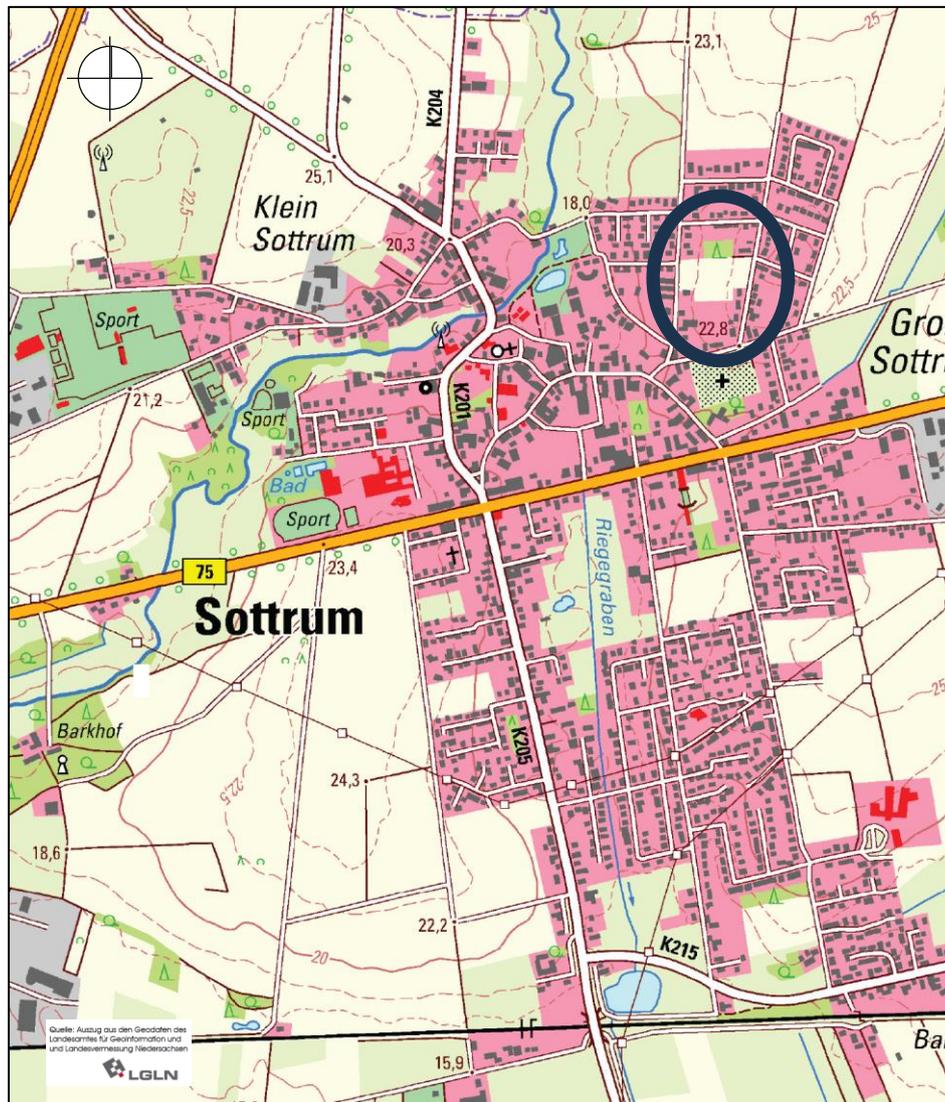


GEMEINDE SOTTRUM

SAMTGEMEINDE SOTTRUM - LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

BEBAUUNGSPLAN NR. 78 „AM MEYERHOFE“

- IM VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB



BEGRÜNDUNG

ENTWURF – STAND: 05. JULI 2024

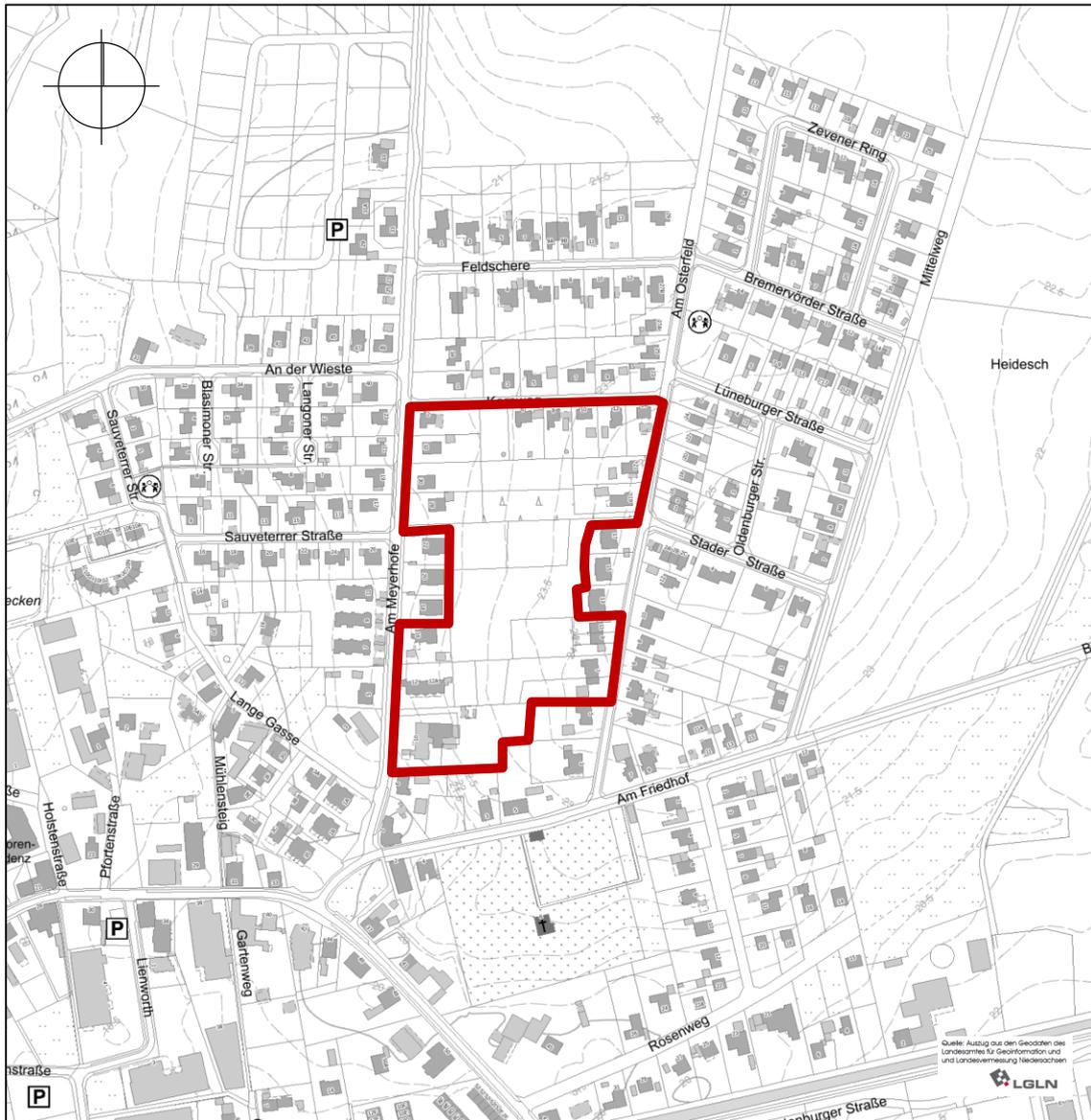
INHALT	SEITE
1. EINFÜHRUNG	2
2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1 Raumordnung	3
2.2 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept Sottrum 2030	4
2.3 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	5
2.4 Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB	6
3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	6
4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
4.2 Städtebauliche Gesamtsituation	7
4.3 Ziel und Zweck der Planung	9
5. STÄDTEBAULICHE INHALTE	9
5.1 Verkehrliche Erschließung	9
5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	11
5.3 Grünstrukturen	13
5.4 Städtebauliche Flächenbilanz	13
6. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	13
6.1 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG PLANUNGSBEDINGTER EINGRIFFE	13
6.2 VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT	20
7. BELANGE DER DENKMALPFLEGE	20
8. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	21
9. WALDBELANGE	21
10. ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE	24
11. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND	24
12. BODENORDNUNG	27
13. VERFAHREN	27
14. ANHANG	28
<ul style="list-style-type: none"> • Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Am Meyerhofe“, Gemeinde Sottrum • Planzeichenerklärung • Textliche Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen • Anpassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sottrum • Waldumwandlung in der Ortschaft Sottrum - Bewertung der Kompensationshöhe -Bewertungsverfahren nach RdErl. d. ML v. 5.11.2016 (Forstberatung & -dienstleistungen Friedrich Wegener 08.2023) 	

Stand: 05. Juli 2024

1. EINFÜHRUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sottrum hat in seiner Sitzung vom 25.09.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 78 „Am Meyerhofe“ gefasst. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Dem Bebauungsplan Nr. 78 „Am Meyerhofe“ der Gemeinde Sottrum liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der jeweils zurzeit der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Fassung, zugrunde.



Übersichtskarte mit Abgrenzung des Plangebietes

ohne Maßstab

2. PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

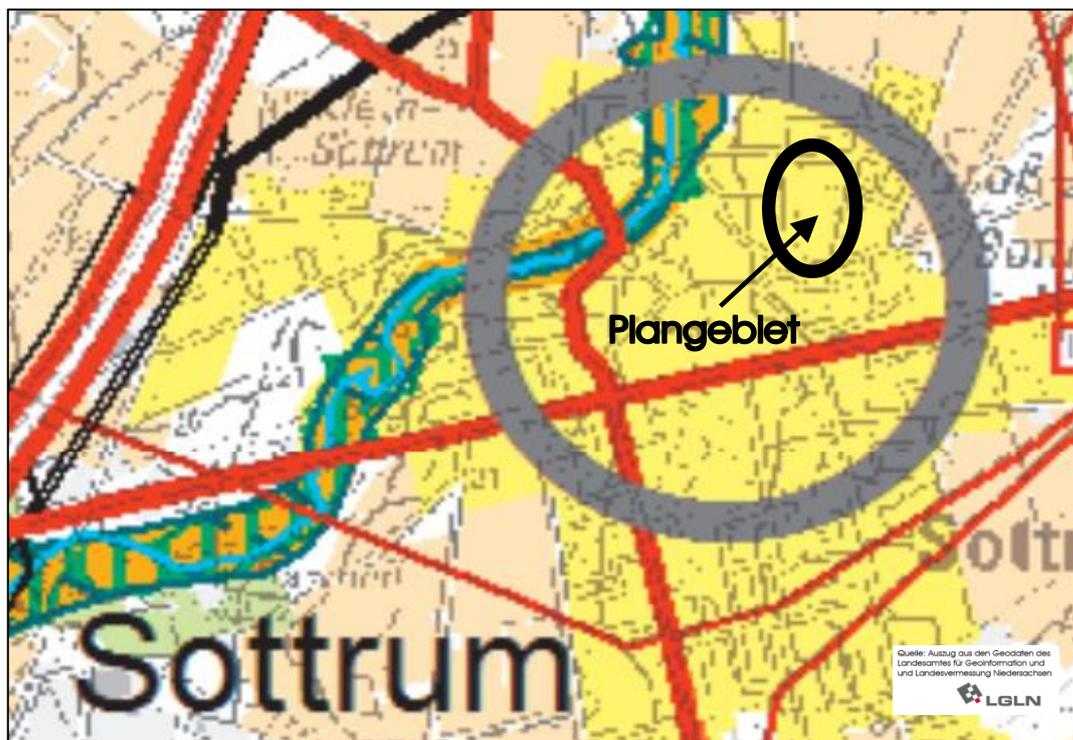
2.1 Raumordnung

Regionales Raumordnungsprogramm

Die Gemeinde Sottrum ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Grundzentrum festgelegt worden.

Das Plangebiet selbst liegt laut der zeichnerischen Darstellung des RROP 2020 im zentralen Siedlungsgebiet von Sottrum. Weitere Festlegungen wurden nicht getroffen.

In der beschreibenden Darstellung des RROP wird ausgeführt, dass die zentralen Orte die Schwerpunktaufgaben Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten als grundlegende Aufgabe haben. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben.



Ausschnitt aus RROP 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme)

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Mit der Entwicklung des Wohngebietes und eines Urbanen Gebietes erfüllt das Grundzentrum Sottrum die raumordnerische Aufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Mit der Planung wird das im Innenbereich vorhandene Flächenpotenzial für eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung genutzt. Insofern entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung.

Für die Inanspruchnahme des Waldbestandes im nördlichen Teil des Plangebietes wird eine adäquate Ersatzfläche bereitgestellt. Hierzu wird auf Kap. 9 „Waldbelange“ verwiesen.

Landesraumordnungsplan

Im Landesraumordnungsplan 2017/ 2022 Niedersachsen sind keine Festlegungen für den Planbereich getroffen worden.

