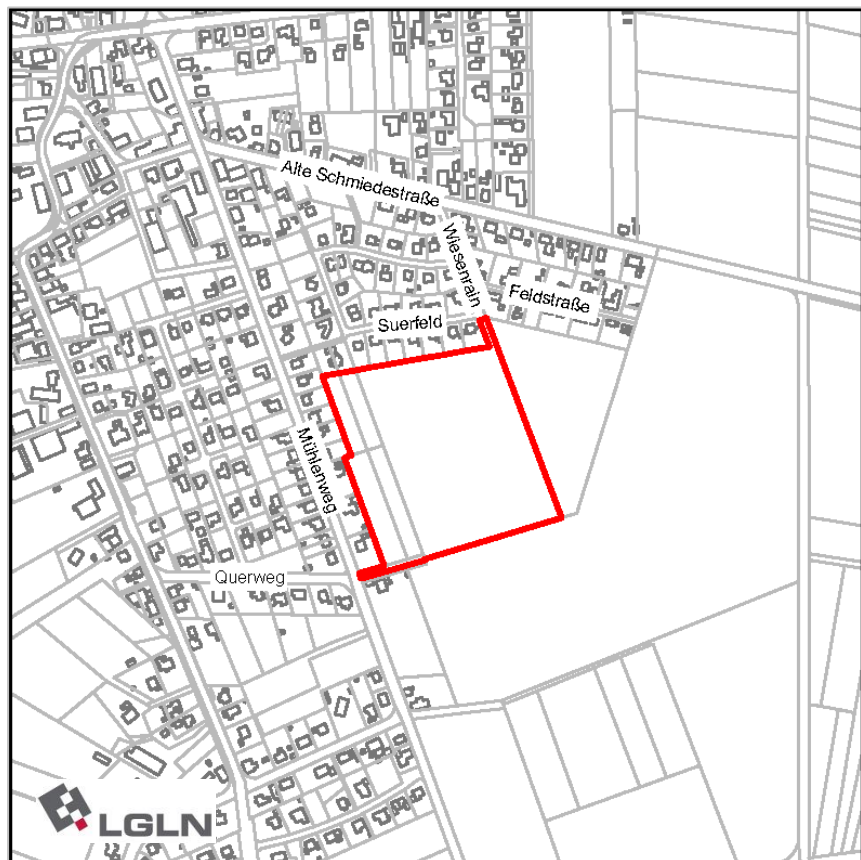


Gemeinde Kutenholz - Samtgemeinde Fredenbeck - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 29, „Suerfeld 2“

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung



Wiederholte Abschrift



Gemeinde Kutenholz

Schwingestraße 1
21717 Fredenbeck
Tel.: 04149 – 91-0
Fax: 04149 – 91-20
info@fredenbeck.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel 040-380-375-670
mail@ck-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung	1
1.1.	Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	1
1.3.	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	2
2.	Lage und Bestandssituation	3
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	4
3.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
3.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
3.3.	Landschaftsplanerische Grundlagen	7
3.4.	Denkmalschutz.....	8
3.5.	Altlasten und Ablagerungen	8
3.6.	Kampfmittelbelastung.....	8
3.7.	Artenschutz	8
4.	Planinhalt und Abwägung.....	10
4.1.	Städtebauliches Konzept.....	10
4.2.	Art der baulichen Nutzung	11
4.3.	Maß der baulichen Nutzung	11
4.4.	Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
4.5.	Mindestgrundstücksgröße	12
4.6.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	13
4.7.	Grünflächen und Grünordnung.....	13
4.8.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO.....	14
4.8.1.	Dachform und Dachneigung.....	14
4.8.2.	Einstellplätze	14
4.9.	Verkehr	15
4.9.1.	Verkehrliche Anbindung	15
4.9.2.	Straßenverkehrsfläche	15
4.9.3.	Geh- und Radwege	16
4.9.4.	Ruhender Verkehr.....	16
4.10.	Ver- und Entsorgung.....	16
4.10.1.	Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung.....	16
4.10.2.	Versorgung.....	20
4.11.	Immissionsschutz	21
5.	Umweltbericht	22
5.1.	Einleitung	22
5.1.1.	Ziele des Bebauungsplanes	22

5.1.2.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	23
5.1.3.	Bedarf an Grund und Boden.....	23
5.1.4.	Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung	24
5.1.5.	Ziele des Artenschutzes	27
5.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	27
5.2.1.	Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung.....	27
5.2.1.1.	Tiere	27
5.2.1.2.	Pflanzen und Biotope.....	28
5.2.1.3.	Fläche und Boden	29
5.2.1.4.	Wasser	31
5.2.1.5.	Luft und Klima.....	32
5.2.1.6.	Landschafts- und Ortsbild.....	33
5.2.1.7.	Mensch und Gesundheit.....	33
5.2.1.8.	Kultur- und Sachgüter.....	34
5.2.1.9.	Wechselwirkungen.....	35
5.2.1.10.	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen.....	35
5.3.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	35
5.4.	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	36
5.5.	Zusätzliche Angaben.....	36
5.5.1.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten	36
5.5.2.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	36
5.6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	37
5.7.	Referenzliste	38
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung - Bodenordnung.....	38
7.	Flächenangaben	38

Anlagen:

- Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz, Bartels Umweltplanung, Hamburg, 19.03.2018
Anlage 2: Eingriffsregelung, Klaus Ebler – Landschaftsarchitekt, Estorf, 18.01.2019

Kartengrundlagen:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2017

1. Grundlagen der Planung

1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2018 (BGBl. I S. 2549)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113)

1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

In der Ortschaft Kutenholz werden stetig Wohnbaugrundstücke nachgefragt. Die Baugrundstücke aus den letzten größeren, zusammenhängenden Baugebieten sind verkauft und zum Großteil bebaut. Aus dem Bestreben heraus, an geeigneter Stelle nachfragegerecht Flächenvorsorge für die weitere wohnbauliche Entwicklung zu betreiben, hat der Gemeinderat Kutenholz in seiner Sitzung am 26.05.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 29 „Suerfeld 2“ aufzustellen.

Die Gemeinde Kutenholz setzt sich aus den Ortschaften Kutenholz, Mulsum, Essel und Aspe zusammen. Die Gemeinde ist der Samtgemeinde Fredenbeck angegliedert und liegt als solche im Westen des Samtgemeindegebietes. Sie orientiert sich zum Grundzentrum Fredenbeck, aber auch besonders zum nächstgelegenen Mittelzentrum Bremervörde im Landkreis Rotenburg. Die Ortschaft Mulsum ist westlich von Fredenbeck und nördlich von Kutenholz gelegen und durch die gute Anbindung an die Bundesstraße B74 ebenfalls gut an Bremervörde sowie an Stade angebunden.

Nach den Vorgaben der Raumordnung soll sich die Siedlungsentwicklung in der Ortschaft Mulsum im Rahmen des Eigenbedarfs bewegen. Im Sinne einer möglichst kompakten Siedlungsstruktur sollen zunächst insbesondere die bestehenden wohnbaulichen Reserveflächen entwickelt werden. Mit dem geplanten Baugebiet wird unmittelbar südlich an ein vorhandenes Wohngebiet angeschlossen und dadurch die wohnbauliche Entwicklung im südöstlichen Siedlungsteil der Ortschaft konsequent fortgesetzt.

Mit der Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes auf eine westlich des Mühlenweges und südlich der Straßen „Suerfeld“ / „Wiesenrain“ gelegene, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche strebt die Gemeinde Kutenholz eine am Eigenbedarf orientierte Ausschöpfung der bestehenden wohnbaulichen Entwicklungsreserven an. Mit dem Zweck, eine Abwanderung der Bevölkerung zu verhindern und vor allem jungen Menschen eine Möglichkeit zu bieten, im Heimatort zu bleiben, sowie für ältere Menschen Bauplätze zu schaffen, auf denen altersgerecht ebenerdig und barrierefrei gebaut werden kann, sollen mit der Planung die Voraussetzungen zur Entstehung eines neuen Wohngebietes auf dieser Fläche geschaffen werden.

Auch sollen Möglichkeiten zur Realisierung kleinerer Wohneinheiten in unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes maßstäblich verträglichen Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

Insgesamt soll mit der Entwicklung des Wohngebietes der mittel- bis langfristige Bedarf an Bauland in der Ortschaft Mulsum gedeckt werden. Die Planung dient der Umsetzung folgender Ziele:

- Bereitstellung von insgesamt ca. 50 Wohnbaugrundstücken für Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser in drei Realisierungsabschnitten
- Sicherung und Weiterentwicklung der erhaltenen Grünstrukturen
- mittel- bis langfristige Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken
- nachhaltige Weiterentwicklung des kompakten Siedlungsgefüges

Ein sparsamer Umgang mit den vorhandenen Flächenressourcen und die Vermeidung von erheblichen Konflikten mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen bzw. von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind weitere maßgebliche Ziele der Planung.

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die städtebaulich geordnete Fortführung der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich der Ortslage zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet ist am südöstlichen Rand der Ortslage von Mulsum östlich des Mühlenweges und südlich der Straßen „Suerfeld“ / „Wiesenrain“ gelegen. Der Geltungsbereich (T.d. Flurstücke 95/55, 96/31, 96/22; Flurstücke 96/5, 186/96, 158) umfasst eine Fläche von ca. 4,9 ha. Die Lage des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.



Abbildung 1: Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

2. Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet ist am südöstlichen Rand der Ortslage von Mulsum südlich der Straßen „Suerfeld“ und „Wiesenrain“ und östlich der Straße „Mühlenweg“ gelegen.

Derzeit wird das Plangebiet als Ackerfläche / Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt. Am südlichen Rand der Fläche verläuft ein Gehölzstreifen. Nördlich grenzt das Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 „Südlich der Alten Schmiedestraße“ an; westlich grenzen weitere Baugebiete (Bebauungspläne Nrn. 2 „Junkernkamp“ u. 3 „Suerfeld“) an. Südlich und östlich schließt der freie Landschaftsraum (Weideland und Ackerflächen) an das Plangebiet an.



Legende		
Wohnbaufläche (FNP)	Private Grünfläche	Bäume erhalten
Gemischte Baufläche (FNP)	Wohngebäude	Sonstige Bepflanzung erhalten
Grünfläche (FNP)	Ortsstraße	Erhaltenswerter Baum- und Strauchbestand (Wallhecke)
Ackerfläche (RNK)	Erschließung	Geschützte Biotope nach Landschaftsrahmenplan Landkreise Stade 2014
Artenarmes Intensivgrünland (RNK)	Radwanderweg	

Gemeinde Kutenholz | Bebauungsplan Nr. 29 "Suerfeld 2", Mulsum
 Informationsplan

cappel + kranzhoff
 stadtentwicklung und planung gmbh

cappel + kranzhoff gmbh, palmallee 96, 22767 hamburg, tel. 040 - 380 375 670, fax -671, stadtplanung@cap-plan.de

Abbildung 2: Informationsplan (ohne Maßstab)

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP; Neubekanntmachung vom 26.09.2017, Nds. GVBl. 2017, 378) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade und in der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPVH, vom 19. August 2021, BGBl. I S. 3712). Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:

Das Plangebiet liegt im Siedlungsgefüge der Ortschaft Mulsum, nördlich der Ortschaft Kutenholz im westlichen Bereich der Samtgemeinde Fredenbeck. Fredenbeck wird gemäß RROP als einziges Grundzentrum in der Samtgemeinde festgelegt. In Fredenbeck liegt demnach der räumliche Schwerpunkt für die Wohnentwicklung. Die übrigen Ortschaften sind dem ländlichen Raum zugeordnet und besitzen keine zugewiesene zentralörtliche Funktion. Dort ist die Entwicklung gemäß RROP auf die Eigenentwicklung¹ zu beschränken.

Diese Planung dient der Entwicklung städtebaulich angemessener Wohnformen in der Gemeinde Kutenholz, Mulsum. Mit der Planung soll insbesondere auch den Anforderungen des demografischen Wandels und der Barrierefreiheit Rechnung getragen werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Planung im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehen könnte.

Die Planung soll der Bereitstellung von Baugrundstücken für den Wohnungsbau dienen und damit die örtliche Nachfrage befriedigen. Unter Beachtung des Gebotes eines sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen und der Landschaft soll der Siedlungsbereich an dieser Stelle weiterentwickelt werden, ohne dass erhebliche Konflikte mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen entstehen oder ein vermeidbar hoher Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgen wird. Insgesamt soll eine nachhaltige Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB gesichert werden.

Eine detaillierte Herleitung des Eigenbedarfs von Mulsum ist im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2015 (FNP 2015) der Samtgemeinde Fredenbeck hinreichend dokumentiert worden. Die mit der Planung vorbereitete Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch Wohnbauflächen ist im Zuge dessen durch das samtgemeindeweite Entwicklungskonzept auch bereits hergeleitet und begründet worden. Wesentlich ist, dass durch das samtgemeindeweite Entwicklungskonzept bereits sichergestellt worden ist, dass über den Eigenbedarf hinausgehende Bautätigkeiten (insb. der Zuzug „von außen“ in die Samtgemeinde) im Grundzentrum Fredenbeck gebündelt werden, da sich dort die Versorgungsinfrastrukturen befinden.

Für die Umnutzung u.a. landwirtschaftlicher Flächen besteht nach § 1a Abs. 2 BauGB ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung. Diese wurden im Rahmen der Neuaufstellung des FNP 2015 aufgezeigt. Grundsätzlich ist hierzu festzustellen, dass in der Ortschaft Mulsum nur wenige andere potenziell geeignete Bauflächen bzw. Baulücken der Innenentwicklung vorhanden sind, und dass diese regelmäßig in Privatbesitz sind und daher für eine gesteuerte gemeindliche Wohnraumvorsorge nicht herangezogen werden können.

So sind im Bereich „Osterkampstraße“ keine unbebauten Baugrundstücke vorhanden. Im Bereich des B-Plans Nr. 10 ist ein Teil der als Baugebiet ausgewiesenen Fläche bislang nicht

¹ Eigenentwicklung: „Die [...] Entwicklung der Gemeinden im ländlichen Raum soll sich unter dem Gesichtspunkt gestalten, das historisch Gewachsene möglichst bewahrt und gleichzeitig dem Funktionswandel ländlicher Siedlungen und der demografischen Entwicklung Rechnung getragen wird“ (RROP 2013: 15).

entwickelt worden; hier können aber maximal noch drei weitere Baugrundstücke realisiert werden. Andere geeignete Flächen, auf denen nachfragegerecht Flächenvorsorge für die weitere wohnbauliche Entwicklung betrieben werden könnte, sind demnach nicht vorhanden. Flächen, auf denen unter den jeweils gegebenen Umständen § 176 BauGB angewendet werden kann, sind in Mulsum ebenfalls erkennbar nicht vorhanden.

Der Ortskern von Mulsum ist zudem auch durch landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe geprägt. Immissionsschutz-Gesichtspunkte, betriebliche Erweiterungsoptionen und Schutzradien stehen einer Nachverdichtung mit Wohnbaugrundstücken hier potenziell im Wege. Darüber hinaus ist auch der Erhalt innerörtlicher Frei- und Grünflächen aus Gesichtspunkten der Wahrung des dörflich geprägten Ortsbildes unerlässlich.

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen zur Bereitstellung dringend nachgefragter Wohnbaugrundstücke für Einfamilien-, Doppel- und kleiner Mehrfamilienhäuser ist insofern gegeben.

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Es befinden sich keine Gewässer (gem. § 3 Nummer 13 WHG) im näheren Umfeld des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. §73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. §78b Absatz 1 WHG) oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen).

Es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet oder im direkten Umfeld des Plangebietes. Die Nutzung als Wohngebiet ist grundsätzlich als schutzbedürftig zu bewerten, in diesem Bereich ist jedoch von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber möglicher Hochwasserrisiken auszugehen.

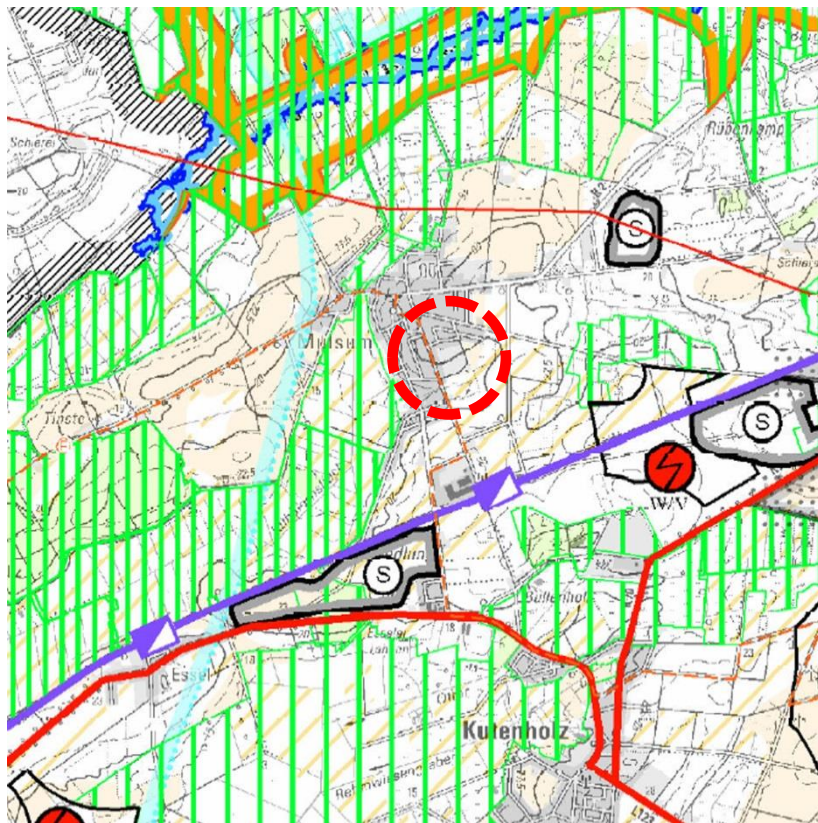


Abbildung 3: Ausschnitt RROP 2013 Landkreis Stade mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes; rote Markierung eigene Darstellung

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Suerfeld 2“ war im FNP der Samtgemeinde Fredenbeck aus dem Jahr 1996 teilweise als Wohnbaufläche dargestellt (2. Änderung FNP 1996 aus dem Jahr 2000). Am südöstlichen Rand der Fläche stellte der FNP 1996 eine Ortsrandeingrünung dar.



Abbildung 4: Darstellungen 2. Änderung FNP 1996 Samtgemeinde Fredenbeck

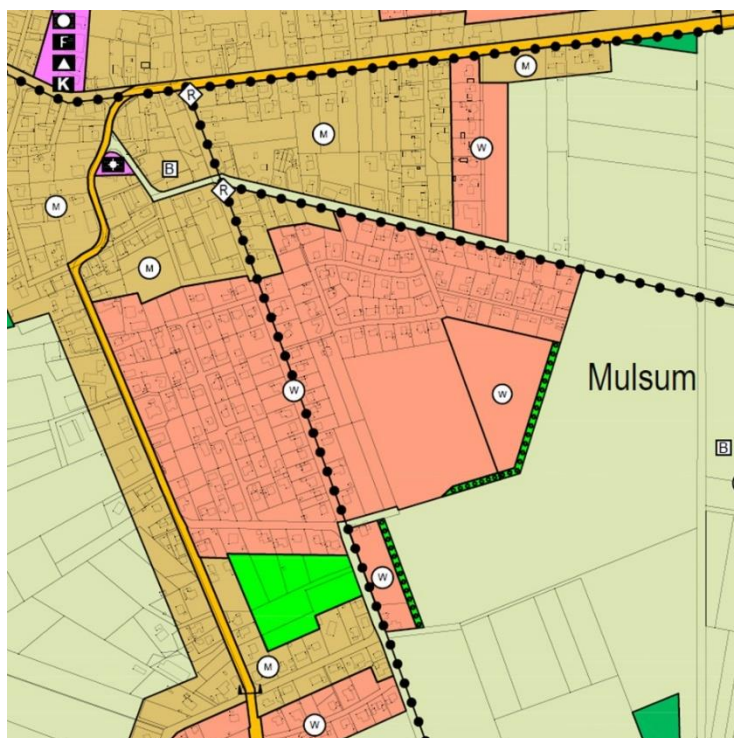


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP 2015 Samtgemeinde Fredenbeck

Der nunmehr wirksame FNP 2015 der Samtgemeinde Fredenbeck stellt den Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche sowie den südöstlichen Rand als Ortsrandeingrünung dar. Mit der angestrebten Entwicklung der ausgewiesenen Wohnbaufläche wird eine konsequente Weiterführung und Arrondierung der bisherigen wohnbaulichen Entwicklung am südwestlichen Siedlungsrand angestrebt.