Länderübergreifende Raumordnungsplan zum Hochwasserschutz

Der Länderübergreifende Raumordnungsplan zum Hochwasserschutz vom 19.08.2021 (BGBl. I S. 3712) hat zum Ziel, das Hochwasserrisiko in Deutschland zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen, indem eine effektive raumplanerische Hochwasservorsorge zur Anwendung kommt. Dabei sind folgende Prüfvorgaben in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

Hochwasserrisikomanagement

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Klimawandel und -anpassung

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

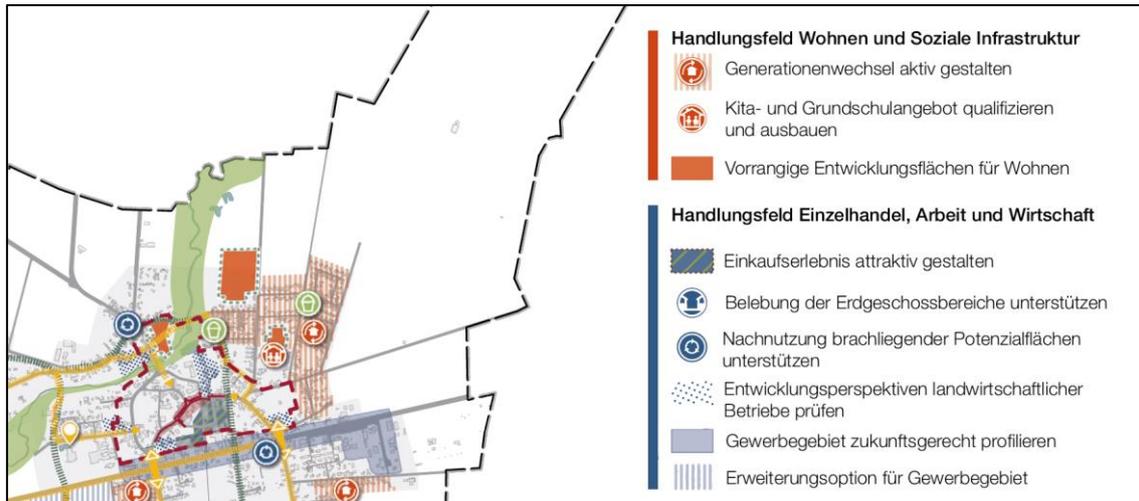
Laut dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) liegt der Bereich des Plangebietes nicht in einem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz. Das Plangebiet befindet sich laut den Umweltkarten (Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2024) nicht in einem per Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach §§ 76 und 78 WHG bzw. §§ 115 und 116 NWG oder in einem nach § 78 Abs. 2 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Im Nahbereich des Plangebietes existiert kein Risikogewässer gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL). Die als Risikogewässer eingestufte Wümme verläuft rd. 4,40 km südlich des Plangebietes. Nach der HWRM-RL 2. Zyklus 2016 - 2021 liegt das Plangebiet nicht einem Gebiet, in dem mit signifikanten Schäden durch Hochwasser zu rechnen ist. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem durch die HWRM-RL festgestellten Küstengebiet, so dass eine potenzielle Gefährdung durch eindringendes Meerwasser nicht zu erwarten ist. Demzufolge sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz sowie zum Hochwasserrisikomanagement im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Das Plangebiet stellt keinen Suchraum für potenziell nutzbare Rückhalteflächen für den Hochwasserschutz dar.

Damit die mit der Planung verbundene Flächenversiegelung nicht zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss führt, ist als Vermeidungsvorkehrung bei der Neubebauung von Grundstücken die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf diesen privaten Flächen vorgesehen. Die Oberflächenentwässerung im Bereich der Bestandsbebauung ändert sich nicht.

2.2 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept Sottrum 2030

Im Integrierten Gemeindeentwicklungskonzept Sottrum 2030 ist das Plangebiet in das Handlungsfeld „Wohnen und Soziale Infrastruktur“ aufgenommen worden. Dabei wird die unbebaute, zentrale Fläche als vorrangige Entwicklungsfläche für Wohnen und den Neubau einer Kita im Gemeindeentwicklungskonzept dargestellt. Die Wohnungsbauentwicklung soll dabei laut Zielkonzept vorrangig durch eine maßvolle Entwicklung im Bestand erfolgen. Die Priorität liegt auf Ergänzungen im Innenbereich durch moderate Nachverdichtung, Baulückenschließung, An- und Umbauten und Modernisierungen. Bei der Schaffung neuen Wohnraums soll insbesondere auf ein bedarfsgerech-

tes, bezahlbares Angebot für junge Familien, älter werdende Menschen und junge Starterhaushalte geachtet werden sowie barrierefreies und seniorengerechtes Wohnen Berücksichtigung finden.



Auszug aus dem Integrierten Gemeindeentwicklungskonzept Sottrum 2020

2.3 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

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

Mit der Bauleitplanung wird das im Innenbereich von Sottrum vorhandene Flächenpotenzial für die Realisierung einer Wohnbebauung und die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung genutzt und somit ein Brachliegen verfügbarer Baugrundflächen verhindert. Darüber hinaus werden die im Plangebiet bereits vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen planungsrechtlich abgesichert. Zugleich kann damit einem weiteren Flächenverbrauch im Außenbereich entgegengewirkt werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden planungsbedingt nicht in Anspruch genommen. Da die Planung der Deckung des erkennbaren Bedarfes an Wohnbaugrundstücken bzw. Wohnraum dient und die Errichtung eines Kindergartens ermöglicht, ist es aus Sicht der Gemeinde Sottrum aus Gründen des Allgemeinwohls gerechtfertigt, die im Norden des Plangebietes existierende Fläche, die ehemals mit Waldbäumen bestockt war, in Anspruch zu nehmen.

2.4 Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB

Die Gemeinde Sottrum veranlasst mit der vorliegenden Bauleitplanung gem. § 13 a BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung, da das im Innenbereich von Sottrum liegende Flächenpotenzial für eine Nachverdichtung genutzt wird. Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Unter Berücksichtigung der künftigen Größe des allgemeinen Wohngebietes (WA) von 32.265 m² und des Urbanen Gebietes (MU) von rd. 7.903 m² sowie der zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,40 im WA und 0,60 im MU wird die bebaubare Grundfläche im Planbereich etwa 17.648 m² umfassen und damit unter dem in § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m² liegen.

Durch den Bebauungsplan werden Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) unterliegen, nicht begründet.

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

Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz werden durch die Planung nicht berührt.

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

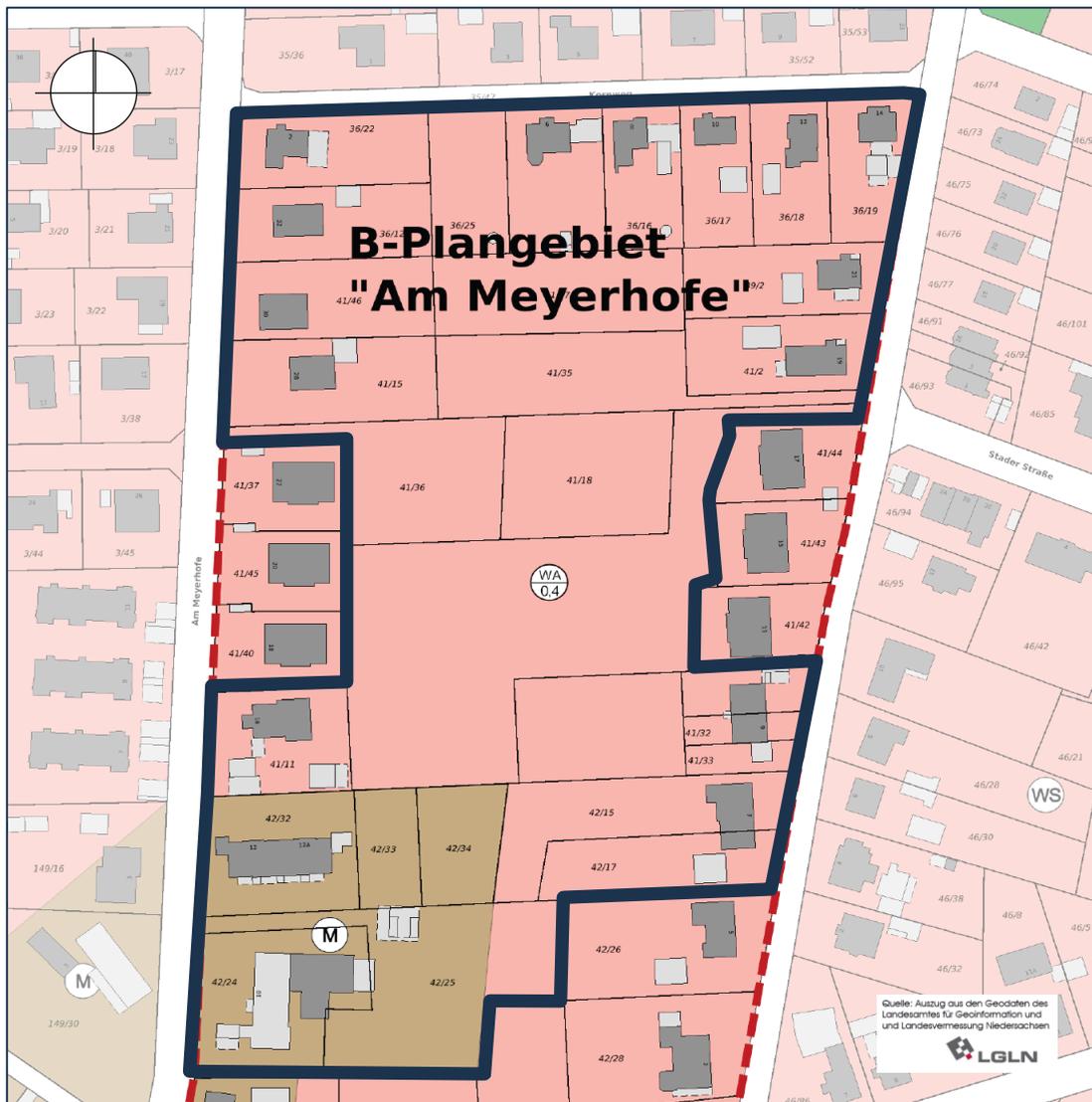
3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sottrum weist für den überwiegenden Teil des Plangebietes Wohnbauflächen (W) aus. Im Südwesten ist eine gemischte Baufläche (M) dargestellt. Dabei ist das im Süden des Plangebietes liegende Flurstück 42/5 jedoch nur zum Teil als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Da der Bebauungsplan Nr. 78 „Am Meyerhofe“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes vor der Flächennutzungsplan-Änderung durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sottrum wird daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Hierbei wird die im Osten des Flurstücks 42/5 dargestellte Wohnbaufläche (W) in gemischte Baufläche (M) umgewandelt. Der Bebauungsplan Nr. 78 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

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



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sottrum

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 "Am Meyerhofe" der Gemeinde Sottrum liegt zwischen der Straße „Am Meyerhofe“ im Westen, der Straße „Am Osterfeld“ im Osten und der Straße „Kornweg“ im Norden. Die Straße „Am Friedhof“ verläuft südlich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 weist eine Fläche von rd. 4,271 ha auf.

4.2 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches von Sottrum. Die einzeiligen Siedlungsstrukturen entlang der Straßen „Am Meyerhofe“, und „Am Osterfeld“ sowie am „Kornweg“ werden durch Wohnnutzungen geprägt. Charakteristisch sind ein- und zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise mit typischen Nebenanlagen (z. B. Garagen/

Carports, Gartenhäuser, Pools) und Hausgärten. Da die Wohngebäude vorwiegend den Straßen zugewandt sind, erstrecken sich die Gartenbereiche überwiegend in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Neben sog. Einfamilienhäusern kommen auch Gebäude mit mehreren Wohneinheiten und größeren versiegelten Außenflächen für Stellplätze vor. Im Südwesten des Plangebietes existiert ferner ein Gastronomiebetrieb mit Parkplatz und Außenflächen.

Da sich die Siedlungsentwicklung sowohl im Plangebiet als auch in der näheren Umgebung kontinuierlich fortgesetzt hat und in jüngster Vergangenheit verstärkt freie Grundstücke bebaut wurden, finden sich im Plangebiet und dem Nahbereich neben älteren Gebäuden, z. T. mit Umbauten, auch Neubauten. Hier sind vor allem die neu entstandenen Mehrfamilien- und Reihenhäuser an den Straßen „Am Meyerhofe“ und „Am Osterfeld“ hervorzuheben. Insgesamt ist eine relativ aufgelockerte Bebauung im Plangebiet erkennbar. Allerdings ist die städtebauliche Dichte im Bereich der Neubebauung aufgrund der oft kleineren Grundstücke höher als im Bereich des Baubestandes.

Aufgrund der heterogenen Altersstruktur der Bebauung und der verschiedenen Nutzungsfunktionen variieren die Baustile, die verwendeten Baumaterialien und Farbgebungen im Plangebiet und der näheren Umgebung in einer relativ großen Bandbreite, so dass sich ein heterogenes Erscheinungsbild ergibt. Neben geneigten Dächern kommen außerdem Flachdächer bzw. sehr flachgeneigte Dächer vor.

Die Gebäudehöhen erreichen bei den neugebauten Mehrfamilien- bzw. Appartementhäusern an der Straße „Am Meyerhofe“/ „Am Osterfeld“ eine Höhe von ca. 9,20 m. Die in räumlicher Nähe existierenden Appartementgebäude bzw. Stadtvillen „Am Meyerhofe“ / „Lange Gasse“ zeichnen sich durch eine Höhe von etwa 12,25 m aus. Das Gebäude des Gastronomiebetriebes weist eine Höhe von ca. 11,00 m auf.

Der zentrale Bereich des Plangebietes ist bislang unbebaut und wird im Wesentlichen durch eine Brache (ehem. Ackerfläche) eingenommen. An die Brache schließt sich im Norden ein Restbestand von Nadelbäumen an, der ursprünglich zu einem kleineren Fichtenwaldbestand gehört hat. Im Süden sind vor allem unbebaute Gartenflächen mit zum Teil dichterem Baumbestand vorhanden.

In der Umgebung des Plangebietes setzen sich die Siedlungsstrukturen von Sottrum fort, wobei neben Wohnnutzungen auch vereinzelt Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe existieren. Südlich der Straße „Am Friedhof“ befindet sich der Friedhof.

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Flächen erfolgt gegenwärtig über die Straßen „Am Meyerhofe“, „Am Osterfeld“ und „Kornweg“. Die im rückwärtigen Bereich der Bebauung liegenden Freiflächen sind von Osten über eine von der Straße „Am Osterfeld“ ausgehende, zwischen der vorhandenen Bebauung hindurchführende Zufahrt erschlossen. Ferner ist eine Zufahrtsmöglichkeit von Westen von der Straße „Am Meyerhofe“ vorhanden.

Die Gemeinde Sottrum verfügt mit verschiedenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, medizinischer Versorgung, kirchlichen Einrichtungen, Gastronomie, Dienstleistungsangeboten (z. B. Friseur, Finanzdienstleister, Postfiliale), dem Verwaltungsstandort sowie Seniorenbetreuungseinrichtungen über eine gute Ausstattung mit Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen und bietet durch die zahlreichen ortansässigen Unternehmen Arbeits- und Einkommensmöglichkeiten für die Bevölkerung. Außerdem findet sich ein aktives Vereinsleben. Die Gemeinde Sottrum ist außerdem an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Der Ortskern mit seinen wesentlichen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen ist dabei vom Plangebiet aufgrund der kurzen Distanz fußläufig gut erreichbar.

4.3 Ziel und Zweck der Planung

Unter Berücksichtigung des Gemeindeentwicklungskonzeptes Sottrum 2030 sowie der Ausweisung von Bauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan, ist es Ziel der Bauleitplanung, das im Innenbereich von Sottrum vorhandene Flächenpotenzial für eine Wohnbebauung zu nutzen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung zu schaffen. Hierfür sollen die vorhandenen Freifläche sowie ein Teil der rückwärtig liegenden unbebauten Gartenflächen genutzt werden. Darüber hinaus soll für den älteren Bebauungsbestand die Möglichkeit eröffnet werden, die Bausubstanz an heutige Anforderungen an den Wohnungsbau anpassen zu können.

In Sottrum ist in der jüngeren Vergangenheit die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen sowie nach kostengünstigerem Wohnraum für junge Familien und Starterhaushalte gestiegen. Daneben besteht aufgrund der demografischen Entwicklung auch ein Bedarf an barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum für Senioren. Diese Nachfrage kann durch die klassischen Einfamilienhausgebiete mit einer vorwiegend eingeschossigen Bebauung mit häufig nur einer Wohneinheit pro Gebäude nicht gedeckt werden. Folglich möchte die Gemeinde im Plangebiet neben Einfamilienhäusern auch den Bau von Mehrfamilienhäusern zulassen, um heutigen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden und ein vielfältiges, bezahlbares Wohnangebot zu schaffen. Zugleich soll die Durchmischung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe im Südwesten des Plangebietes jedoch erhalten bleiben, um Versorgungs- und Gastronomieangebote zu sichern und ggf. entwickeln zu können sowie den Übergang zum Ortskern zu gewährleisten.

Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass das Plangebiet aufgrund der ortskernnahen Lage, der guten gemeindlichen Ausstattung mit Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie den wohnungsnahen Erholungsmöglichkeiten für Bauinteressenten attraktiv ist.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Zielsetzung erfolgt. Die in der jüngsten Vergangenheit entstandenen Neubauten entlang der Straßen „Am Meyerhofe“ und „Am Osterfeld“ wurden nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da diese modernen Wohnanforderungen bereits entsprechen und die kleineren Grundstücke keine Nachverdichtung zulassen. Die südlich des Plangebietes liegenden Flächen sollen in ihrer jetzigen Struktur erhalten bleiben, da sie noch ein gewisses dörfliches Erscheinungsbild aufweisen und zusammen mit dem Friedhof das identitätsstiftendes Erscheinungsbild erhalten werden soll.

Der Zielsetzung entsprechend wird im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6 a BauNVO festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet (WA) bietet dabei auch die Möglichkeit, den von der Gemeinde Sottrum angedachten Neubau eines Kindergartens im Norden des Plangebietes zu realisieren.

Die Gemeinde Sottrum hat im Vorfeld der Planung zudem eine Abstimmung mit den Grundstückseigentümern vorgenommen, um zu eruieren, welche unbebauten Grundstücke für eine Nachverdichtung eigentümerseits in Frage kommen. Folglich strebt die Gemeinde Sottrum eine Neuordnung des Planbereiches an, um die Innenentwicklung zu fördern und ortskernnah Wohnraum zu schaffen. Dabei soll durch die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, der Gebäudehöhe und der Festlegung der Baugrenzen ein städtebaulicher Rahmen gesetzt und Einfügen in die Umgebung erreicht werden.

5. STÄDTEBAULICHE INHALTE

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der am Rand des Plangebietes liegenden überwiegend bebauten Grundstücke erfolgt wie bisher über die öffentlichen Straßen „Am Meyerhofe“, „Am Osterfeld“ und „Kornweg“ über einzelne Grundstückszufahrten.

Für die unbebauten Flächen im zentralen Bereich des Plangebietes sieht die Erschließungskonzeption eine von der Straße „Am Osterfeld“ ausgehende Planstraße vor. Hierfür wird der unbebaute, als Zufahrt genutzte Bereich zwischen den Grundstücken „Am Osterfeld“ 17 und 19 genutzt. Die Planstraße wird nach Süden als Stichstraße weitergeführt und mit einer für das Wenden von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ausreichenden Wendeanlage (Durchmesser 22,00 m) ausgestattet. Durch die Stichstraße wird der Großteil der im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung liegenden Freiflächen für die Errichtung einer Neubebauung erschlossen.

Lediglich im Süden des Plangebietes sind die Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich des Gastronomiebetriebes sowie partiell der Wohnbebauung bei einer Nachverdichtung über die Anlage bzw. Parzellierung privater Grundstückszufahrten zu erschließen. Diese Erschließungsmöglichkeit ist gewählt worden, da die Grundstückseigentümer die Flächen überwiegend für den Eigenbedarf nutzen möchten.

Die Planstraße wird nach Westen zur Straße „Am Meyerhofe“ fortgesetzt, um eine einseitige Belastung der Straße „Am Osterfeld“ durch den planungsinduzierten Ziel- und Quellverkehr zu vermeiden. Dies auch mit Blick auf die Möglichkeiten eines Kindergartenneubaus. Die Gemeinde Sottrum wird aufgrund der geringeren Parzellenbreite der Planstraße im Westen hier verkehrlenkende Maßnahmen prüfen.

Die Planstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Unter Berücksichtigung der Erschließungsfunktion für das Plangebiet erhält die Planstraße eine Breite von 7,00 m und eine Aufweitung auf 9,30 m in Richtung der Straße „Am Osterfeld“. Nach der für die Anlage der Planstraße geltenden Rast06 „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße“ ist für den maßgeblichen Begegnungsverkehr Pkw-Pkw eine Fahrbahnbreite von 4,75 m und für den Begegnungsfall Pkw/ Versorgungsfahrzeug eine Breite von 5,55 m anzusetzen. Die Planstraße weist somit eine hinreichende Breite für den Ausbau nach Rast06 und damit für ein gefahrloses Begegnen von Fahrzeugen und die Nutzung im Mischflächenprinzip mit der Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer auf.

Neben den Parkplätzen im öffentlichen Straßenverkehrsraum sind die für die zulässigen Nutzungen geforderten Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen bereitzustellen. Für gewerbliche Nutzungen sowie soziale Einrichtungen sind dabei die Vorgaben der NBauO zu beachten und im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Für die Wohnnutzungen gilt die in der Anlage 1 der Stellplatzrichtlinie der Gemeinde Sottrum vom 12.09.2022 festgelegte Anzahl der Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder.

Die öffentlichen Straßen „Am Meyerhofe“, „Am Osterfeld“ und „Kornweg“ sind aufgrund ihres Ausbauszustandes mit Fahrbahnbreiten von ca. 4,75 m bis 6,00 m sowie den begleitenden Fußwegen für die Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs aus dem Plangebiet geeignet.

Über die „Große Straße“ ist eine Anbindung an die B 75 und damit an den regionalen und überregionalen Verkehr gewährleistet. Die Bundesstraße gewährleistet außerdem die Anbindung an die Autobahn A 1.

Der öffentliche Personennahverkehr wird über den Bahnhof in Sottrum, die VBN sowie den Bürgerbus sichergestellt. Die nächstgelegenen fußläufig erreichbaren Haltestellen des Busverkehrs befinden sich rd. 430 m südwestlich des Plangebietes im Ortskern sowie etwa 470 m südlich an der Bremer Straße. Über die vorhandenen Bushaltestellen mit den entsprechenden Anschlussmöglichkeiten untereinander sowie an den Bahnhof ist eine gute Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV gegeben. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde Sottrum über ein Mobilitätskonzept, das u. a. eine Fahrradstation am Bahnhof umfasst.

5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Für den überwiegenden Teil der Bauflächen des Plangebietes wird entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstrukturen ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihrer besonderen Störwirkung allerdings ausgeschlossen.

Das allgemeine Wohngebiet (WA) bietet die Option, im Norden des Plangebietes einen Kindergarten zu errichten und so den zu erwartenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen ortsnah zu decken.

Im Südwesten des Plangebietes wird unter Berücksichtigung der dort vorhandenen Nutzungsstrukturen mit Wohnen und Gewerbe ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6 a BauNVO dargestellt, so dass eine weitere bedarfsgerechte bauliche Entwicklung möglich wird. Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) wird das Flächenpotenzial im Sinn einer effizienten Bebauung ausgeschöpft. Im Gegensatz zum Mischgebiet, in dem keine Dominanz von Wohnen oder Gewerbe erkennbar sein darf, bietet das "Urbane Gebiet" deutlich mehr Flexibilität für die Stadtentwicklung. Zugleich wird mit der Festsetzung des Urbanen Gebietes der Bestandsschutz für die vorhandenen Nutzungen gewährleistet und ein Einfügen in die Umgebung erreicht.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gebäudehöhe und zur Bauweise soll ein städtebaulicher Rahmen gesetzt werden, um eine gebietsverträgliche Nachverdichtung zu erreichen und ein Einfügen in die umgebende Bebauung zu gewährleisten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf 0,40 und im Urbanen Gebiet (MU) auf 0,60 festgesetzt, so dass sich zum einen ein angemessener Gestaltungsspielraum für die künftige bauliche Entwicklung und eine Nachverdichtung ergibt und zum anderen der Bestand baulicher Anlagen planungsrechtlich abgesichert wird. Die GRZ darf dabei durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen/ Carports, Stellplätze, Zufahrten etc.) um max. 50% im WA-Gebiet und bis zu einer GRZ von 0,80 (Kappungsgrenze) im Urbanen Gebiet überschritten werden, so dass auch Nebengebäude wie Garagen und Carports sowie eine ausreichende Anzahl von Stellplätze auf den Grundstücken untergebracht werden können. Dies ist sowohl im Hinblick auf den Stellplatzbedarf der gewerblichen Nutzung im Urbanen Gebiet als auch auf die Vorgaben der Stellplatzrichtlinie der Gemeinde Sottrum für Wohnnutzungen von Bedeutung. Um dennoch eine Reduzierung des Versiegelungsgrades und damit des Oberflächenwasseranfalles im Plangebiet zu erreichen, dürfen auf den privaten Grundstücken Kfz-Stellplätze nur so befestigt werden (z. B. durch Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), dass keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt. Ausgenommen hiervon sind bei gewerblicher Nutzung Flächen für das Abstellen und Warten von Kraftfahrzeugen, Geräten oder Maschinen, wenn durch ein mögliches Austreten wassergefährdender Stoffe die Gefahr einer Verunreinigung des Grundwassers besteht.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird auf 9,50 m festgesetzt, so dass der vorhandene Gebäudebestand abgesichert wird und sich bauliche Erweiterungen einfügen. Im WA 2 ist eine maximal Gebäudehöhe (GH) von 11,50 m zulässig, um der Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechend im Plangebiet auch die Voraussetzungen für die Neuerrichtung von Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten zu schaffen. Damit wird dem Bedarf an kostengünstigem Wohnraum und besonderen Wohnbedürfnissen, wie z. B. für Starterhaushalte, junge Familien, ältere Menschen, Rechnung getragen. Gleichwohl bleibt die für das WA 2 getroffene Festsetzung zur Gebäudehöhe hinter dem Gebäudebestand in der Umgebung, der partiell bereits Höhen von 12,25 m aufweist, zurück, so dass ein Einfügen der Neubebauung in die Siedlungsstrukturen grundsätzlich zu erwarten ist.

Im Urbanen Gebiet (MU) orientiert sich die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) von 11,00 m am vorhandenen Bestand baulicher Anlagen.

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

Die Gebäude dürfen in offener Bauweise (o) mit Grenzabstand errichtet werden, so dass sich in Verbindung mit der Gebäudehöhe ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die Errichtung verschiedener Bautypen (z. B. Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) bieten und auch Mehrfamilienhäuser oder die von Bauherren vermehrt nachgefragten sog. "Stadtvillen" errichtet werden können. Über die festgesetzte Bauweise wird auch der im Plangebiet vorhandene Gebäudebestand aus Einzel- und Doppelhäusern planungsrechtlich abgesichert.

Die gesetzlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit sind bei öffentlichen und privaten Bauvorhaben den gesetzlichen Vorschriften (z. B. NBauO) entsprechend zu beachten.

Die durch Baugrenzen begrenzten überbaubaren Flächen sind so bemessen worden, dass eine planungsrechtliche Absicherung des Gebäudebestandes erfolgt, wobei Nebengebäude auch außerhalb der überbaubaren Flächen stehen dürfen. Zum anderen sollen die überbaubaren Flächen einen hinreichenden Gestaltungsspielraum für die Neubebauung der bislang unbebauten größeren Freifläche bieten, und auch die Errichtung von Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten und einer Kinderbetreuungseinrichtung zulassen. Im Süden des Plangebietes wird durch die Festsetzung einer zusammenhängenden überbaubaren Fläche die Nachverdichtung durch die rückwärtige Bebauung größerer Einzelgrundstücke ermöglicht. Letzteres ist dabei unter Berücksichtigung der Interessen der Grundstückseigentümer erfolgt. Da im nördlichen Teil des Plangebietes der Erhalt rückwärtiger Gartenflächen eigentümergeit im Vordergrund stehen soll, sind die Baugrenzen so festgelegt worden, dass hier nur eine begrenzte Nachverdichtung im Bereich der bebauten Grundstücke erfolgen kann. Überdies stehen die hinterliegenden Flächen der bebauten Grundstücke für die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung nicht zur Verfügung. Die in der Niedersächsischen Bauordnung vorgegebenen Grenzabstände sind unabhängig von den Baugrenzen einzuhalten. Um ein zu dichtes Heranrücken von neuen Gebäuden an die öffentlichen Straßen zu vermeiden, halten die Baugrenzen zu den Straßenverkehrsflächen einen Abstand von 3,00 m ein.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind bauliche Anlagen wie Stellplätze mit ihren Zufahrten nur im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde zulässig.