Fazit: Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.3. Landschaftsplanerische Grundlagen

Gemäß Landschaftsrahmenplan 2014 (LRP 2014) des Landkreises Stade gibt es keine standortspezifischen Aussagen zu der Fläche des Plangebietes. Allgemeine Ziele sind „Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation“. Dies gilt auch für die nördlich und westlich angrenzenden Siedlungsbereiche.

Für den größten Teil des Plangebietes wird als Biotoptyp „Sandacker“ (AS) ausgewiesen. Im nordwestlichen Bereich wird ein kleiner Bereich als „Artenarmes Intensivgrünland“ (GI) und am südlichen Rand wird ein „Lineares Gehölzbiotop (Sonstige Feldhecke)“ (HF) kartiert. Westlich befinden sich ebenfalls „Artenarmes Intensivgrünland“ sowie eine kleine Fläche „Halbruderale Gras- und Staudenflur“ (UH).

Aufgrund der vorhandenen Bebauung in der nördlichen und westlichen Nachbarschaft wird an einen vorbelasteten Landschaftsbereich angeknüpft. Die Planfläche selbst wird als Acker- und Grünland genutzt. Entlang des südwestlichen Rands des Plangebietes sind schützenswerte lineare Gehölzbiotope vorhanden. Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet.

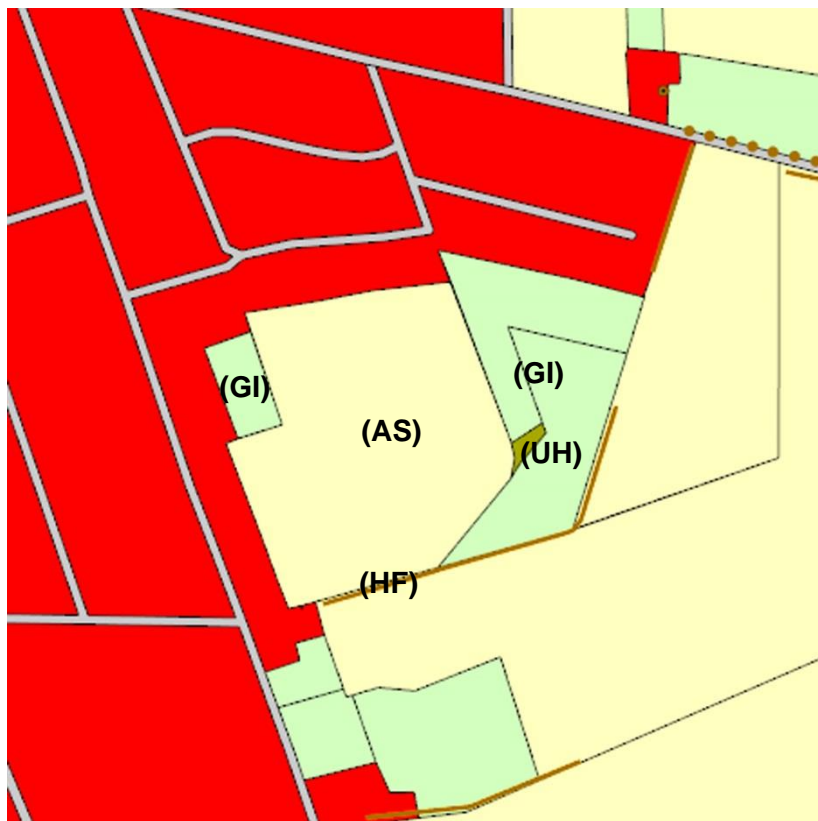


Abbildung 6: Ausschnitt Biotoptypen- und Realnutzungskartierung LRP 2014; Beschriftung eigene Darstellung

Insgesamt kann der Biotopbestand als von geringer bis mittlerer Bedeutung angesprochen werden. Schutzgebiete werden von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen.

Im Rahmen der landschaftsplanerischen Bestandsaufnahme zum Plangebiet wurde darüber hinaus kartiert, dass am südlichen Rand des Plangebietes eine sogenannte „Eschkante“ den Übergang von dem ca. 1 m niedriger liegenden Flächen südlich des Plangebietes zu den kulturhistorisch wertvollen Eschböden auf der Fläche des Plangebietes selbst markiert. Diese Situation der Böden mit der vorhandenen „Eschkante“ ist von besonderer landschaftlicher Bedeutung.

3.4. Denkmalschutz

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

Ein Verdacht auf Bodenfunde ist ebenfalls nicht bekannt. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

3.5. Altlasten und Ablagerungen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Es sind diesbezüglich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Hinweise eingegangen. Auch besteht aufgrund der bisherigen Nutzung (Ackerland/Grünland) kein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten oder Altablagerungen.

Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ist ggf. zu prüfen, ob Bodenbelastungen durch eingetragene Schadstoffe vorhanden sind. Dabei sind die fachlichen Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich der Aspekte Probenahme, Analytik und nutzungsspezifische Bewertung einzuhalten.

3.6. Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet wurde auf Kampfmittel untersucht. Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.7. Artenschutz

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes wurden in einem Fachbeitrag Artenschutz Aussagen zur Betroffenheit europäisch besonders und streng geschützter Arten getroffen.²

Dazu wurde auf Grundlage einer Ortsbegehung und nach Auswertung vorliegender Unterlagen und Daten eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie von europäischen Vogelarten vorgenommen. Anhand der Vorhabenwirkungen wurde die mögliche Betroffenheit dieser Arten abgeleitet. Im Fazit wurde die

² siehe anliegenden Fachbeitrag Artenschutz, Bartels Umweltplanung, Hamburg, 19.03.2018

artenschutzrechtliche Relevanz der Planung bewertet. Für potenziell betroffene Arten wurde geprüft, inwieweit die artenschutzrechtlichen Vorschriften berührt und Verstöße vermieden werden können.

Im Zusammenhang mit den Schädigungs- und Störungsverboten des § 44 BNatSchG wird im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung für die abschließende Prognose artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände davon ausgegangen, dass folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung von Beeinträchtigungen durchgeführt werden:

- Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Mit dem Beachten dieser gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung wird dem Verbot der Tötung und Verletzung gehölzbrütender Vögel Rechnung getragen.

- Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen hat im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar zu erfolgen.

Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere der potenziell betroffenen Vogelarten. Mit dem Beachten dieser Bauzeitenregelung für Bauarbeiten auf Freiflächen wird dem Verbot der Tötung und Verletzung von bodenbrütenden Vögeln Rechnung getragen.

Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen. Um eine Ansiedlung von Vögeln zu unterbinden sollten im gesamten Eingriffsgebiet gegebenenfalls ergänzend Maßnahmen zur Vergrämung durchgeführt werden. Geeignete Maßnahmen zur Vergrämung sind z.B. das Anbringen von Flatterband oder reflektierender Scheiben. Geeignet kann auch sein, die betreffenden Flächen ab Beginn der Brutzeit einmal täglich zu schleppen bzw. harken, so dass ein Anlegen von Nestern unterbleibt. Die Maßnahmen sind von Fachkundigen zu begleiten.

- Eine Beseitigung des Totholz-Stammes im östlichen Abschnitt des Gehölzstreifens ist nur ohne Verstoß möglich, wenn vorher durch Fachkundige durch Untersuchung im möglichen Nutzungszeitraum Mai bis September der Nachweis erbracht wird, dass der Totholz-Stamm kein Fledermausquartier enthält.

Der Totholz-Stamm im östlichen Abschnitt des Gehölzstreifens als potenzieller Quartiersstandort für Fledermäuse darf nicht beseitigt werden.

Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Vorkommen von Greifvögeln am südlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes kann ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Greifvögeln ist hier nicht betroffen. Ein Vorkommen von Greifvögeln in der weiteren Umgebung des Plangebietes, etwa in den Waldgebieten oder Feldgehölzen in einer Entfernung von mind. 1 km südlich und südöstlich des Plangebietes ist möglich. Hier ist jedoch eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung durch die Planung ausgeschlossen.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1. Städtebauliches Konzept

Mit dem geplanten Wohngebiet „Suerfeld 2“ soll die seinerzeit mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Südlich der Alten Schmiedestraße“ und die entlang des Mühlenweges begonnene Siedlungsentwicklung am südöstlichen Ortsrand von Mulsum fortgesetzt werden. Der Planbereich knüpft direkt südlich an das Baugebiet „Südlich der Alten Schmiedestraße“ und östlich an das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 „Suerfeld“ an.

Das Wohngebiet wird städtebaulich als Abrundung des Ortsrandes entwickelt. Es sollen langfristig ca. 50 Baugrundstücke bedarfsgerecht in drei Bauabschnitten bereitgestellt werden.

Die verkehrliche Haupterschließung erfolgt von Norden über eine Verlängerung der Straße „Wiesenrain“. Die Planstraße wird innergebietlich in Form einer verlängerten Ring-Erschließung durch das Wohngebiet geführt. In den ersten beiden Bauabschnitten soll jeweils ein temporärer Wendehammer entstehen, der bei entsprechendem Baufortschritt wieder zurück gebaut werden kann. Ziel ist eine effiziente Erschließung der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität und Funktionalität des Straßenraumes. Es ist eine Straßenraumbreite von 8,50 m geplant. Hier ist die Verlegung von Versorgungsleitungen im Straßenraum möglich. Durch eine am östlichen Rand des Plangebietes abgehende Stichstraße soll optional eine Anschlussmöglichkeit nach Osten vorgesehen werden. Für die Verlängerung der Straße „Wiesenrain“ wird ebenfalls eine Straßenraumbreite von 8,50 m vorgesehen, um die vorhandene Straßenbreite an dieser Stelle fortzuführen.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes sieht das Konzept einen Fuß- und Radweg vor, der den nördlichen mit dem südlichen Teil des Wohngebietes verbindet. Zudem wird ein Anschluss an die Straße „Mühlenweg“ im südwestlichen Bereich des Plangebietes, der auch als Fuß- und Radweg genutzt werden kann. Die Fuß- und Radwege sollen in einer für die Verlegung und Wartung von unterirdischen Leitungen geeigneten Breite ausgebaut werden. Auch können diese Wege für die Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ausgebaut werden.

Der südwestlich abgehende Fuß- und Radweg soll mit Absperrpollern versehen werden, so dass nur für Fußgänger und Radfahrer eine Verbindung des Wohngebietes mit dem „Mühlenweg“ sichergestellt wird. Eine Verbindung für KfZ zwischen dem „Mühlenweg“ und dem übrigen Baugebiet wird nicht hergestellt. Der Abschnitt zwischen „Mühlenweg“ und Absperrpoller dient zudem der Erschließung des südlichen Bereichs der Flurstücke 96/5 und 186/96 sowie der Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen südlich des Baugebietes vom „Mühlenweg“ aus. Es soll dazu eine neue Zufahrt über das Flurstück 158 zum Flurstück 111/1 angelegt werden.