Aufgrund des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) ist bei der Neuerichtung von Gebäuden ein Mindestwärmeschutz einzuhalten, ein sommerlicher Wärmeschutz vorzunehmen und der Wärme- und Energiebedarf anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Geothermie, Biomasse, Wärmepumpen) zu decken. Dabei ist der Jahres-Primärenergiebedarf zu berücksichtigen. Insofern sind mit dem GEG für Bauherren und Gebäudeeigentümer bereits verpflichtende gesetzliche Regelungen zur Verwendung erneuerbarer Energie und zum Klimaschutz bei der Errichtung und dem Betrieb von Gebäuden gegeben. Die Baugrenzen lassen ferner eine überwiegend südliche Ausrichtung neuer Gebäude für die Nutzung der Solarenergie zu. Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit auf den Dächern der Gebäude Solarkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen anzubringen. Das Plangebiet ist laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2024) zudem für den Einbau von Erdwärmekollektoren zur Energiegewinnung gut geeignet.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass entsprechend den Vorgaben des § 32 a NBauO bei der Errichtung von Gebäuden mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten sind, wenn die Dachfläche mindestens 50 m² aufweist.

5.3 Grünstrukturen

Zur Eingrünung und Gestaltung des Ortsbildes ist bei der Neuerrichtung von Gebäuden auf den privaten Grundstücken mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Auf eine Erhaltungsfestsetzung für die im südlichen Bereich des Plangebietes auf den privaten Grundstücken vorkommenden Laubbäume ist verzichtet worden, um eine erhebliche Einschränkung der Bebaubarkeit zu vermeiden und die angestrebte Nachverdichtung zu erreichen. Es ist zudem davon auszugehen, dass einzelne Laubbäume weiterhin bestehen bleiben. Durch die Pflanzung von Laub- und Obstbäumen auf den privaten Grundstücken erfolgt ein gewisser Ausgleich des Verlustes von Bäumen.

Schotter- und Kiesgärten sind versiegelte Flächen. Da Niederschlagswasser nicht versickern kann, die Steine die Wärme speichern und an die Umgebung abgeben und somit gerade in den immer heißeren Sommern die Umgebungstemperatur unnötig erhöhen, werden Schotter- und Kiesgärten auf den Baugrundstücken ausgeschlossen. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Flächen Tieren weder Lebensraum noch Nahrung bieten. Daher müssen die nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Ungenutzte Schottergärten/ -flächen sind aus ökologischen Gründen somit unzulässig. Lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Gebäudefassaden sind erlaubt.

5.4 Städtebauliche Flächenbilanz

	Flächengröße in m ² *
Allgemeines Wohngebiet (WA)	32.265
Urbanes Gebiet (MU)	7.903
öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.551
Gesamt	42.719

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

6. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

6.1 Ermittlung und Bewertung planungsbedingter Eingriffe

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Innerhalb des Plangebietes existiert entlang der Straßen „Am Meyerhofe“, „Am Osterfeld“ und „Kornweg“ ein aufgelockertes bis teils verdichtetes Einzelhausgebiet (OEL/ OED), das von überwiegend neuzeitlichen Hausgartenflächen (PH) begleitet wird (Wertstufe I – geringe Bedeutung). Charakteristisch ist ferner eine Wohnbebauung, in die sich im Südosten ein Gastronomiebetrieb einfügt. Im Süden sind im Bereich der Gartenflächen auch großkronige Laubbäume vorhanden.

Im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Siedlungsstrukturen findet sich eine ehemals als Ackerfläche genutzte Brache mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren, Bodenablagerungen und Offenbodenbereichen (UHM/ DO), die eine geringe bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe II) aufweist. Der nördliche Teil wurde von einem kleinflächigen Fichtenbestand (WZF) eingenommen. Der ehemals vorhandene monotone Fichtenforst (Wertstufe I – geringe Bedeutung) ist aufgrund von Sturmschäden und Schädlingsbefall bereits weitgehend gerodet worden, so dass gegenwärtig neben

einzelnen Fichten vor allem Neophyten und spätblühende Traubenkirsche vorhanden sind. Darüber hinaus finden sich Gartenabfälle. Die von der Straße „Am Osterfeld“ in die Brachfläche führende Zuwegung (OVW) ist durch Schotter befestigt (Wertstufe I).

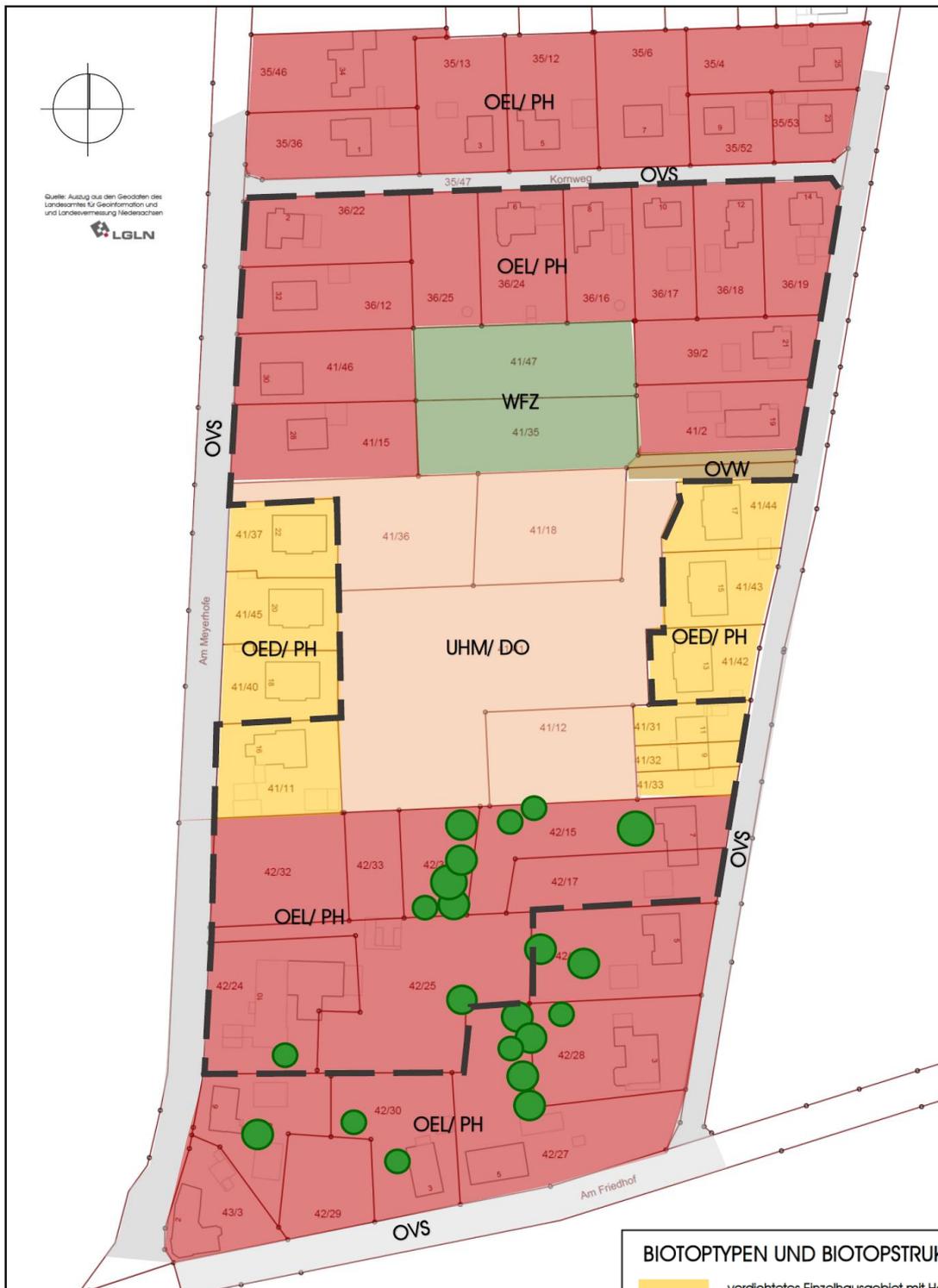
Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich sind angrenzend weitere Einzelhausbebauungen (OEL, OED) sowie Straßenverkehrsflächen (OVS) vorhanden. Südlich des Plangebietes liegt ferner ein Friedhofsareal (PF).

Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Kürzel*	Biotoptyp*	Bedeutung für Arten u. Lebensgemeinschaften**
OEL/ PH	Locker bebaute Einzelhausgebiet/ Hausgarten	I
OED/ PH	verdichtetes Einzelhausgebiet/ Hausgarten	I
OVW	befestigter Weg	I
UHM/ DO	Halbruderaler Gras- und Stauflur/ Offenbodenareale (ehem. Acker)	II
WZF	Sonstiger Fichtenforst	I
*nach v. Drachenfels (2021), **nach NLWKN (2019/ 2020)		
<u>Bewertung für Arten und Lebensgemeinschaften</u>		
Wertstufe I: geringe Bedeutung; Wertstufe II: allgemeine bis geringe Bedeutung; Wertstufe III: allgemeine Bedeutung; Wertstufe IV: besondere bis allgemeine Bedeutung; Wertstufe V: besondere Bedeutung		

Im Plangebiet sind während der Biotopkartierung weder gefährdete Pflanzenarten der Roten Liste von Niedersachsen und Bremen noch besonders oder streng geschützte Pflanzenarten festgestellt worden.

Das Plangebiet liegt weder in einem Natur- und Landschaftsschutzgebiet, einer Naturpark- und Nationalparkfläche, einem Natura2000-Gebiete oder einem Wasser- und Heilquellenschutzgebiet. Geschützte Landschaftsbestandteile, geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sowie Biotope der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ sind nicht vorhanden.



BIOTOTYPEN UND BIOTOPSTRUKTUREN

- verdichtetes Einzelhausgebiet mit Hausgärten (OED/ PH)
- aufgelockertes Einzelhausgebiet mit Hausgärten (OEL/ PH)
- unbefestigter Weg (OWW)
- sonstiger Fichtenforst (WZF), bereits weitgehend gerodet
- Straße (OVS)
- Einzelbaum
- räumlicher Geltungsbereich

**BEBAUUNGSPLAN NR. 78 "AM MEYERHOF",
GEMEINDE SOTTRUM**

PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE
AM HEUBERG 22 - 21755 HECHTHAUSEN - TELEFON 04774-991153

Planungsbedingt werden Bracheflächen, Hausgartenflächen sowie ein Standort eines ehemaligen Fichtenforstes mit überwiegend geringer bis allgemeiner ökologischer Bedeutung betroffen, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaft zu erwarten sind. Die vorhandenen Siedlungsstrukturen wirken zudem in die unbebaute Freifläche hinein. Die Inanspruchnahme bereits bebauter und versiegelter Flächen ist nicht mit Eingriffen verbunden.

Allerdings ist nicht auszuschließen, dass planungsbedingt einige Laubbäume im Süden des Plangebietes verlorengehen können, so dass potenzielle Lebensräume für Brutvögel und Fledermäuse betroffen sind. Auf eine Erhaltungsfestsetzung für die Bäume ist jedoch verzichtet worden, um eine erhebliche Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücksflächen zu vermeiden und das Ziel der Nachverdichtung zu erreichen. Durch die Pflanzung von Laub- und Obstbäumen auf den privaten Baugrundstücken kann der Baumverlust kompensiert werden. Dabei ist bei einer Neuerrichtung von Gebäuden mindestens ein Laubbaum einer einheimischen, standortgerechten Art oder ein Obstbaum einer traditionellen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Stieleiche, Rotbuche, Vogelbeere, Winterlinde, Sandbirke, Hainbuche und als Obstbäume: Boskoop, Bremervörder Winter, Jacob Lebel, Gute Luise, Bürgermeisterbirne, Schattenmorelle und Hauszwetsche. Laub- und Obstbäume sind bei Abgang stets in gleicher Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen.

Da Schotter- und Kiesgärten kaum Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten bieten, werden diese auf den Baugrundstücken aus ökologischen Gründen ausgeschlossen. Ausgenommen sind Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Gebäudefassaden.

Das Plangebiet liegt laut den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) - Brutvögel wertvolle Bereiche 2010, ergänzt 2013 und Gastvögel wertvolle Bereiche 2018 - weder in einem Brut- noch in einem Gastvogelgebiet mit lokaler bis internationaler Bedeutung. Der im Süden des Planbereiches vorkommende Baumbestand stellt einen potenziellen Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse dar. Aufgrund der das Plangebiet umgebenden Siedlungsstrukturen mit entsprechender anthropogener Einflussnahme, der Beunruhigung im Bereich der Straßen und Wege (Straßenverkehr, Radfahrer) sowie der Nutzung der Brachfläche durch Anwohner und Haustiere sind im Plangebiet hauptsächlich störungstolerante Vögel zu erwarten. Das Artenspektrum dürfte sich vor allem aus weit verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten zusammensetzen, zu denen Kohl- und Blaumeise, Amsel, Zilpzalp, Rotkehlchen, Ringeltaube, Buchfink und weitere Singvogelarten zählen. Bedingt durch die Bebauungen und die Gehölze, die Störungen durch den Menschen und die Verkehrsbewegungen sind typische Bodenbrüter des Offenlandes aufgrund ihres Meidungsverhaltens zu vertikalen Strukturen und der Störungsempfindlichkeit gegenüber Bewegungen im Bereich des Plangebietes eher unwahrscheinlich. Aus diesem Grund ist das Plangebiet auch für Großvogelarten als Lebensraum unattraktiv. Der Fichtenrestbestand im Norden bietet heimischen Brutvögeln und Fledermäusen kaum potenzielle Lebensräume.

Der Lebensraum für Fledermäuse kann grundsätzlich unterteilt werden in Jagdhabitats, die zur Nahrungssuche genutzt werden, und die eigentlichen Quartiere, in denen sich die Säugetiere im Sommer v. a. tagsüber und im Winter ganztags aufhalten. Quartiermöglichkeiten finden sich generell in größeren Bäumen mit Höhlen, Spalten oder abstehender Rinde oder in Gebäuden. Bei den älteren Laubbäumen im Süden des Plangebietes ist bei einem Stammdurchmesser von > 0,60 m ein Vorkommen von Asthöhlen oder Spalten, die Fledermäusen potenziell als Sommer- und Winterquartier dienen könnten, nicht ausgeschlossen. Zu den Baumhöhlen und -spalten nutzenden Arten gehören u. a. Großer Abendsegler, Rauhaut- und Langohrfledermaus.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Vermeidungsvorkehrungen zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen zu beachten:

- Zur Vermeidung unnötiger Lebensraumzerstörungen sollten Gehölzfällungen auf das notwendige Maß reduziert werden.

- Zum Schutz von gehölzbrütenden Vögeln ist eine Fällung von Gehölzen aufgrund der gesetzlichen Regelungen des § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./ 29.02. und damit außerhalb der Brutperiode von Vögeln zulässig.
- Sofern Laubbäume mit Asthöhlen oder Spalten beseitigt werden sollen, sind vor der Fällung betroffene Bäume mit Höhlen- oder Spaltenstrukturen durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Fledermausquartieren, ggf. endoskopisch, zu untersuchen. Sollten keine Fledermausvorkommen festgestellt werden, kann die Baumhöhle verschlossen werden, um eine künftige Besiedlung auszuschließen. Sofern ein Fledermausvorkommen festgestellt wird, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Während der gesamten Zeit der Bautätigkeiten ist der Schutz zu erhaltender Gehölzbestände gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) im Plangebiet sowie im baustellennahen Bereich zu gewährleisten (u. a. Schutz vor mechanischer Beschädigung von Baumkronen, Rinden und Wurzeln durch Geräte und Baufahrzeuge). Baufahrzeuge und Baumaterialien sollten möglichst nur im Bereich der Bauflächen oder in benachbarten befestigten Flächen abgestellt werden.
- Um mögliche Konflikte hinsichtlich besonders geschützter Brutvogel- zu vermeiden, sollte mit den Baumaßnahmen (inkl. Baustelleneinrichtung) erst nach Beendigung der Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel (zwischen Mitte März und Mitte Juli) begonnen werden.

Sofern mit den Baumaßnahmen die vorgenannte Frist nicht eingehalten werden kann, ist aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor Beginn der Baumaßnahmen grundsätzlich auszuschließen ist, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- Es ist ferner zu empfehlen, dass während der Bauzeit keine unnötigen Tierfallen (beispielsweise ebenerdige steile Schächte, nach oben offene Rohre etc.) ent- bzw. bestehen sollten, um Individuenverluste oder ungeplante Brutstätten im Baubereich zu vermeiden.
- Mit Blick auf den Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, sollte außerdem eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe im öffentlichen Raum verwendet werden, um Licht-Smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten zu minimieren.

Unter der Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist von einer artenschutzverträglichen Umsetzung der Planung auszugehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden planungsbedingt somit nicht ausgelöst.

Planungsbedingt werden keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturparkflächen, Natur- oder Baudenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile, geschützte Biotopen, Biotopen der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“, FFH-Gebiete, Europäischen Vogelschutzgebiete, Feuchtgebiete von internationaler Bedeutung oder Gemeinschaftlich bedeutsame Vogellebensräumen in Anspruch genommen oder beeinträchtigt.

Durch die Planung geht der Standort eines ehemaligen Fichtenforstes mit einer Fläche von ca. 3.511 m² verloren, der als Wald im Sinne des NWaldLG eingestuft wird. Hierfür wird eine adäquate Ersatzaufforstungsfläche bereitgestellt. Bezüglich der Waldbelange wird auf Kap. 9 verwiesen.

Schutzgut Boden

Laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2024) sind innerhalb des Plangebietes Pseudogley-Podsol-Böden anzutreffen, die nicht als seltene und schutzwürdige Böden eingestuft sind. Im Bereich der bebauten

und versiegelten Flächen sowie der Hausgärten sind stark überprägte Böden mit geringer Natürlichkeit und geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden vorhanden. Die erst kürzlich eingestellte Ackernutzung auf der Brachfläche hat dazu geführt, dass hier ebenfalls überprägte Böden mit geringer Natürlichkeit vorhanden sind. Im Bereich des ehemaligen Fichtenforstes ist davon auszugehen, dass aufgrund der geringeren anthropogenen Einflussnahme überwiegend Böden mit allgemeiner Bedeutung existieren.

Die Böden im Plangebiet weisen nur eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit ist gering. Kohlenstoffreiche Böden mit Funktionen für den Klimaschutz sind im Plangebiet nicht vorhanden (NIBIS 2024). Naturnahe Böden, Extremstandorte oder Böden mit natur- oder kulturhistorischer Bedeutung kommen nicht vor (LRP Rotenburg/Wümme 2015).

Mit der Neubebauung und der Anlage der Planstraße erfolgt eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens durch die Überbauung/ Versiegelung und die Umstrukturierung der Böden zu erwarten sind. Im Bereich bereits versiegelter und bebauter Flächen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. Es werden keine naturnahen Böden, Böden mit kultur- oder naturhistorischer Bedeutung, Extremstandorte oder Böden mit hoher Ertragsfähigkeit betroffen.

Die Nutzung der vorhandenen, befestigten Straßen für die Erschließung des Plangebietes führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, trägt jedoch zur Verringerung des Versiegelungsumfanges bei.

Beeinträchtigungen der Regelungsfunktion bzw. der Funktion des Bodens für die Grundwasserneubildung können durch eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, die Gestaltung neuer Kfz-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien sowie den Ausschluss von Schotter- bzw. Kiesgärten künftig vermindert werden.

Schutzgut Wasser

Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Grundwasserspiegel liegt im Plangebiet mehr als 2,00 m unter der Geländeoberfläche (NIBIS 2024). Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei rd. 150 bis 200 mm pro Jahr und ist damit als mittel zu bewerten. Aufgrund der vorhandenen Versiegelungen im bebauten Bereich ist jedoch nicht auszuschließen, dass die Grundwasserneubildung bereits reduziert ist. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Das Plangebiet weist zudem keine besondere Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention auf (LRP Rotenburg/ Wümme 2015).

Mit der Versiegelung verliert der Boden die Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Sickerung dem Grundwasser zuzuführen. Infolgedessen kann die mit der Neubebauung verbundene Flächenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses führen. Angesichts der bereits bestehenden Beeinträchtigungen durch die vorhandene Bebauung sowie durch die vorgesehene Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers bei einer Neubebauung von Grundstücken sind erhebliche planungsbedingte Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes jedoch nicht zu erwarten. Darüber hinaus trägt die Gestaltung der Kfz-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien sowie das Verbot von Schotter- bzw. Kiesgärten zur Verringerung des Versiegelungsgrades und des Oberflächenwasserabflusses bei.

Schutzgut Klima/ Luft

Die Flächen des Plangebietes weisen aufgrund der existierenden Bebauung und der Nutzungsstrukturen keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung auf. Die vorhandenen Bäume im Süden sind jedoch über Beschattung und Luftfilterung für das Kleinklima wirksam. Erhebliche klimatische Belastungen sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/ Luft sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung aufweist. Durch den Verlust von Laubbäumen im Süden kann es zu kleinklimatischen Veränderungen kommen.

Durch die Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen auf den privaten Grundstücken bei einer Neubebauung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft kompensiert werden. Hierzu trägt auch das Verbot von Schotter- und Kiesgärten bei, da diese versiegelten Flächen die Wärme speichern, an die Umgebung abgeben und somit gerade in den immer heißeren Sommern die Umgebungstemperatur unnötig erhöhen würden.

Die nach NBauO und GEG vorgeschriebene Nutzung regenerativer Energien wie der Solarenergie leistet zudem einen Beitrag zum Klimaschutz.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet weist aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen mit einer heterogenen Altersstruktur, einer Durchmischung unterschiedlicher Baustile sowie dem Fehlen identitätsstiftender Bauwerke eine überwiegend geringe Bedeutung für das Ortsbild auf. Der Fichtenforst ist bereits weitgehend gerodet worden und hat somit keine Bedeutung für das Ortsbild. Die im rückwärtigen Bereich der Bebauung liegende Brachfläche tritt visuell kaum in Erscheinung. Die größeren Laubbäume im Süden tragen jedoch zur Durchgrünung der Ortslage bei. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) wird dem Plangebiet keine besondere Funktion für das Landschafts- und Ortsbild zugewiesen.

Mit der Neubebauung sind geringe Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes verbunden, da das Plangebiet bereits durch die vorhandene Bebauung entlang der Straßen geprägt wird und diese die unbebaute Freifläche im rückwärtigen Bereich weitgehend abschirmen. Durch die Gestaltung der Neubebauung können die Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermindert werden. Durch die Pflanzung von Laub- und Obstbäumen auf den privaten Grundstücken wird der mögliche Verlust von Laubbäumen im Süden des Plangebietes kompensiert.

Schutzgut Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind im Plangebiet derzeit nicht erkennbar. Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es ist der Gemeinde Sottrum bewusst, dass sich durch die Neuerrichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen im zentralen Bereich des Plangebietes das visuelle Erscheinungsbild für die Anwohner verändern wird. Allerdings ist das Plangebiet als vorrangige Entwicklungsfläche für Wohnen im Gemeindeentwicklungskonzept dargestellt, so dass die Gemeinde Sottrum das Plangebiet zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum nutzen möchte. Überdies sollen die Abgrenzung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu beitragen, dass sich die Neubebauung in die Umgebung einfügt.

Schutzgut Fläche

Mit der geplanten Neubebauung erfolgt sowohl eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen als auch eine Absicherung vorhandener Bebauungen. Da mit der Planung das im Innenbereich vorhandene Flächenpotenzial genutzt wird, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche jedoch als weniger erheblich zu bewerten, zumal die Inanspruchnahme von Flächen des Außenbereiches vermieden wird.

6.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

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

- Festlegung einer nutzungs- und landschaftsgerechten Gebäudehöhe und Grundflächenzahl - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, Einfügen der Neubebauung in die Umgebung, Gestaltung des Ortsbildes
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers bei einer Neubebauung von Grundstücken - Ziel: Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, Erhalt der Grundwasserneubildung
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (z. B. Bauzeitenregelung, insektenschonende Beleuchtung, Fällung von Gehölzen nur in dem nach § 39 Abs. 5 BNatSchG genannten Zeitraum, Untersuchung höhlenreicher Bäume vor der Beseitigung auf Fledermausvorkommen) - Ziel: Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG
- Gestaltung von Kfz-Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien – Ziel: Verminderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser
- Nutzung regenerativer Energien für die Wärme- und Stromgewinnung - Ziel: Verminderung des Verbrauchs fossiler Brennstoffe und des damit verbundene Schadstoffausstoßes
- Ausschluss von flächenhaften Kies- und Schottergärten auf den Grundstücken - Ziel: Erhalt von Lebensräumen für heimische Tier- und Pflanzenarten, Vermeidungsvorkehrung Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Böden, Vermeidung einer Erwärmung der Bodenoberfläche im Bereich von Kies- und Schotterflächen, Vermeidungsvorkehrung für das Schutzgut Klima/ Luft
- Maßnahmen des Bodenschutzes, Beachtung § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz und § 202 BauGB (vgl. Kap. 11) – Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden

Waldersatz

Für die planungsbedingte Waldumwandlung eines Fichtenbestandes wurde ein Ausgleichsverhältnis von 1: 1,1 ermittelt. Demzufolge ist bei einer Beseitigung des Fichtenbestandes von insgesamt 3.511 m² eine neue Aufforstungsfläche von ca. 3.862 m² erforderlich. Der walddrechtliche Kompensationsbedarf von ca. 3.862 m² erfolgt auf dem Flurstück 121 /1, Flur 5, Gemarkung Unterstedt. Diesbezüglich wird auf Kap. 9 verwiesen.

7. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Baudenkmale

Alle im Plangebiet und der näheren Umgebung befindlichen baulichen Anlagen stehen nicht unter Denkmalschutz gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

In der Umgebung des Plangebietes existieren folgende Objekte, die im Sinne des § 3 Abs. 3 NDSchG unter Denkmalschutz stehen:

- Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Große Str. 23 – ca. 260 m südwestlich
- Kirche Str. Georg und Kirchhof, Kirchstraße – ca. 420 m westlich

Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet sowie den dazwischen liegenden Siedlungsstrukturen sind planungsbedingt keine Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Baudenkmale zu erwarten.

Archäologische Denkmalpflege

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird nachfolgender Hinweis auf die Planzeichnung aufgebracht:

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

8. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Landwirtschaftliche Betriebe sind im Plangebiet und in einem nach TA Luft, Anhang 7 zu betrachtenden Umkreis von 600 m nicht vorhanden. Insofern ist im Plangebiet nicht mit unzumutbaren Geruchsmissionsbelastungen aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung zu rechnen. Eine Einschränkung der Betriebsausübung oder -entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe ist planungsbedingt nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche Flächen werden planungsbedingt nicht in Anspruch genommen.

9. WALDBELANGE

Nach dem NWaldLG (Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung, 2002) ist Wald wegen seiner wirtschaftlichen Bedeutung (Nutzfunktion), wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild (Schutzfunktion) und seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

Der Wald im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Wald i. S. des NWaldLG zu beurteilen. Einer gesonderten Waldumwandelungsgenehmigung durch die Untere Waldbehörde des Landkreises bedarf es gemäß § 8 NWaldLG nicht, soweit die Umwandlung durch Regelungen in einem Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung erforderlich werden. Für die Beseitigung von Wald ist eine angemessene Ersatzaufforstung gem. § 8 Abs. 4 NWaldLG zu leisten.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) weist darauf hin, dass die Entscheidung über die Zulässigkeit einer Waldumwandlung nicht der „normalen“ städtebaulichen Abwägung unterliegt, sondern allein den Kriterien des § 8 NWaldLG. Die Soll-Versagungsgründe des Abs. 3 seien nur zu überwinden, wenn die Waldumwandlung den Belangen der Allgemeinheit oder beachtlichen wirtschaftlichen Interessen der waldbesitzenden Person dient.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes existierte ein Fichtenforstbestand von ca. 3.511 m², der für die beabsichtigte Wohnbauentwicklung beseitigt wurde und an anderer Stelle entsprechend zu ersetzen ist.