Am südlichen Rand ist das Plangebiet durch einen bestehenden Gehölzstreifen bereits teilweise eingegrünt. Zudem markiert eine „Eschkante“ den Rand des Plangebietes. Die Eingrünung soll am südlichen Rand erhalten und weiterentwickelt werden und am südöstlichen Rand des Plangebietes durch einen Pflanzstreifen ergänzt werden, um den neuen, erweiterten Ortsrand auszubilden. Das Plangebiet soll somit nahezu umlaufend durch Pflanzstreifen eingegrünt werden.

Die Gemeinde Kutenholz verfolgt eine bedarfsgerechte, abschnittsweise Realisierung des Baugebietes auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes. Die Realisierung des Wohngebietes ist in drei Bauabschnitten geplant. Der erste Bauabschnitt soll kurz- bis mittelfristig durch die Gemeinde Kutenholz als Erschließungsträgerin realisiert werden.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes, insbesondere jene zur Unterbringung der Erschließungsanlagen befinden sich vollständig im Eigentum der Gemeinde, sodass diese durch den Fortschritt der Erschließung auch Einfluss auf die Bebaubarkeit der privaten Flächen innerhalb des Plangebietes nehmen kann. Die abschnittsweise Realisierung wird darüber hinaus ohnehin durch die Erfordernisse der Erschließung (Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen

wie Regenwasser-/Schmutzwasserkanäle und die Herstellung neuer, erforderlicher Erschließungsanlagen wie Planstraße, Ver- und Entsorgungsleitungen) vorgegeben.

Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen sollen zum einen innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung zum anderen extern auf geeigneten Ausgleichsflächen vorgenommen werden.³

4.2. Art der baulichen Nutzung

Für die zur Wohnbebauung vorgesehenen Bereiche des Plangebietes erfolgt die Festsetzung als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO. Hier können Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO) untergebracht werden. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass das neue Baugebiet in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient und sich zugleich in die nähere städtebauliche, benachbarte Umgebung einfügt. Insbesondere soll die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden.

In dem allgemeinen Wohngebiet sollen die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten **Ausnahmen nicht zulässig** sein. Sie würden sich in diesen Bereichen nicht mit dem angestrebten Charakter als ruhiges Wohngebiet vereinbaren lassen. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Baustruktur einfügen und städtebaulich unbefriedigende Situationen geschaffen würden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen würde zudem zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet wird geregelt durch Festsetzungen zur Grundfläche (Grundflächenzahl GRZ) sowie zur zulässigen Gebäudehöhe (Gebäudehöhe GH) und zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z).

In den zur Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehenen Teilen des Wohngebietes (**WA 1**) wird gemäß § 16 BauNVO eine **GRZ von 0,25** festgesetzt. In den auch zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehenen Teilen des Wohngebietes (**WA 2**) wird eine **GRZ von 0,3** festgesetzt.

Die Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit im gesamten Wohngebiet deutlich unterschritten. Insgesamt soll durch die festgesetzte GRZ eine der Lage des Baugebietes am Ortsrand von Mulsum angepasste, ländlich-ortstypische Bebauungsdichte erreicht werden. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung ein angemessener und ausreichender Rahmen für eine wohnbauliche Nutzung geschaffen.

Die angestrebte Nutzungsdichte wird darüber hinaus durch die offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, sichergestellt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den zur Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehenen Teilen des Wohngebietes (WA 1) mit **einem Vollgeschoss (I)** als Höchstmaß festgesetzt. In Verbindung mit der **festgesetzten Gebäudehöhe (GH max. = 10,50 m)** soll dadurch ein übermäßiges Ausgreifen der Gebäude in die Höhe verhindert werden. Das Orts- und Landschaftsbild wird somit nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den auch zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehenen Teilen des Wohngebietes (WA 2) mit **zwei Vollgeschossen (II)** als Höchstmaß festgesetzt. Die **festgesetzte Gebäudehöhe (GH max. = 11,00 m)** entspricht einer nicht unverhältnismäßigen und somit verträglichen maximalen Höhe. Zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen ist diese erforderlich. Durch diese Festsetzung und die Lage

³ siehe anliegende Eingriffsregelung, Klaus Ebler – Landschaftsarchitekt, Estorf, 18.01.2019

der WA 2 im Plangebiet wird auch hier ein übermäßiges Ausgreifen der Gebäude in die Höhe verhindert. Das Orts- und Landschaftsbild wird somit nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt.

Bei der konkreten Gebäudeplanung ist jeweils zu berücksichtigen, dass derzeit der zweite Rettungsweg in einer Höhe von über 7,20 m nicht durch die Leitern der Feuerwehr der Samtgemeinde Fredenbeck gesichert werden kann.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen für den überwiegenden Teil des Plangebietes an den Charakter der umliegenden Bebauung, insbesondere der nördlich und westlich benachbarten Wohngebäude anknüpfen. Somit ist sichergestellt, dass die städtebauliche Maßstäblichkeit im Baugebiet zu der angrenzenden, realisierten Bebauung erhalten bleibt und konsequent fortgeführt wird.

4.4. Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den mit WA 1 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind in der **offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser (ED)** zulässig. Darin äußert sich das Bestreben, eine der Lage entsprechende, verträgliche Verdichtung zu erreichen, und zugleich auf diesen in Ortsrandlage gelegenen Grundstücken einen harmonischen und städtebaulich angemessenen Übergang zur Landschaft zu schaffen. Diese Festsetzung wirkt größenbeschränkend vor allem auch im Zusammenhang mit der Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen in den Wohngebäuden.

Die Anzahl der Wohnungen in den mit WA 1 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten wird auf **maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus** festgesetzt, so dass hier Einliegerwohnungen (z.B. für die Unterbringung pflegebedürftiger Familienangehöriger) möglich sind. Dies ermöglicht auch das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach, obwohl die städtebauliche Dichte der Lage entsprechend möglichst gering gehalten wird. Zur Wahrung des dörflichen Maßstabs ist außerdem **je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung** zulässig. Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude dient darüber hinaus dazu, eine Überlastung der Erschließungsanlagen zu verhindern.

In den mit WA 2 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten ist eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. In diesen Teilbereichen des Plangebietes wird somit die Möglichkeit geschaffen, Einzelhäuser, Doppelhäuser oder auch Hausgruppen zu errichten. Gewünscht und vorgesehen ist, dass hier Mehrfamilienhäuser entstehen, in denen auch kleinere Wohnungen untergebracht werden können. Für diese Festsetzung wirkt größenbeschränkend, dass in den WA 2 in **Einzelhäusern höchstens 4 Wohnungen** zulässig sein sollen und dass die Gebäudelänge 30 m in der abweichenden Bauweise nicht überschreiten darf.

4.5. Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet wird durch textliche Festsetzungen zu Mindestgrundstücksgrößen geregelt. Demnach müssen **Einzelhausgrundstücke mindestens 700 m² aufweisen. Doppelhausgrundstücke müssen je Haushälfte mindestens eine Größe von 350 m² aufweisen.**

Darin äußert sich vor allem das Bestreben, eine dem dörflichen Maßstab entsprechende Bauungsdichte mit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu vereinbaren. Diesem Grundsatz wird insbesondere durch die Ermöglichung von dichteren Wohnformen in den dafür vorgesehenen Teilbereichen Rechnung getragen, da hier auf geringfügig größeren Grundstücken auch Mehrfamilienhäusern mit kleineren Wohnungen realisiert werden können.

4.6. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptnutzungen im Plangebiet sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, die ausreichend Spielraum für die Bauherrn und ihre Architekten zur Platzierung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück lassen.

Die Baugrenzen werden im gesamten Plangebiet mit einem **Abstand von 4 m zur Straßenverkehrsfläche** festgesetzt, damit der Straßenraum nicht zu sehr durch Bebauung eingeengt wird und offener wirkt. Zu der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird ein auf 3 m reduzierter Abstand an zweckentsprechender Stelle eingehalten. Darüber hinaus halten die Baugrenzen ausreichend bemessene Flächen zu angrenzenden Nutzungen frei; der Abstand entspricht hier in der Regel dem gemäß NBauO einzuhaltenden **Mindestabstand von 3 m**.

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen bauliche **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind bzw. von denen eine Gebäudewirkung ausgeht, **Garagen und Carports** i.S.d. § 12 BauNVO **die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten**. Dies trägt dazu bei, dass der Straßenraum durch zusammenhängende, unverbaute Vorgartenzonen geprägt wird und gleichzeitig nicht zu stark eingeengt wird. Auf den verbleibenden Grundstücksflächen wird ein entsprechend großer Spielraum für das Anordnen von Garagen und sonstigen baulichen Anlagen gewährleistet.

4.7. Grünflächen und Grünordnung

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen und der Vorgabe von Pflanzlisten soll eine Durchgrünung und Randeingrünung des Wohngebietes und damit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität erreicht werden.

Entlang des südöstlichen Rands des Baugebietes wird ein **5 m breiter Streifen als private Grünfläche** zur Ausbildung eines neuen, erweiterten Ortsrands vorgesehen. Die Fläche der neuen Ortsrandeingrünung soll hier den privaten Grundstücksflächen zugeschlagen werden. Zur Sicherung einer landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebietes Südosten wird hierzu eine entsprechende ausführungsfähige Festsetzung zur Anpflanzung einer 3-reihigen Strauch-Baum-Hecke mit Pflanzliste getroffen.

Die Gemeinde beabsichtigt, eine Initial-Bepflanzung des südöstlichen Pflanzstreifens durchzuführen. Die Gemeinde legt den Gehölzstreifen (Randeingrünung) an; die Flächen werden als private Grünfläche mitveräußert, die Pflege und Erhaltung obliegt den privaten Grundstückseigentümern.

Am südlichen Rand des Plangebietes wird ein **5 m breiter Streifen als private Grünfläche** zur Erhaltung des vorhandenen Gehölzstreifens und der „Eschkante“ festgesetzt. Die vorgesehene Breite sichert auch ausreichend Raum für die festgesetzte Weiterentwicklung, Erhaltung und Pflege der Gehölze.

Die Gemeinde wird zudem aufgrund einer Empfehlung der Landwirtschaftskammer Niedersachsen im Rahmen der Kaufverträge die Erhaltungs- und Anpflanzgebote und die mit diesen verbundenen Verpflichtungen für die künftigen GrundstückseigentümerInnen dauerhaft durch Eintragung im Grundbuch (als Reallast) für jedes Baugrundstück sichern.

Im Bereich der Zufahrt zum „Mühlenweg“ wird voraussichtlich die Rodung von Gehölzen (6 Kastanien; Stamm-Durchmesser 0,3 - 0,6 m) erforderlich. Geeignete Maßnahmen zur **Sanierung der Gehölze auf der „Eschkante“** werden als Kompensationsmaßnahme für die erforderlichen Rodungen im Bereich der Zufahrt zum „Mühlenweg“ vorgesehen. Die Kompensation kann auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen zur Erhaltung und Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in direktem räumlichem Bezug zum Eingriff erfolgen. Auf der Fläche sollen Lücken im Bestand geschlossen werden, besonders im östlichen Bereich ist eine Ergänzungspflanzung erforderlich. Es sind insgesamt 250 qm standortgerechte Gehölzpflanzung herzustellen (siehe auch anliegende Eingriffsregelung). Die „Eschkante“ wird

dadurch auch langfristig als ein wichtiges Element der Kulturlandschaft gesichert. Aufgrund der besonderen Anforderungen zum Artenschutz (Störungsverbot potentiell streng geschützter Arten im Totholz) und des Landschaftsbildes auf der kulturhistorisch bedeutsamen Eschkannte, ist die Artenauswahl der Gehölze stark eingeschränkt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass eine Kompensation erst bei Verwirklichung des Eingriffs umzusetzen ist.

Die Verwendung von **standortfremden Nadelgehölzen** wird im Plangebiet eingeschränkt. Sie sind nur als Einzelgehölze, nicht aber in Gruppen oder Reihen zulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und somit einen höheren ökologischen Wert erhält.

4.8. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Das neue Baugebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der zulässigen Gebäude erforderlich. Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit dem gleichen räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen.

Mit den Festsetzungen wird der Grundtenor des gestalterischen Rahmens in der Gemeinde, wie er sich in vorangegangenen Planungen - insbesondere dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 12 - findet, weitergeführt, ergänzt und zeitgemäß aktualisiert.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

4.8.1. Dachform und Dachneigung

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO werden für die Hauptdächer der Hauptnutzungen nur geneigte Dächer mit einer **Dachneigung** von **mindestens 15 Grad** zugelassen. Doppelhäuser sind jeweils mit gleichen Dachformen sowie Dachneigungen bei gleicher Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhe auszubilden. Somit wird sichergestellt, dass die Wohngebäude durch für den ländlichen Raum typische, geneigte Dächer geprägt werden. Auch soll durch die Festsetzung eine Dachlandschaft mit geneigten Dächern ohne Flachdächer im Plangebiet entstehen, um einen diesbezüglich gestalterischen Anschluss an die nördlich gelegenen Baugebiete und die sonstige umgebende Bebauung zu erreichen, da dort ebenfalls geneigte Dächer prägend sind. Weitere Einschränkungen hinsichtlich der Dachform werden zugunsten einer möglichst großen Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht vorgesehen.

Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform ist auch für Nebengebäude wünschenswert. Um die Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren nicht zu sehr einzuschränken, können bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und **Garagen auch mit flacher geneigten Dächern oder Flachdächern** versehen werden, wenn eine Nutzfläche von 55 m² nicht überschritten wird. Diese Flächengröße wird für die Errichtung zeitgemäßer Garagen und Carports als ausreichend angesehen.

Um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen, sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik und Solarthermie) auf oder in den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht. Ebenso sind Dachbegrünungen möglich.

4.8.2. Einstellplätze

Der heutige hohe Motorisierungsgrad insbesondere im ländlichen Raum macht es notwendig, Vorgaben zu der Zahl der Stellplätze auf den Grundstücken zu formulieren. Es wird daher gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO vorgeschrieben, dass je Wohnung **2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück** nachzuweisen sind. Auf diese Weise wird auch der Straßenraum vom ruhenden Verkehr entlastet.

4.9. Verkehr

4.9.1. Verkehrliche Anbindung

Zur Beurteilung der alleinigen Anbindung des Plangebietes für motorisierten Verkehr über die Straße „Wieserain“ zur „Alten Schmiedestraße“ lässt sich folgende überschlägig ermittelte Abschätzung vornehmen:

Im geplanten Wohngebiet ist die Realisierung von ca. 50 Baugrundstücken vorgesehen. Bei einer Annahme von 2,0 (für EH/DH) bzw. 8,0 (für MFH) Wohneinheiten pro Grundstück ergeben sich rund 116 Wohneinheiten. Da überwiegend eine lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, aber auch Mehrfamilienhäuser geplant sind, wird von ca. 2,5 (für EH/DH) bzw. 2,0 (für MFH) Einwohnern je Wohneinheit ausgegangen. Zudem wird von 3,5 Wegen pro Einwohner und Werktag ausgegangen (in neueren Wohngebieten kann mit diesem Wert gerechnet werden). Der Lage des Wohngebietes entsprechend wurde von einem hohen MIV-Anteil von 70 % ausgegangen. Der PKW-Besetzungsgrad im Bereich des Einwohnerverkehrs liegt dann im Mittel bei 1,5. Auf Grundlage dieser Annahmen ergeben sich folgende Abschätzungen:

	Wohn-einhei- ten	Einwohner	Wege gesamt pro Tag (Mo- bilitätsziffer)	Wege mit MIV (0,7) pro Tag	Besetzungs- grad 1,5
Summe	43 x 2,0 + 8 x 8,0 = 142	86 x 2,5 + 56 x 2 = 327	327 x 3,5 = 1.145	1.145 x 0,7 = 801	671 / 1,5 = 534 Fahrten mit Kfz

Es entstehen also rund 534 Kfz-Fahrten (ca. 267 Kfz-Zufahrten und ca. 267 Kfz-Abfahrten) werktäglich mit Bezug zum neuen Wohngebiet, die über die Straßen „Alte Schmiedestraße“ und im Wesentlichen „Wieserain“ abgewickelt werden müssen. Bei einer Annahme von 10 % der Fahrten in der Spitzenstunde, sind dies ca. 53 Fahrten in der Spitzenstunde.

Bezüglich der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Anbindung ist anzunehmen, dass die Verkehrsbelastungen auf der Straße „Wieserain“ und an der Einmündung „Wieserain“ zur „Alten Schmiedestraße“ prozentual stark ansteigen werden.

Die überschlägig ermittelte absolute Zusatzbelastung von ca. 534 Kfz/ 24h ist aber für Wohnstraßen verträglich. Denn in Wohnstraßen sind maximale Verkehrsmengen von bis zu 4.000 Kfz zulässig; in Wohnwegen sind bis zu 1.800 Kfz/ Tag möglich. Es ist nicht anzunehmen, dass diese Belastungen bereits im Bestand durch das Wohngebiet „Südlich Alte Schmiedestraße“ erreicht sind, sodass die überschlägig ermittelte Zusatzbelastung verträglich ist. Im Ergebnis wird nach überschlägiger Prüfung aus planerischer Sicht eine alleinige Anbindung über die Straße „Wieserain“ als unproblematisch beurteilt. Linksabbiegestreifen auf der „Alten Schmiedestraße“ werden aus Gründen der Leistungsfähigkeit als nicht erforderlich angesehen.

4.9.2. Straßenverkehrsfläche

Die Planstraßen werden als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Diese Hauptschließungsstraßen (zusammenhängende Ringerschließung) sind als öffentliche Verkehrsflächen mit einer Straßenraumbreite von 8,50 m bemessen. Im Einfahrtsbereich zum Wohngebiet in der Verlängerung der Straße „Wieserain“ ist ebenfalls ein auf 8,50 m erweiterter Straßenraum geplant. In den geplanten Straßen ist die Verlegung von Versorgungsleitungen im Seitenraum und unter der Fahrbahn möglich.

Im Straßenraum können zudem ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr geschaffen werden. Über kleine Versätze und Einengungen im Fahrbahnverlauf kann eine Auflockerung

und Gliederung des Straßenraumes sowie eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit erreicht werden. Die Planstraßen sind so konzipiert, dass sie sowohl den PKW-/LKW-Verkehr als auch den Verkehr der Müllfahrzeuge aufnehmen können.

Der Ausbau der Erschließungsstraßen soll mit einer **Fahrbahn und Gehweg** erfolgen. Dabei sind statt der verbreiterten, städtischen Verkehrsberuhigungselemente dörfliche Gestaltungsmittel zu wählen. Eine optisch gliedernde Gestaltung wird angeregt. Hierzu sollen jedoch keine Festsetzungen getroffen werden; Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Die nach Osten abgehende Stichstraße dient als Option zum **Anschluss eines nach Osten erweiterten Wohngebietes**.

Durch den südwestlich abgehenden Teil der Straßenverkehrsfläche wird eine **Verbindung des Wohngebietes mit dem „Mühlenweg“** sichergestellt. Dieser Abschnitt der Erschließungsstraßen dient in erster Linie der Erschließung des südlichen Bereichs des Flurstücks 96/5 und 186/96 vom „Mühlenweg“ aus sowie der Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen südlich des Baugebietes. Es soll dazu eine neue Zufahrt über das Flurstück 158 zum Flurstück 111/1 angelegt werden.

Die Verkehrsflächen sind in diesem Verlauf und dieser Dimensionierung auch notwendig, um die neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen aufnehmen zu können. Im südwestlichen Bereich wird hierbei die Fällung von ca. 6 vorhandenen Bäumen unvermeidbar sein.

4.9.3. Geh- und Radwege

Zur zusätzlichen Erschließung des geplanten Wohngebietes für Fußgänger und Radfahrer bzw. den nicht-motorisierten Verkehr wird ein **Fuß- und Radweg** als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung am östlichen Rand des Plangebietes festgesetzt. Zudem kann auch der Anschluss an den „Mühlenweg“ durch Fußgänger und Radfahrer genutzt werden.

4.9.4. Ruhender Verkehr

Die Breite der Straßen ist so bemessen, dass im Straßenraum einzelne Besucher-Parkplätze, z.B. auf einem Parkstreifen oder am Fahrbahnrand, untergebracht werden können; vor allem dort wo es die Grundstückszuschnitte und Zufahrten zulassen. Ansonsten findet Parken vorwiegend auf den privaten Grundstücken statt. Durch die Festsetzung als örtliche Bauvorschrift, mindestens **2 Stellplätze je Wohnung auf dem Grundstück** vorzusehen, wird eine Entlastung des Straßenraums vom ruhenden Verkehr angestrebt.