Der Waldbestand liegt im Siedlungsbereich von Sottrum zwischen den Straßen „Am Meyerhofe“, „Kornweg“ und „Am Osterfeld“ und beinhaltete einen ca. 40-jährigen Wald mit ausschließlicher Baumart Fichte. Durch die umliegende Wohnbebauung lag der Waldbestand bereits isoliert. Der Bestand war aufgrund seiner Eigenschaften und seiner Ausprägung und Größe als Wald im Sinne des NWaldLG einzustufen.

Durch die vergangenen trockenen Jahre ist auch in diesem monotonen Fichtenbestand in Teilbereichen ein Borkenkäferbefall festgestellt worden. Durch diesen Befall und durch die zunehmenden starken Stürme war die Standsicherheit zahlreicher Bäume nicht mehr gewährleistet. Um mögliche

Gefahren von weiteren Windbrüchen mit möglichen Schäden der direkt anliegenden privaten Wohngrundstücken zu vermeiden, sind bereits Rodungsarbeiten im Waldbestand von zahlreich umgestürzten Bäumen erfolgt. Der Gehölzbestand ist in den Wintermonaten 2021 und 2022 in großen Teilen, aufgrund des oben genannten Borkenkäferbefalls und den möglichen Gefahren auf die umliegenden Wohngrundstücken gerodet wurden. Trotz der Rodung beinhaltet die Fläche weiterhin Wald i. S. NWaldLG.

Für die Gemeinde ist es nicht zielführend, den Waldbestand an diesem Standort zu erhalten. Die Waldfläche liegt inmitten der vorhandenen Wohngebiete im Zentrum von Sottrum und bietet der Gemeinde ein sehr hohes Innenentwicklungspotenzial. Die Gemeinde möchte auf dieser Fläche und der südlich davon existierenden Freifläche neben einer Kita im Wesentlichen Wohnbauland schaffen, um der Nachfrage nach Wohnraum im Grundzentrum Sottrum nachzukommen. Weiterhin wären Abstände zum Wald zu beachten, die hier eine Bebauung sehr stark einschränken würden, so dass eine Festsetzung des Waldes nicht erfolgt. Zudem handelte es sich um einen Bestand, der durch den Borkenkäferbefall keine hohe Wertigkeit bzw. Schutzbedürftigkeit aufweist. Aus diesen genannten Gründen ist die Inanspruchnahme des Waldes für die Gemeinde vertretbar und dient dem Gemeindeentwicklungskonzept und somit den Belangen der Allgemeinheit.

Insgesamt ist von der Waldumwandlung eine Fläche von ca. 3.511 m² betroffen. Das Ausgleichsverhältnis für die Waldumwandlung wurde in einem forstfachlichen Beitrag „Waldumwandlung in der Ortschaft Sottrum - Bewertung der Kompensationshöhe“ (Wegener, 2023) bestimmt, welches auch die forstfachlichen Belange behandelt. Der Fachbeitrag ist der Begründung im Anhang beigefügt.

Für den betroffenen Waldbestand wurde folgendes Ausgleichsverhältnis für die Ersatzaufforstung ermittelt (vgl. forstfachlichen Beitrag „Waldumwandlung in der Ortschaft Sottrum, Wegener 2023):

Waldbestand (Ist-Zustand)	Gesamtwertigkeit	Flächengröße (m ²)	Ersatzaufforstungsverhältnis	Ersatzaufforstungsbedarf (m ²)
Fichtenforst (WZF)	1,83	3.511	1:1,1	3.862

Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses erfolgte nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML v. 05.11.2016). Demzufolge ist bei einer Beseitigung des Waldes von insgesamt 3.511 m² eine neue Aufforstungsfläche von ca. 3.862 m² erforderlich.

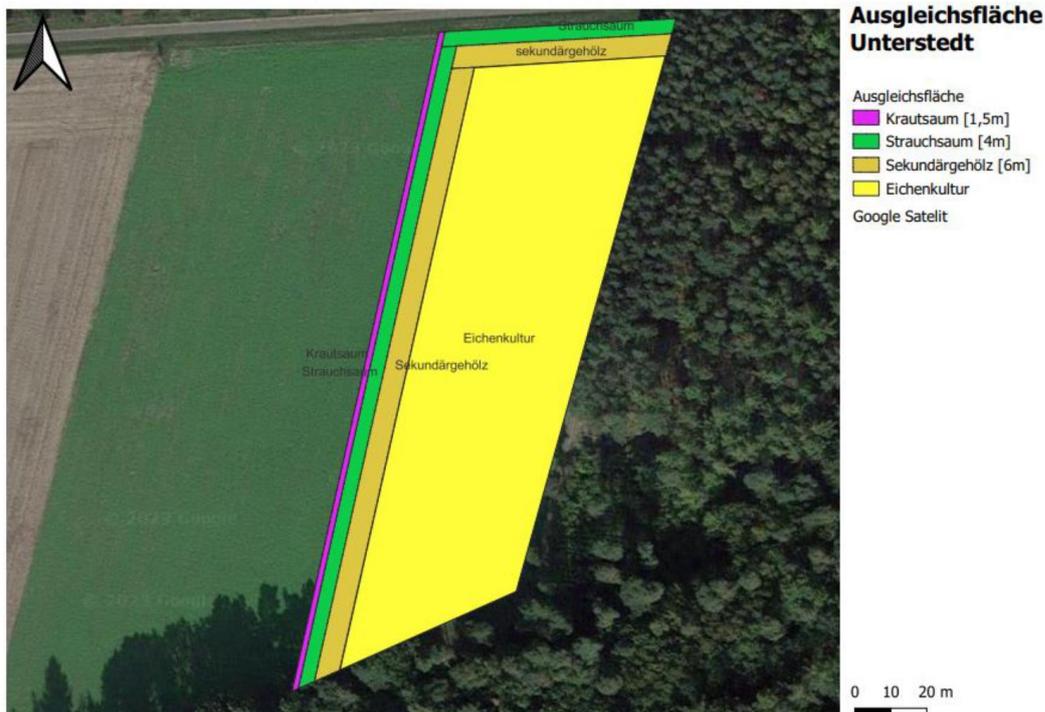


Übersichtskarte der gesamten Ersatzaufforstungsfläche Flurstück 121 /1, Flur 5, Gemarkung Unterstedt

Der waldrechtliche Kompensationsbedarf von ca. 3.862 m² erfolgt auf dem Flurstück 121 /1, Flur 5, Gemarkung Unterstedt. Es handelt sich dabei um eine Ackerfläche. Die Anpflanzung ist bereits im Frühjahr durchgeführt worden. Der private Ökopolbetreiber hat die Maßnahme bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. Unteren Waldbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) abgestimmt und hierfür einen Antrag auf Erstellung eines Ökokontos gestellt.

Neben einer Eichenkultur (*Quercus Petraea*) von ca. 1,500 ha umfasst die Kompensationsplanung einen gestuften Waldrand im Norden und Westen, bestehend aus einem 4,50 m breiten Strauchsaum (*Sambucus nigra*, *Sorbus aucuparia*, *Crataegus monogyna*, *Corylus avellana*, *Prunus spinosa*, *Rhamnus catharticus*) und einem 6,00 m breiten Saum aus Sekundärgehölzen (*Castanea Sativa*, *Tilia cordata* und *Prunus avium*). Darüber hinaus sieht die Planung einen 1,00 m breiten Krautsaum zum angrenzenden Acker im Westen sowie 4,00 m breite Wirtschaftswege im Osten und Süden vor. Eine Befestigung der Wege ist nicht geplant, jedoch wird eine temporäre Zäunung mit Forstgeflecht notwendig, um den Wildverbiss zu vermeiden. Bis zur Sicherung der Kultur sind ein- oder zweimalige Pflegeeingriffe (Freischneiden) auf der Fläche gegen aufkommende Konkurrenzvegetation geplant. Die Pflanzung soll maschinell und mit dem Hohlspaten erfolgen. Nach Sicherung der Kultur soll der Zaun abgebaut und der Jungbestand weiterhin gepflegt werden. Nach Einwachsen in die Stangenholzphase ist eine erste Läuterung und eine fortlaufende forstliche Bewirtschaftung im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft geplant. Das Bestandsziel ist langfristig ein bodensauer Eichenwald.

Mit der bereits durchgeführten Neuaufforstung gilt die Beseitigung des Fichtenbestandes im Plangebiet waldrechtlich als vollständig kompensiert. Die verbleibenden Ersatzaufforstungsflächen können für weitere Eingriffe in Natur und Landschaft in Anspruch genommen werden.



Zeichnerische Darstellung der geplanten Maßnahmen im Bereich der Ersatzaufforstungsfläche Flurstück 121/1, Flur 5, Gemarkung Unterstedt

10. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

Im Niedersächsischen Umweltportal (NUMIS 2024) sind für das Plangebiet weder Altablagerungen noch Verdachtsflächen für das Vorkommen von Rüstungsaltlasten verzeichnet.

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

Sollten bei anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

11. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND

Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Strom- und Gasnetz. Zur Versorgung der Neubebauung werden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechende Versorgungsleitungen verlegt. Träger der Energieversorgung ist die EWE Netz GmbH.

Sollte für das Plangebiet seitens des Grundversorgers künftig keine Gasversorgung mehr vorgesehen werden, müssen die Grundstückseigentümer die Wärmeversorgung dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken über Anlagen für die Nutzung und Speicherung alternativer oder regenerativer Energien (z. B. Solarenergie, Geothermie, Erdwärme, Wärme-Tauscher) sicherstellen. Zeiträume mit Verbrauchsspitzen oder Minder-Produktion regenerativer Energie können über die Stromversorgung abgefangen werden. Sofern seitens der Gemeinde Sottrum ein Wärmeversorgungskonzept vorgesehen ist, wird die EWE Netz GmbH hierüber informiert.

Im Bereich des Plangebietes und der Umgebung befinden sich nach der Leitungsauskunft der EWE Netz GmbH (2024) Versorgungsleitungen (Strom, Gas) des Unternehmens. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Durchführung von Baumaßnahmen vor Ort zu erkunden.

Die im Plangebiet zwischen den Straßen „Am Meyerhof“ und „Am Osterfeld“ verlaufende Niederspannungs-Stromleitung befindet sich künftig innerhalb der vorgesehenen öffentlichen Planstraße und ist somit planungsrechtlich abgesichert.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas) nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die für die Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen technischen Vorschriften bzw. Regelwerke und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu errichten sind. Grundlage für die Leitungstrasse ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“. Die Leitungstrasse ist so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß den VDE- und DVGW-Regelwerken eingehalten werden. Gleiches gilt für eine zur Umsetzung der Planung erforderliche Änderung oder die Anpassung von Versorgungsanlagen. Die Kabelschutzanweisung des Versorgungsunternehmens ist zu beachten. Die Lage und die Breite der Trassenkorridore (mind. 2,20 m) für die Versorgungsleitungen sind in der nachfolgenden Erschließungsausbauplanung festzulegen.

Zur Koordination mit den Baumaßnahmen anderer Versorgungsträger, sollten notwendige Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mit der EWE Netz GmbH abgestimmt werden. Sofern die Installation eines weiteren Stationsplatzes erforderlich werden sollte, ist der Standort mit der EWE Netz GmbH abzustimmen.

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

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung und die Breitbandversorgung des Planbereiches wird über die EWE Netz GmbH sichergestellt. Zur Versorgung der Neubebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich. Hierfür stehen die vorhandenen und geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Verfügung. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger, sollten die Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt werden.

Im Plangebiet und der Umgebung befinden sich nach der Leitungsauskunft der EWE Netz GmbH (2024) Versorgungsleitungen des Versorgungsunternehmens befinden. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen.

Die im Plangebiet zwischen den Straßen „Am Meyerhof“ und „Am Osterfeld“ verlaufende Telekommunikationsleitung befindet sich künftig innerhalb der vorgesehenen öffentlichen Planstraße und ist somit planungsrechtlich abgesichert.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Telekommunikationsleitungen nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden. Die Kabelschutzanweisungen des Versorgers sind zu berücksichtigen.

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

Bei Baumpflanzungen sollte das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" (FGSV, Ausgabe 2013) beachtet werden.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz gewährleistet. Hierzu erfolgt ein entsprechender Ausbau der Wasserversorgungsleitungen für den Anschluss der Neubebauung. Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserversorgungsverband Rotenburger-Land.

Löschwasserversorgung

Laut dem DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-2 ist in Abhängigkeit von der städtebaulichen Dichte für Wohn- und Mischgebiete sowie für Urbane Gebiete von einem Löschwasserbedarf von 800 bis 1.600 l/ min bzw. 48 bis 96 m³/ h auszugehen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die in einem Umkreis von 300 m vorhandenen Löschwasserentnahmestellen. Sollte im Plangebiet zur Sicherung der Löschwasserversorgung die Installation weiterer Löschwasserentnahmestellen (z. B. Unterflurhydrant, Saugstelle) erforderlich sein, sind der genaue Standort sowie die notwendige Entnahmekapazität mit der Freiwilligen Feuerwehr und dem zuständigen Wasserverband abzustimmen.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Die Oberflächenwasserbewirtschaftung für die bebauten Grundstücksflächen erfolgt wie bisher. Das im Bereich der vorhandenen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin der Regenwasserkanalisation zugeführt. Insofern ergeben sich für den Bestand keine Veränderungen.

Bei einer Neubebauung von Grundstücken ist das auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücksflächen über geeignete Sickeranlagen zu versickern. Die Sickeranlagen sind gem. dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung DWA-A 138 zu bemessen und zu betreiben.

Das im Bereich der vorgesehenen öffentlichen Planstraße anfallende Oberflächenwasser soll soweit möglich versickert, ansonsten über einen Überlauf in die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden.

Zum Schutz der Oberflächengewässer und des Grundwassers vor Verunreinigungen sind bei gewerblichen Nutzungen der Einleitung von schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser grundsätzlich Filter- und Reinigungssysteme, z. B. Sandfilter, vorzuschalten. Die gesetzlichen Vorschriften zur Einleitung von Oberflächenwasser (z. B. WHG) sind zu beachten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen ist ferner zu beachten, dass Fahrzeuge, Maschinen oder Geräte, bei denen wassergefährdende Stoffe (z. B. Öle) abtropfen könnten, nur auf flüssigkeitsdichten Flächen abgestellt und repariert werden dürfen.