4.10. Ver- und Entsorgung

4.10.1. Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung

Hintergrund

Im Rahmen der Realisierung des Baugebietes „Südlich der alten Schmiedestraße“ wurde seinerzeit zwischen den Straßen „Mühlenweg“ und „Heerloge“ ein Regenrückhaltebecken (RRB) angelegt, um die ordnungsgemäße Ableitung des entstehenden Oberflächenwassers zu ermöglichen. Das RRB wurde in seiner Dimensionierung durch hydraulische Berechnung ausschließlich für das damalige Baugebiet ausgelegt.

Zur Herstellung des RRB hat die Gemeinde Kutenholz die wasserrechtliche Genehmigung am 30.06.2003 beantragt und am 15.10.2004 erhalten, einschließlich der Herstellung der baulichen Anlagen zur Abflussregulierung in dem Graben zwischen „Mühlenweg“ und „Heerloge“. Das RRB wurde seinerzeit planmäßig und fachgerecht hergestellt.

Zudem wurde ein Regenwasserkanal (DN 700/800) verlegt, der die Verbindung zwischen den Kanälen in der Straße „Suerfeld“ und in der Straße „Mühlenweg“ herstellt.

Das seinerzeit hergestellte RRB wurde jedoch nicht oder nur kurzzeitig ordnungsgemäß betrieben. Die Unterhaltungslast für das RRB, die Zu- und Abläufe sowie die verrohrten und offenen Gräben im Zu- und Abflussbereich des RRB liegt diesbezüglich bei der Gemeinde.

Durch den fehlenden Betrieb, mangelnde Instandhaltung bzw. Wartung und Pflege des RRB fand eine teilweise ungedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet „Südlich der alten Schmiedestraße“ statt. Dies führte trotz der im Graben vorhandenen Drosselung insbesondere bei starken Regenfällen zu Überstauungen auf den anliegenden Grundstücken zwischen den Straßen „Heerloge“ und „Mühlenweg“. Auch in der Straße „Im Wiesengrund“ im Bereich des Abflusses des RRB (verrohrter und offener Graben entlang und nordwestlich der Straße „Im Wiesengrund“) kam es aufgrund dessen wiederholt zu Überstauungen.

Über die Jahre ist zudem ein dichter Bewuchs im RRB entstanden.

Das RRB ist zwischenzeitlich ertüchtigt worden, sodass sich das RRB und die Zu- und Abflusssituation aus heutiger Sicht als funktionsfähig im Sinne der Anforderungen an eine ordnungsgemäße Entwässerung darstellen.

Entwässerungsplanung/-konzept

Für das Plangebiet „Suerfeld 2“ und die in Zusammenhang mit dieser Planung stehenden, außerhalb des Plangebietes gelegenen Anlagen und Einrichtungen wurde ein Konzept zur Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung vom Ingenieurbüro Galla + Partner, Horneburg, erarbeitet. Das Entwässerungskonzept wird nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geplant und umgesetzt.

Das Nord-Süd-Gefälle des Plangebietes und die Topografie wurden dabei berücksichtigt. Die zulässige Versiegelung im Plangebiet wurde den wassertechnischen Berechnungen zugrunde gelegt. Die Planung wurde für ein 5-jähriges Regenerereignis ausgelegt.

Durch Umsetzung des Entwässerungskonzeptes wird auch sichergestellt, dass durch Realisierung des Baugebietes keine negativen Auswirkungen (wie Überstauungen) auf benachbarte Flächen ausgehen.

Im Folgenden werden die Grundzüge der vorgesehenen Entwässerung, insbesondere der Oberflächenentwässerung im Sinne des Entwässerungskonzeptes erläutert:

Oberflächenentwässerung / Ableitung von Niederschlagswasser

Für das Baugebiet „Suerfeld 2“ ist eine abschnittsweise Realisierung in Bauabschnitten vorgesehen. Dies ist auch für die Reihenfolge der Herstellung neuer abwassertechnischer Anlagen im Baugebiet und der Nutzung vorhandener Anlagen von Bedeutung.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Regenwasserkanal, der im Zuge des Baugebietes „Südlich der alten Schmiedestraße“ verlegt wurde und vom Anschluss an der Straße „Suerfeld“ im Norden entlang des Rands des Plangebietes „Suerfeld 2“ zum Anschluss an der Straße „Mühlenweg“ im Südwesten verläuft.

Es ist vorgesehen, dass alle Planstraßen im Baugebiet „Suerfeld 2“ neue Regenwasserkanäle erhalten. Die Planung sieht vor, die neuen Regenwasserkanäle an den vorhandenen Regenwasserkanal anzuschließen. Dies bedarf keiner wasserrechtlichen Genehmigung. Der vorhandene Regenwasserkanal wird im Zuge dessen gefilmt und ggf. instandgesetzt. Zum Zeitpunkt der Realisierung des 3. Bauabschnitts wird ein Abschnitt des bestehenden Regenwasserkanals innerhalb des Plangebietes umzulegen sein.

Der gesamte Netzstrang (auch in der Straße „Mühlenweg“), an den das neue Baugebiet angeschlossen werden soll, wurde hydraulisch überprüft mit dem Ergebnis, dass die Rohrleitungen ausreichend dimensioniert sind. Das heißt, dass bei einem 5-jährigen Regenerereignis hierdurch kein Überstau eintritt.

Um sicherzustellen, dass der Anschluss des neuen Baugebietes nicht zu Entwässerungsproblemen im weiteren Verlauf des örtlichen Entwässerungsnetzes führt, wurde das südwestlich des Plangebietes gelegene RRB zwischenzeitlich grundsaniert und wieder in Betrieb genommen. Die Zu- und Abflusssituation zum RRB wurde wiederhergestellt und die zu- und abführenden offenen und verrohrten Gräben wurden instandgesetzt.

Für die Rückhaltung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet „Suerfeld 2“ ist zusätzlich ein Volumen von 714 m³ zu schaffen. Es wurde zwischenzeitlich bereits ein neues RRB auf einer nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche südlich der „Feldstraße“ errichtet und die Zuordnung der RRB geändert. Im Ergebnis wird das in den drei Baugebieten entstehende Oberflächenwasser künftig folgendermaßen abgeleitet:

- Baugebiet „Suerfeld 2“ => ertüchtigtes RRB zwischen „Mühlenweg“ und „Heerloge“
- Baugebiete „Südlich der Alten Schmiedestraße“ und „Feldstraße“ => zwischenzeitlich bereits neu zu errichtetes RRB südlich der „Feldstraße“

Anhand der nachstehenden Pläne wird die vorhandene und die geplante Situation der Baugebiete und der Einzugsgebiete der RRB ersichtlich.

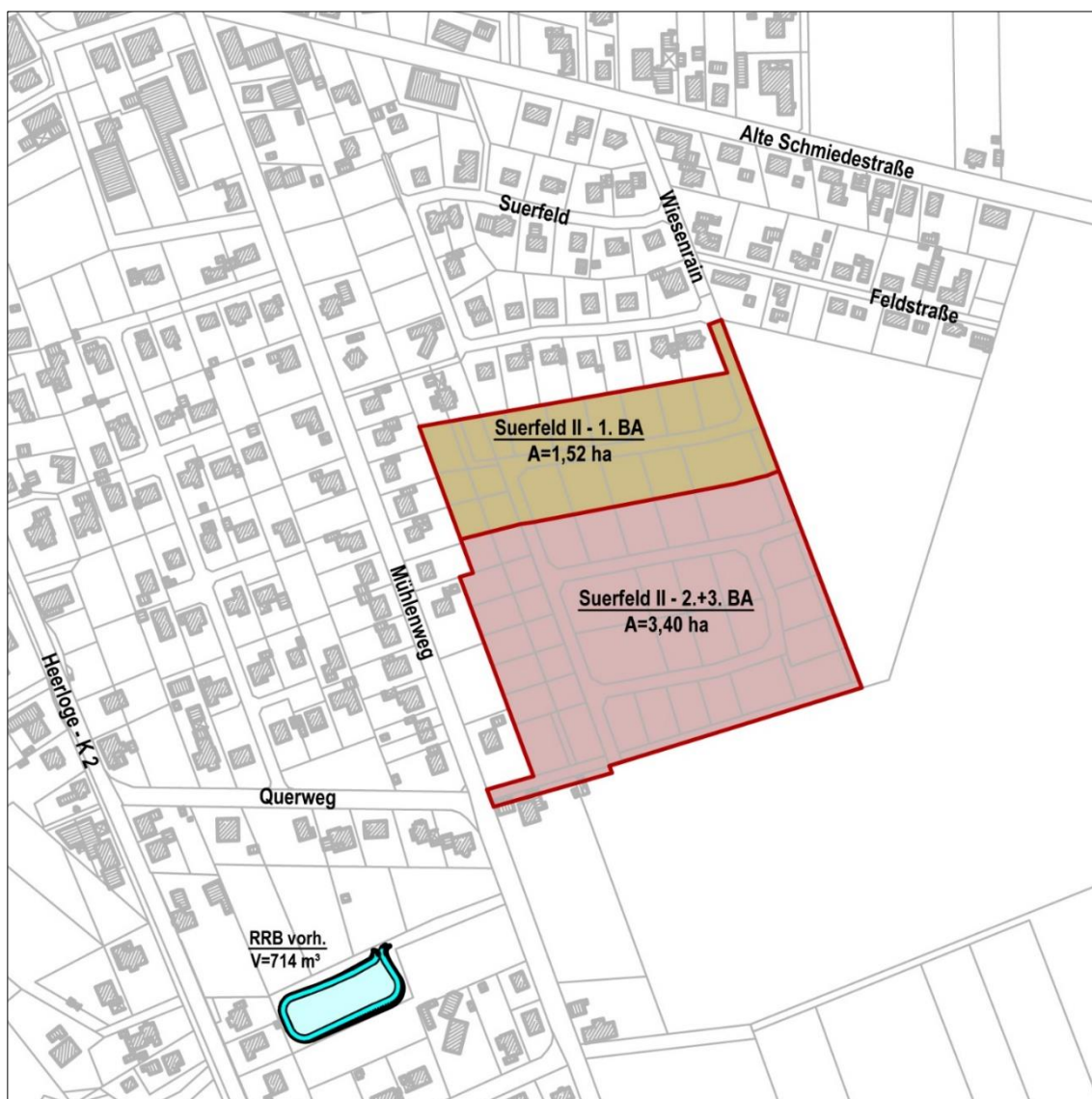


Abbildung 7: Übersicht Einzugsgebiet vorhandenes RRB; Ingenieurbüro Galla & Partner, 26.11.2018, ohne Maßstab



Abbildung 8: Übersicht Einzugsgebiet zwischenzeitlich zusätzlich errichtetes RRB; Ingenieurbüro Galla & Partner, 26.11.2018, ohne Maßstab

Schmutzwasserentsorgung

Aufgrund der Topografie des Baugebietes „Suerfeld 2“ wird das Schmutzwasser teilweise nach Norden in den vorhandenen Schmutzwasserkanal im „Suerfeld“ und teilweise nach Süden in den Schmutzwasserkanal im „Mühlenweg“ abgeleitet werden.

Das im ersten Bauabschnitt mit absehbar 15 Bauplätzen anfallende Schmutzwasser kann vollständig nach Norden in das „Suerfeld“ abgeleitet werden. Der erste Bauabschnitt ist jedoch nicht erweiterbar, da der Schmutzwasseranschluss im „Wiesenrain“ im Freigefälle geplant wird und eine Weiterführung der Schmutzwasserleitung aufgrund der Höhenlage nicht möglich ist.

Das entstehende Schmutzwasser des überwiegenden Teils des Baugebietes (2. und 3. Bauabschnitt) wird Richtung „Mühlenweg“ abgeleitet werden.

Fazit

Die Gemeinde Kutenholz beabsichtigt (bzw. hat bereits umgesetzt),

1. die zur geregelten Ableitung des Oberflächenwassers erforderlichen Anlagen innerhalb des Plangebietes „Suerfeld 2“ herzustellen,
2. die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen, die in Zusammenhang mit der Planung außerhalb des Plangebietes „Suerfeld 2“ stehen, zu ertüchtigen und in Betrieb zu nehmen bzw. Instand zu setzen,
3. durch Anlage eines neuen RRB an anderer Stelle insgesamt eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung der Baugebiete „Südlich der alten Schmiedestraße“, „Feldstraße“ und „Suerfeld 2“ zu sichern und dadurch
4. die Gesamtsituation hinsichtlich der Oberflächenentwässerung in diesem Bereich der Ortslage von Mulsum wesentlich zu verbessern.

Die Gemeinde hat sich die erforderlichen Flächen außerhalb des Plangebietes, die für die Entwässerung genutzt werden können, bereits gesichert. Alle Flächen und Anlagen innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits vollständig im Eigentum der Gemeinde Kutenholz.

4.10.2. Versorgung

Trinkwasserversorgung

Das geplante Neubaugebiet kann durch Erweiterung des örtlichen Versorgungsnetzes für Trinkwasser an dieses angeschlossen werden. Der Anschluss kann über die vorhandenen Leitungen in den Straßen „Wiesenrain“ und „Mühlenweg“ erfolgen. Die entsprechenden Leitungstrassen können im Straßenraum untergebracht werden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung soll durch mindestens drei Überflurhydranten gesichert werden. Deren Standorte werden im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Feuerwehr bestimmt. Die erforderlichen Feuerlöscheinrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Trinkwasserverband beantragt. Nähere Hinweise zur Löschwasserentnahme werden vor der konkreten Ausbauplanung erfragt und beim Ausbau der Straßen beachtet.

Versorgung mit elektrischer Energie

Das geplante Baugebiet soll durch eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes an dieses angeschlossen werden. Dadurch kann die Versorgung mit elektrischer Energie sichergestellt werden. Sollte zur Versorgung des Baugebiets eine neue Trafostation erforderlich sein, kann diese an geeigneter Stelle im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden. Im Zuge der Ausbauplanung ist sicherzustellen, dass bestehende Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der Versorgungsträger wird rechtzeitig an der Ausbauplanung beteiligt werden. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Solarenergie

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf und in den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht. Aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sollen möglichst nicht entstehen. Durch die Zulässigkeit von Solardächern werden im Übrigen Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt. Neben Photovoltaik ist auch die Gewinnung von Wärme über die Nutzung der Sonnenenergie auf oder in den Dachflächen oder generell über verschiedene Techniken, z.B. mit Hilfe von Wärmetauschern, möglich.

Gasversorgung

Die Gasversorgung soll nach Möglichkeit durch Anbindung an und Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt werden. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

Telekommunikation

Die Telekommunikationsinfrastruktur kann durch Ausbau des bestehenden Netzes durch die Deutsche Telekom oder einen anderen Leistungsanbieter sichergestellt werden. Dazu wird die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Bei der Erschließung von Neubaugebieten sind die Regelungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zu beachten. Daher ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Durch Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger).

Ausreichende Flächen für die Lagerung von Hausmüll-, Bioabfall- und Altpapiertonnen sowie gelben Säcken auf den Grundstücken müssen von den späteren Grundstückseigentümern vorgehalten werden. An den Grundstücksgrenzen muss für die Bereitstellung der Abfallbehälter sowie für Sperrmüll genügend Platz zur Verfügung stehen, so dass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden.

Die Mindestdurchfahrbreite von 3,55 m für die Müllfahrzeuge wird über die Festsetzung einer ausreichend bemessenen Straßenverkehrsfläche gewährleistet. Poller, Straßenrandbepflanzungen, Beete sind so zu setzen, dass Müllfahrzeuge ungehindert passieren können. Bäume müssen ausreichend Abstand zur Straße vorweisen.⁴

Für die Anwohner ist ausreichend Parkraum vorzuhalten, damit Straßen durch parkende Fahrzeuge nicht so verengt werden, dass Müllfahrzeuge nicht mehr passieren können. Dies wird durch die Festsetzung sichergestellt, dass je Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen eingerichtet werden müssen.

Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als hinreichend gesichert angesehen. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

4.11. Immissionsschutz

Für die Fläche des Plangebietes ist nach derzeitigem Kenntnisstand mit keiner mehr als nur unerheblich beeinträchtigenden Wirkung von Verkehrslärm durch Bahn- oder Straßenverkehr zu rechnen.

Auch sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Betriebe mit emissionsrelevanter Tierhaltung im immissionsrelevanten Umfeld des Plangebietes vorhanden.

⁴ Stellungnahme des Landkreis Stade – Infrastruktur vom 02.05.2017

Ebenso ist mit erheblichen Belastungen durch betriebsbedingte gewerbliche oder landwirtschaftliche Immissionen im Plangebiet nicht zu rechnen. Die benachbarte Bebauung ist im Wesentlichen durch Wohnnutzungen im Sinne von allgemeinen Wohngebieten geprägt.

Insbesondere hinsichtlich der südlich und östlich gelegenen, durch Düngung beaufschlagten landwirtschaftlichen Flächen, gilt folgender Hinweis: In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen (z.B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Gebot zur Rücksichtnahme zu tolerieren. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.⁵

Bezüglich des zur Vermeidung von Nutzungskonflikten erforderlichen Abstandes von Wohnen und Ackerfläche orientiert sich die Planung an der „Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, die der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt werden“ (Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit, BvL 16/02/02 vom 27.4.2016), aus der sich Mindestabstände für Spritz- und Sprühanwendungen von 2 m für Flächenkulturen und 5 m für Raumkulturen zu Grundstücken mit Wohnbebauung ergeben. Hieraus folgt für die Planung zunächst, dass lediglich ein entsprechender Abstand gehalten werden muss. Diese Anforderung wird durch den festgesetzten 5 m breiten Streifen private Grünfläche erfüllt. Damit werden der erforderliche Schutz der künftigen Bewohner des Plangebiets sowie die Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange hinreichend gesichert, zumal ein Landwirt seinerseits dazu verpflichtet ist, durch Einsatz verlust- und abdriftmindernder Geräte und Düsen mit den entsprechenden Einstellungen nach dem aktuellen Stand der Technik i.S.d. „guten fachlichen Praxis“, die den Schutz von Anwohner mit einbeziehe, Abdrift von behandelten Flächen zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund ist es faktisch auch nicht von Bedeutung, in wessen Eigentum der Pflanzstreifen stehe (private oder öffentliche Fläche), denn es können sich in beiden Fällen Personen auf den Flächen aufhalten. Vielmehr wird auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme als verpflichtende Maxime verwiesen. Eine Einschränkung der Bewirtschaftung der Ackerfläche des Antragstellers ist mithin nicht erkennbar (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 08.09.2021 – 1 KN 115/19).

5. Umweltbericht

5.1. Einleitung

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange darzulegen. Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt auf Grund der Vorgaben des § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Struktur ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, in Verbindung mit § 1 Abs. 7 und § 1a BauGB.

5.1.1. Ziele des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Schaffung eines Wohngebietes gesichert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Suerfeld 2“ werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

⁵ Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 31.03.2017

- Bereitstellung von insgesamt ca. 50 Wohnbaugrundstücken für Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser in drei Realisierungsabschnitten,
- Sicherung und Weiterentwicklung der erhaltenswerten Grünstrukturen,
- mittel- bis langfristige Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken,
- nachhaltige Weiterentwicklung des kompakten Siedlungsgefüges.

5.1.2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die zur Wohnbebauung vorgesehenen Bereiche des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) fest. In den mit WA 1 festgesetzten, überwiegenden Bereichen des Wohngebietes werden Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zugelassen; Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden getroffen (GRZ, Gebäudehöhen etc.). In mit WA 2 festgesetzten Teilbereichen des Wohngebietes werden auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu vier Wohnungen je Gebäude ermöglicht. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen geregelt.

Die verkehrliche Erschließung wird durch festgesetzte Straßenverkehrsflächen und einen Fuß- und Radweg gesichert.

Erhaltenswerte Gehölze werden durch geeignete Festsetzungen gesichert; zudem wird ein neuer Ortsrand ausführungsfähig festgesetzt. Ergänzende grünordnerische Festsetzungen regeln eine Durchgrünung des künftigen Wohngebietes.

Über örtliche Bauvorschriften wird ein Mindestmaß an einheitlicher, dörflicher äußerer Gestaltung der Gebäude vorgeschrieben.