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

Die für die Oberflächenwasserbewirtschaftung erforderlichen Anträge auf Einleitungserlaubnisse sind mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) abzustimmen und dort zu stellen.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt zentral über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage.

Abfallentsorgung

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

Baugrund

Nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (NIBIS-Kartenserver 2024) finden sich im Untergrund des Plangebietes keine löslichen Gesteine (z. B. Kalkstein, Salz, Gips), so dass keine Erdfallgefahr besteht. Bei Bauvorhaben kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Im Plangebiet steht laut dem NIBIS-Kartenserver (LBEG 2024) gut tragfähiger Baugrund mit nicht hebungs- und setzungsempfindlichen Lockergesteinen an. Dennoch ist es zu empfehlen, für Bauvorhaben die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen einer Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die Vorgaben der DIN-Normen als gesetzlich geltende technische Baubestimmungen zu beachten. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (NIBIS) entnommen werden; sie ersetzen jedoch keine Baugrunduntersuchung.

Zum Schutz des Bodens wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz der Grundstückseigentümer oder derjenige, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet ist, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Es wird ferner im Rahmen der vorliegenden Planung empfohlen, dem Entstehen von Bodenbeeinträchtigungen im Rahmen der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen (z. B. schonender Abtrag von Oberboden, kein Vermischen von Böden unterschiedlicher Herkunft, Vermeidung von Verunreinigungen, schichtentreuer Auf- und Abtrag) entgegenzuwirken.

Laut der Themen- und Auswertungskarte "Bergbau" des Nieders. Bodeninformationssystems (NIBIS-Kartenserver 2024) des LBEG hat das Plangebiet keine Bedeutung für den Bergbau. Es existieren im Plangebiet sowie in der Umgebung weder Bergbaurechte, Bewilligen nach Bundesberggesetz (BBergG) noch Altverträge, Erlaubnisse zur Suche nach Bodenschätzen oder Bergwerkseigentum.

12. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

13. VERFAHREN

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sottrum hat in seiner Sitzung vom 25.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Am Meyerhofe“ von Sottrum gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Des Weiteren hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sottrum In seiner Sitzung vom 10.06.2024 dem Entwurf zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Am Meyerhofe“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Für den Bebauungsplan Nr. 78 „Am Meyerhofe“ der Gemeinde Sottrum wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m § 13 a BauGB in der Zeit vom 15.07.2024 bis 16.08.2024 durchgeführt. Den Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.07.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 16.08.2024 gegeben worden.

Der Rat der Gemeinde Sottrum hat den Bebauungsplan Nr. 78 „Am Meyerhofe“ nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Sottrum, den

.....
Bürgermeister

.....
Gemeindedirektor

erarbeitet durch:

PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR
Am Heuberg 22
21755 Hechthausen
email: planungsbuero.doerr@t-online.de
Tel: 04774-991153
www.planungsbuero-doerr.de

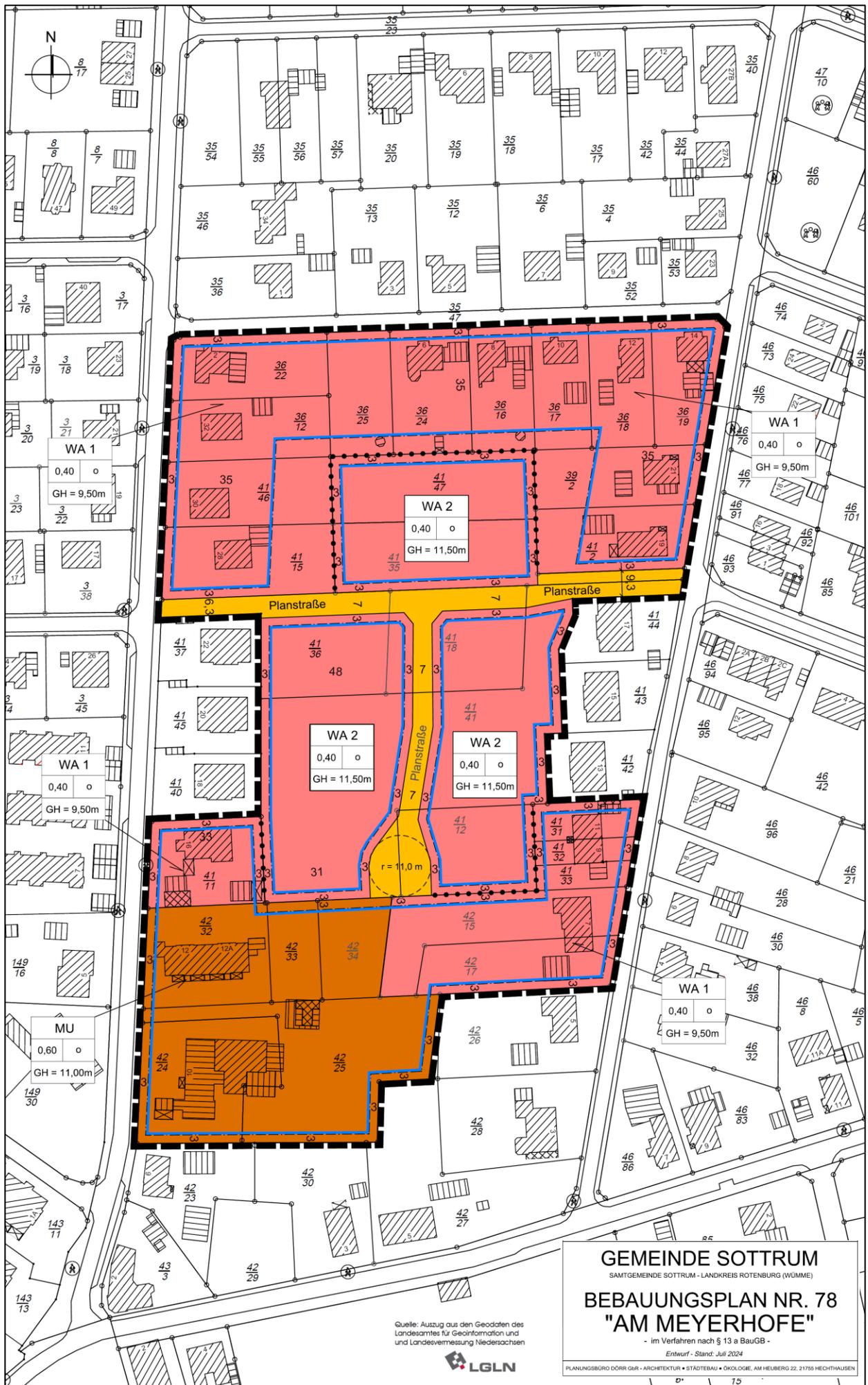
ARCHITEKTUR
STÄDTEBAU
ÖKOLOGIE
DÖRR GBR

Hechthausen, den

14. ANHANG

- Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Am Meyerhofe“, Gemeinde Sottrum (Auszug)
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen
- Anpassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sottrum

- Waldumwandlung in der Ortschaft Sottrum - Bewertung der Kompensationshöhe -Bewertungsverfahren nach RdErl. d. ML v. 5.11.2016 (Forstberatung & -dienstleistungen Friedrich Wegener 08.2023)



GEMEINDE SOTTRUM

SAMT-GEMEINDE SOTTRUM - LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

BEBAUUNGSPLAN NR. 78

"AM MEYERHOFE"

- im Verfahren nach § 13 a BauGB -

Entwurf - Stand: Juli 2024

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

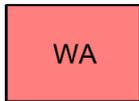


PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTBAU • ÖKOLOGIE, AM HELBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

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



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



1.2.2. Urbanes Gebiet
(§ 6a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,40 bzw. 0,60 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)

9,50 m bzw. 11,50 m 2.8. Höhe der baulichen Anlage in Metern als Höchstmaß (Gebäudehöhe GH)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o 3.1. Offene Bauweise



3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

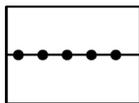


6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

15. Sonstige Planzeichen



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



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

5

Abstände in Metern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes (MU) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 6a Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen und Anlagen ausgeschlossen:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

3. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstückes dienenden öffentlichen oder privaten Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.

4. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von Kies- und Schotterbeeten ist unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Tiefe von bis zu 0,50 m.

5. Auf den privaten Grundstücken sind neu zu errichtenden Flächen von Kfz-Stellplätzen so zu befestigen (z. B. durch Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke), dass keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt. Ausgenommen hiervon sind Flächen für das Abstellen und Warten von Kraftfahrzeugen, Geräten oder Maschinen, wenn durch ein mögliches Austreten wassergefährdender Stoffe die Gefahr einer Verunreinigung des Grundwassers besteht.

6. Auf den privaten Grundstücken ist bei der Neuerrichtung von Gebäuden mindestens ein Laubbaum einer einheimischen, standortgerechten Art oder ein Obstbaum einer traditionellen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Stieleiche, Rotbuche, Vogelbeere, Winterlinde, Sandbirke, Hainbuche und als Obstbäume: Boskoop, Bremervörder Winter, Jacob Lebel, Gute Luise, Bürgermeisterbirne, Schattenmorelle und Hauszweitsche. Laub- und Obstbäume sind bei Abgang stets in gleicher Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen.

7. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

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

3. Sollten bei anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

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

5. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (starke Störungen, Verlust von Gelegen oder Jungvögeln) insbesondere von störungsempfindlicheren Brutvögeln sollte der Baubeginn (Baustelleneinrichtung, beginnende Bautätigkeit) möglichst außerhalb der Kernbrut- und Aufzuchtzeit der Vögel (Mitte März bis Mitte Juli) erfolgen.

6. Während der Bauzeit sollten keine unnötigen Tierfallen (beispielsweise ebenerdige steile Schächte, nach oben offene Rohre etc.) ent- bzw. bestehen, um Individuenverluste oder ungeplante Brutstätten im Baubereich zu vermeiden.

7. Gehölzbeseitigungen dürfen gemäß den Zeitvorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.

8. Es wird auf die Stellplatzrichtlinie der Gemeinde Sottrum vom 12.09.2022 hingewiesen.

9. Die der Planung und den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Sottrum während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Anpassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sottrum im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Hier: Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 "Am Meyerhofe" der Gemeinde Sottrum

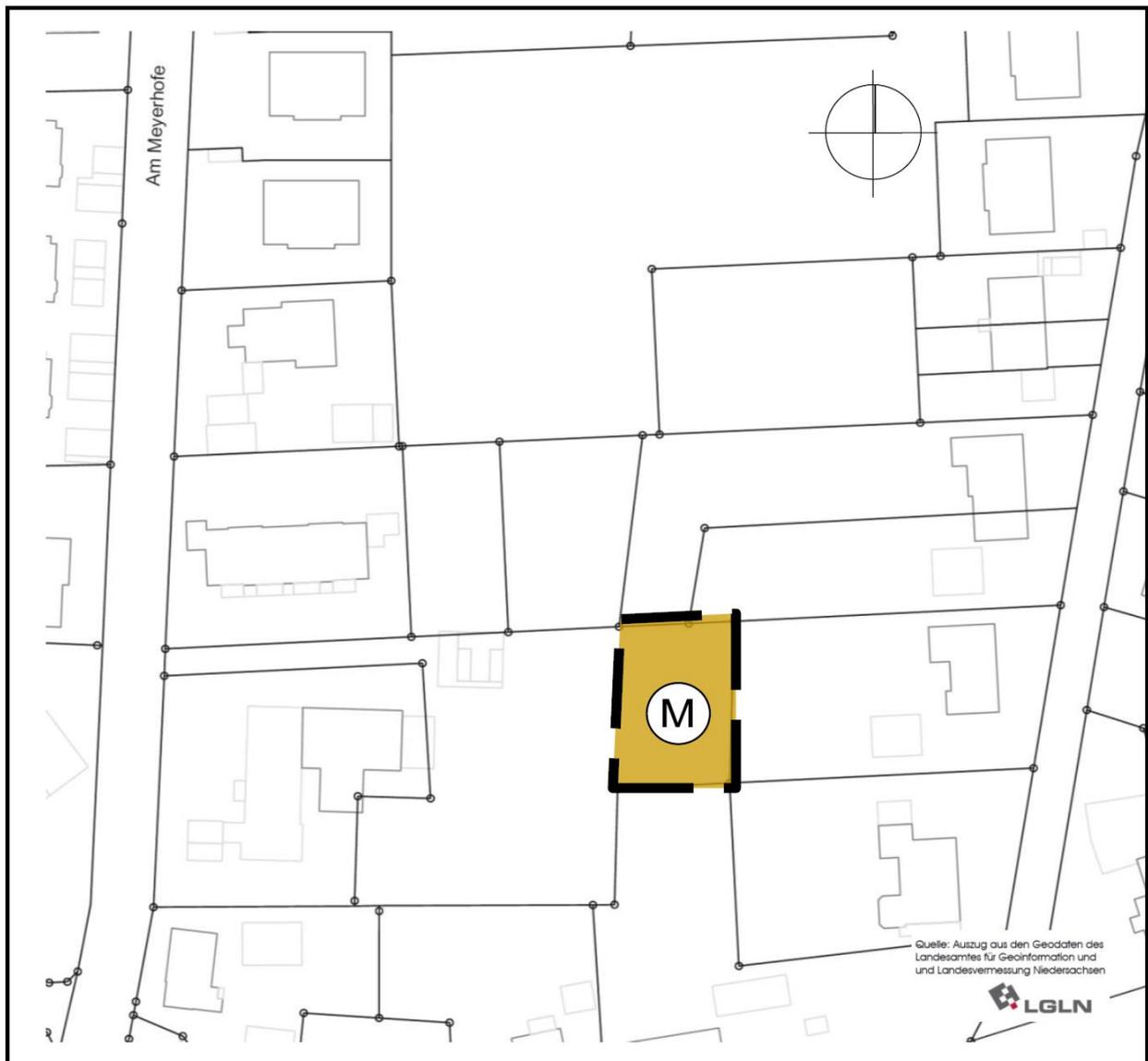
Der Flächennutzungsplan kann gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn die Inhalte des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wurde und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Mit der Veröffentlichung wurde der nach § 13 a BauGB aufgestellte und im beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführte Bebauungsplan Nr. 78 „Am Meyerhofe“ der Gemeinde Sottrum am rechtsverbindlich. Die Festsetzung des Bebauungsplanes weicht von den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sottrum ab.

Deshalb wird der Flächennutzungsplan nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Anpassung ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

Sottrum, den

.....
Samtgemeindebürgermeister



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB)



gemischte Baufläche (M)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Samtgemeinde Sottrum - Landkreis Rotenburg (Wümme)

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sottrum
nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Bebauungsplan Nr. 78 "Am Meyerhofe" der Gemeinde Sottrum

Waldumwandlung in der Ortschaft Sottrum Bewertung der Kompensationshöhe

Bewertungsverfahren nach RdErl. d. ML v. 5.11.2016

10.08.2023

Forstberatung & -dienstleistungen
Friedrich Wegener
Assessor des Forstdienstes

mobil: 0172/3669742
Mail: wegener.friedrich@gmx.de
Reithenweg 5
27356 Unterstedt

Waldumwandlung in Sottrum

Im Zuge eines Bauvorhabens der Planungsgemeinschaft Nord GmbH sollen im Innenbereich der Ortschaft Sottrum neue Wohngebäude entstehen. Von dem Vorhaben ist neben einer Ackerfläche auch ein ca. 3.650 m² großes Waldstück betroffen. Mit der Nutzungsänderung dieser Waldfläche in ein Wohngebiet liegt somit eine Waldumwandlung i.S.d. §8 NWaldLG vor, aus der sich wiederum eine Verpflichtung zur Ersatzaufforstung ergibt. Folgend wird der Umfang der Ersatzaufforstung nach §8 NWaldLG hergeleitet.

Bestandesbeschreibung:

Das beschriebene Waldstück liegt inmitten der Ortschaft Sottrum südlich des Kornwegs in der Waldbauregion 7 „Mittel- und Westniedersächsisches Tiefland und hohe Heide“ im Wuchsbezirk „Geest Mitte“ (siehe Lageplan). Es handelt sich um einen ca. 40-jährigen, zweischichtigen Fichtenreinbestand mit flächigem Unterstand aus Holunder, Spätblühender Traubenkirsche und Eberesche. Die Fichten stocken auf etwa einem Drittel der Fläche in der 10. Leistungsklasse mit einem Bestockungsgrad [B°] von 1,1 auf etwa einem Drittel der Fläche. Auf den restlichen zwei Dritteln wurde die Fichte infolge eines Borkenkäferbefalls bereits geräumt, worauf sich eine stark verdämmende Kraut- und Strauchvegetation ausgebreitet hat. Der Bestand ist durch ein Gassensystem im Abstand von 20 Metern erschlossen.



Foto1: Betroffenes Waldstück in der Ortschaft Sottrum.

Die verbliebenen Fichten des Hauptbestandes sind lankschaftig mit kleinen und eingeklemmten Kronen. Insgesamt weisen die Fichten aufgrund des Dichtstandes ein sehr schlechtes H/D-Verhältnis auf, was sich wiederum negativ auf die Bestandesstabilität und damit auf die Verkehrssicherung auswirkt. Auch in den verbliebenen Fichten wurde bereits verstärkt Borkenkäferbefall festgestellt (siehe Foto). Es ist davon auszugehen, dass sich auch der verbleibende Fichtenbestand aufgrund durch Sturm- und / oder Käferschäden auflöst.

In diesem Zusammenhang ist auch die Nähe des Waldbestandes zur angrenzenden Wohnbebauung und die damit verbundene Gefährdung zu beachten.

Auffallend ist die üppige krautige Vegetation mit zahlreichen Neophyten und zahlreiche rechtswidrig abgelagerten Gartenabfälle, die auf dem Grundstück entsorgt wurden. Unter anderem wurden folgende Neophyten und nicht walddtypische Arten vorgefunden: Indische Kermesbeere, Schöllkraut, Spätblühende Traubenkirsche und weitere zahlreiche Arten.



Foto 2: Gartenabfälle auf dem Grundstück

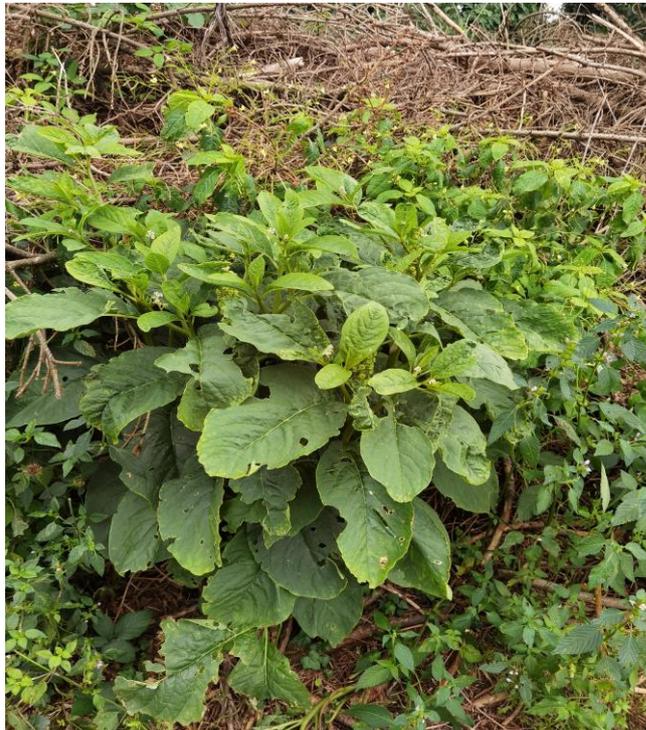


Foto 3: Neophyten und nicht walddtypische Arten auf dem Grundstück (hier beispielhaft Indische Kermesbeere)

Boden & Standort:

Der Standort ist durch eine 60 cm mächtige Flugsandüberlagerung auf schwach verlehmttem Schmelzwassersand gekennzeichnet. Dem Standort wird nach der Forstlichen Standortsaufnahme eine mäßige Nährstoffversorgung (3-), sowie eine mäßige frische bis kurzfristig mäßig sommertrockene Wasserhaushaltsziffer 42 zugewiesen (auch mit kurzfristigem, schwachem Tageswasserrückstau im tiefen Unterboden). Die Bodenart besteht aus mehr oder weniger

unverlehnten, auch geschiebeführenden Sanden mit schwächer verlehnter Sandunterlagerung oder -einlagerung. Die Modellierung des Förderportals ATES ergibt für den Standort eine modellierte Standortswasserbilanz von -150 bis -100 mm.

Standortswasserbilanzklasse

Modellierte Nutzbare Feldkapazität (nFK) am Standort:	109 mm
Klimatische Wasserbilanz in der Vegetationsperiode (KWBv_41_70):	-228 mm
Hieraus ergibt sich eine Standortswasserbilanz (StWB) von:	-119 mm
Dies entspricht der Standortswasserbilanzklasse (StWBKlasse):	4 (-150 bis -100 mm)

Übersicht Trockenstressrisiko

Tabellarische Darstellung des Trockenstressrisikos für die Haupt-Wirtschaftsbaumarten:

	Fichte	Buche	Ei/Dgl	Kiefer
gering				
mittel				
hoch				

Abbildung 1: aus dem Förderportal des Landes: (<https://forstliche-foerderung.de/application/nds-gesamt>)

Weiter definiert der ATES-Report „für die Fichte [...] auf diesem Standort bei Berücksichtigung der projizierten klimatischen Veränderungen, ein hohes Anbaurisiko. Sie sollte hier nicht mehr als führende Baumarten angebaut werden. Es ist mit Vitalitäts- und Leistungsverlusten zu rechnen, die in Extremjahren bis zum Absterben führen können“.

Subsummierend ist der Fichtenbestand aus den oben genannten Gründen als Fehlbostockung auf dem Standort zu klassifizieren.

Herleitung der Ersatzflächengröße

Nach § 8 Abs. 4 NWaldLG soll die Ersatzmaßnahme grundsätzlich die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des umgewandelten Waldes ausgleichen. Weiter definiert der § 8 (4), dass „eine Waldumwandlung nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung genehmigt werden soll, die den in § 1 Nr. 1 genannten Waldfunktionen entspricht und mindestens den gleichen Flächenumfang hat. Das Alter des Waldbestandes der umzuwandelnden Fläche bleibt dabei unberücksichtigt. Die Genehmigung kann im Ausnahmefall auch mit der Auflage verbunden werden, andere waldbauliche Maßnahmen zur Stärkung des Naturhaushaltes durchzuführen.“

Die Herleitung des Kompensationsbedarfes für die Waldumwandlung erfolgt im Folgenden nach dem Modell des Abs. 2 der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (NWaldLG-RdErl).

Nutzfunktion:

Die Nutzfunktion des betroffenen Waldstückes ist überwiegend durch die geringe Größe (3650 m²) und die Lage innerhalb der Ortschaft geprägt. Zwar ist das Waldstück durch ein 20 m Gassensystem erschlossen und kann vollflächig bewirtschaftet werden, jedoch überwiegen die erschwerenden Merkmale der geringen Flächengröße. Neben den relativ hohen Fixkosten für Anfahrt und Rüstzeiten, ist aufgrund der innerörtlichen Lage von einem erheblichen Aufwand für die Verkehrssicherung auszugehen. Demgegenüber sind die zu erwartenden Erlöse in der für Fichte relativ geringen Leistungsklasse 10 verhältnismäßig gering.

Hinzu kommen zunehmend Beschwerden der Bevölkerung bei Holznutzungen im siedlungsnahen Wald als limitierender Faktor für die Holzernte. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht stellt die derzeitige Fehlbestockung der Fläche mit Fichte zudem ein hohes wirtschaftliches Risiko dar, was wiederum in eine ökonomische Bewertung eingepreist werden muss.

Insgesamt wird die Nutzfunktion des Waldstückes in Sottrum daher mit 1 (unterdurchschnittlich) bewertet, was sich auch in dem schlechten Pflegezustand des noch verbliebenen Fichtenbestandes widerspiegelt.

Schutzfunktion:

Das Waldstück liegt innerhalb der Wohnbebauung und hat daher eine gewisse Bedeutung hinsichtlich Wind- und Lärmschutz. Die Schutzfunktion des Waldstückes ist jedoch aufgrund seiner geringen Größe und den damit verbundenen Randeffekten bereits stark eingeschränkt. Hinzu kommen zahlreiche Beeinträchtigungen durch die nicht standortgerechte und risikoreiche Bestockung mit Fichte sowie zahlreiche Neophyten auf der Fläche. Seltene Arten und/oder Mikrohabitate konnten im Zuge der Feldaufnahmen nicht festgestellt werden.

Insgesamt wird die Schutzfunktion des Waldes in Sottrum daher mit 2 (durchschnittlich) bewertet.

Erholungsfunktion:

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist die Erholungsfunktion des Waldstückes besonders zu berücksichtigen. Auch bei dieser Waldfunktion ist die geringe Größe des Waldstückes der wohl am stärksten einschränkende Faktor. Als Landschaftselement wertet der Wald das Erscheinungsbild der direkt anliegenden Grundstücke auf. Dieser Effekt erstreckt sich aufgrund der dichten Bebauung jedoch nur auf die ersten Häuserreihen um den Wald. Eine touristische Erschließung des Waldstückes für den Erholungsverkehr ist nicht vorhanden. Die optische Attraktivität des Waldes ist aufgrund der einschichtigen Bestockung mit Fichten als

eher gering einzustufen. Zusätzlich leidet die optische Attraktivität durch die zahlreichen Neophyten und die immer wieder zu erwartenden Kalamitäten der Fichten. Das zu erwartende Durchschnittsalter des Bestandes, welches zur Bewertung herangezogen wird, ist aufgrund des hohen Trockenstressrisikos der Fichte auf dem Standort entsprechend zu mindern. Generell werden jüngere Bestände als weniger attraktiv empfunden als ältere.

Insgesamt wird die Erholungsfunktion des Waldstückes in Sottrum daher mit 2,5 (leicht überdurchschnittlich) bewertet.

Der Mittelwert aus den 3 zuvor genannten Funktionsbewertungen beträgt 1,83. Nach den Vorgaben des verwendeten Bewertungsmodells ist demnach ein Flächenverhältnis von 1:1 bis 1:1,2 für die Kompensation anzusetzen.

Unter Beachtung aller aufgeführten Eigenschaften und Funktionen der Waldfläche wird das angemessene Kompensationsverhältnis auf 1:1,1 bemessen. In der Abwägung fanden insbesondere die risikoreiche und nicht standortgerechte Bestockung mit Fichte bei gleichzeitig geringer Wertigkeit für die Nutzfunktion, das Landschaftsbild und die Naherholung Beachtung.

Die Kompensationsfläche muss somit bei mindestens gleicher Wertigkeit einen Flächenumfang von 4.015 m² haben, um den Waldflächenverlust inklusive der Waldfunktionen in ihrer festgestellten Ausprägung auszugleichen.

Nach § 8 Abs. 4 NWaldLG soll eine Ersatzmaßnahme grundsätzlich die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des umgewandelten Waldes ausgleichen. Über die Waldumwandlung hinausgehende Beeinträchtigungen sind nach den §§ 13 ff. BNatSchG und den § 5 ff. NAGBNatSchG naturschutzrechtlich zu kompensieren. Mehrfachkompensationen sind jedoch in jedem Fall auszuschließen. Nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (Abs. 2) kann auf Grundlage des ermittelten Gesamtkompensationsumfangs ein in seinen Funktionen geringwertiger Wald durch einen Wald höherer Wertigkeit ersetzt werden. Dabei soll der Flächenumfang entsprechend gemindert werden, jedoch nicht unter einen Kompensationsumfang von 1:1. Im vorliegenden Fall soll ein geringwertiger, einschichtiger Fichtenforst innerhalb eines Wohngebietes planmäßig durch einen hochwertigen Eichenbestand kompensiert werden.. Mittelfristig ist daher ein Zugewinn an Waldfunktionen im Sinne der angewandten Waldbewertungsrichtlinien zu erwarten.