5.1.3. Bedarf an Grund und Boden

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes können folgende Flächen versiegelt werden:

Flächen	Größe	GRZ	Max. Flächenversiegelung
Allgemeines Wohngebiet	32.430 m ²	0,25 (+Überschreitung bis 0,5 => GRZ 0,375)	12.161 m ²
Allgemeines Wohngebiet	7.080 m ²	0,3 (+Überschreitung bis 0,5 => GRZ 0,45)	3.186 m ²
Straßenverkehrsflächen	7.320 m ²	0,8 (angenommene Versiegelung der ausgebauten Planstraße)	5.856 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	505 m ²	0,8 (angenommene Versiegelung der ausgebauten Fuß- und Radwege)	404 m ²
Private Grünfläche	1.305 m ²	-	-
Gesamtfläche Plangebiet	49.640 m²		21.607 m²

(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet)

Die GRZ für das Baugebiet ist auf 0,25 bzw. 0,3 (in zwei Teilbereichen) festgelegt. Da die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50% überschritten werden darf, liegt der rechnerische Wert bei 0,375 bzw. 0,45. Für die Verkehrsflächen wird ein Versiegelungsgrad von 80% angenommen.

Durch die Festsetzungen der möglichen Grundflächen in dem Bebauungsplan werden demnach durch Überplanung und Erschließung maximal. rd. **2,16 ha** Bodenfläche dauerhaft neu versiegelt.

5.1.4. Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Baugesetzbuch (BauGB)	<p>§ 1 Abs. 6 a)-j) Berücksichtigung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt und den Menschen und seine Gesundheit, ihrer Wechselwirkungen, Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abwässern, Nutzung erneuerbarer Energien, Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen etc.</p> <p>§ 1a Abs. 2 Bodenschutzklausel: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.</p> <p>§ 1a Abs. 3 Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß</p> <p>Sparsame Erschließung</p> <p>Bestimmung und Sicherung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>Festsetzung Ortsrandeingrünung und Weiterentwicklung Gehölzstreifen</p>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>§ 1 Abs. 1 "Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)." <p>§ 13 „Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.“</p> <p>§ 15 Abs. 1 „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.“</p> <p>§ 15 Abs. 2 „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“</p> <p>§ 18 Abs. 1 „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“</p>	<p>Festsetzung eines möglichst niedrigen Versiegelungsgrads</p> <p>Sicherung erhaltenswerter Gehölze und landschaftlich prägender Elemente</p> <p>Höhenfestsetzungen bei Gebäuden zur Wahrung des Landschafts-/ Ortsbildes</p> <p>Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen/-flächen</p> <p>Erstellung eines Fachbeitrags Artenschutz</p> <p>Erstellung eines Umweltberichts</p>

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
	<p>§ 34 Abs. 1 „Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Soweit ein Natura 2000-Gebiet ein geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2 ist, ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften, wenn hierbei die jeweiligen Erhaltungsziele bereits berücksichtigt wurden. Der Projektträger hat die zur Prüfung der Verträglichkeit sowie der Voraussetzungen nach den Absätzen 3 bis 5 erforderlichen Unterlagen vorzulegen.“</p> <p>§ 34 Abs. 2 „Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.“</p> <p>§ 34 Abs. 3 „Abweichend von Absatz 2 darf ein Projekt nur zugelassen oder durchgeführt werden, soweit es 1. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und 2. zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind.“</p>	
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	<p>§ 1 Es sollen nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert oder wiederhergestellt werden.</p> <p>„Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“</p>	Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß Erhöhter Ausgleich für besonders wertvolle Böden
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	<p>§ 1 Abs. 1 Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden</p> <p>§ 50 "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."</p>	Keine besondere Berücksichtigung durch Festsetzungen

Fachplanung	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP)	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung der wirtschaftlichen und sozialen Nutzungen des Raumes unter Berücksichtigung seiner ökologischen Funktionen sowie sparsamer und schonender Inanspruchnahme von Naturgütern. • Verminderung der erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrsflächen, 	Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß Sparsame Erschließung

Fachplanung	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
	<p>insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Flächeninanspruchnahme im Freiraum / Erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich (soweit nicht für Grünflächen vorgesehen), hat Vorrang vor Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich). • Erhalt unbebauter Bereiche wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit. Renaturierung nicht mehr benötigter versiegelter Flächen. • Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. Vermeidung, Ausgleich bzw. Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beim Aufsuchen und der Gewinnung von Bodenschätzen. • Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgütern und Vorbeugung vor dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen). 	<p>Bestimmung und Sicherung von Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen/-flächen Festsetzung Ortsrandeingrünung und Weiterentwicklung Gehölzstreifen sowie Erhalt landschaftlich prägender Elemente Sicherung erhaltenswerter Gehölze</p>
Flächennutzungsplan (FNP)	Darstellung einer Wohnbaufläche und Ortsrandeingrünung	Entwicklung aus dem FNP und Konkretisierung der Aussagen des FNP
Landschaftsrahmenplan (LRP)	<ul style="list-style-type: none"> • Zielkategorie „umwelt- und naturverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit geringer Bedeutung für alle Schutzgüter“ (ZK4-019) • Ausweisung Biototyp „Sandacker“ (AS), Ausweisung kleiner Bereich als „Artenarmes Intensivgrünland“ (GI) und am südlichen Rand „Lineares Gehölzbiotop (Sonstige Feldhecke)“ (HF) • Naturräumliche Haupteinheit 634 – Zevener Geest • Naturräumliche Untereinheit 634.2 – Beverner Geest, 20-30m ü.NN • Landschaftsbildeinheit LBE-045: Feldflur zwischen Fredenbeck und Essel; Ackerbaugebiete der Geest • Bodentyp BK50: Plaggensch unterlagert von Braunerde • Funktionsfähigkeit des Wassers im Naturhaushalt: Bereich mit allgemeiner Funktionsfähigkeit • keine gesetzlich geschützten Bereiche im Plangebiet • Wallhecke kartiert, aber tatsächlich nicht vorhanden • „Eschkante“ an gleicher Stelle vorhanden, welche als geschützter Landschaftsbestandteil anzusprechen ist 	<p>Vorgabe einer umweltverträglichen Nutzung wird beachtet Bestimmung und Sicherung von Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen</p>
Landschaftsplan (LP)	<ul style="list-style-type: none"> • Vorhandene Biototypen: Sandacker (AS), Artenarmes Intensivgrünland (GI), Lineares Gehölzbiotop (Sonstige Feldhecke) (HF) • Keine Bedeutung für seltene und gefährdete Fauna-Arten, Keine Bedeutung für die Landschaftsentwicklung, Keine Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft 	<p>Vorgabe einer umweltverträglichen Nutzung wird beachtet Bestimmung und Sicherung von Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen Festsetzung Ortsrandeingrünung und Weiterentwicklung Gehölzstreifen</p>

5.1.5. Ziele des Artenschutzes

Im Zusammenhang mit den Schädigungs- und Störungsverboten des § 44 BNatSchG wird im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung für die abschließende Prognose artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände davon ausgegangen, dass folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung von Beeinträchtigungen durchgeführt werden:

- Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.
- Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen hat im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar zu erfolgen. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden.
- Eine Beseitigung des Totholz-Stammes im östlichen Abschnitt des Gehölzstreifens ist nur ohne Verstoß möglich, wenn vorher durch Fachkundige durch Untersuchung im möglichen Nutzungszeitraum Mai bis September der Nachweis erbracht wird, dass der Totholz-Stamm kein Fledermausquartier enthält.

5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1. Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung

5.2.1.1. Tiere

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Tierwelt, bestehende Nutzungen: Aussagen LRP, Fachbeitrag Artenschutz, Eingriffsregelung
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p>Als besondere Tierarten für den Lebensraum werden im LRP 2014 als Ziel Neuntöter, Rebhuhn, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus angegeben.</p> <p>Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung für wildlebende Tierarten auf. Es besteht Lebensraumpotenzial für Brutvögel der allgemein häufig vorkommenden, un gefährdeten Arten.</p> <p>In der Umgebung des Plangebietes liegen FFH-Gebiete, aber keine EU-Vogelschutzgebiete. FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete bilden das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000.</p> <p>Nördlich liegt das LSG „Schwinge und Nebentäler“</p> <p>Nördlich in einiger Entfernung liegt das FFH-Gebiet 2322-301 „Schwingetal“; nördlich der Ortslage liegt das LSG STD-1 „Schwinge und Nebentäler“. Es sind, auch im weiteren Umfeld, keine "Europäischen Vogelschutzgebiete" vorhanden.</p> <p>Da Beeinträchtigungen eines Gebietes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch den Bebauungsplan auszuschließen sind, wird mit Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig.</p> <p>Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie besteht keine Relevanz bzw. keine Betroffenheit durch die Planung • Keine Spechthöhlen vorgefunden • Keine geeigneten Laichgewässer, Feuchtbereiche oder grabbaren Offenstellen als Lebensräume für geschützte Amphibien- und die Reptilienarten • Vorkommen von Wirbellosen der streng geschützten Arten sind im Plangebiet auszuschließen. • Das Plangebiet entspricht nicht den Lebensraumansprüchen von Feldlerche und Kiebitz • Es bestehen auch erkennbar keine Beeinträchtigungen für eventuell vorhandene Greifvögel, da der Verlust der Fläche als Nahrungsfläche keine erhebliche Beeinträchtigung für diese Vogelarten hat • Keine besondere Bedeutung des Plangebietes für Rastvögel

	<ul style="list-style-type: none"> • Brutvorkommen von weniger anspruchsvollen, allgemein häufig verbreiteten Vogelarten der Siedlungsbereiche sind möglich • Keine Anzeichen für Wochenstube oder Winterquartier von Fledermäusen • Nutzung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch Gehölz-bewohnende Fledermausarten kann nicht ausgeschlossen werden (Totholz-Stamm Sandbirke am südlichen Rand) <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u> Das Plangebiet weist überwiegend Flächen auf, die nur eine eingeschränkte Artenvielfalt sowie Lebensraumpotenzial der Fauna auf. Daher ist von keiner erheblichen Empfindlichkeit gegenüber der Planung auszugehen.</p> <p><u>Vorbelastungen</u> Das Plangebiet ist größtenteils aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der Nutzung als Siedlungsbereich in unmittelbarer Nähe bereits vorbelastet. Die Artenvielfalt in Flora und Fauna ist eingeschränkt.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung	Bei Nicht-Überplanung der Flächen käme es zu keinem Verlust von Lebensräumen für die betroffenen Arten. Durch die weitere landwirtschaftliche Bewirtschaftung wäre die Artenvielfalt weiterhin eingeschränkt.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Durch die Planung geht Lebensraum, der für geschützte Arten jedoch nur eingeschränkt bedeutsam ist, verloren. Gehölzstrukturen mit Lebensraumpotenzial für Vögel der allgemein häufig vorkommenden, ungefährdeten Arten und für Gehölz-brütende Fledermausarten werden durch die Sicherung des östlichen Gehölzstreifens erhalten. Bei Realisierung der Planung entstehen neue Lebensräume in privaten Gärten und der Ortsrandeingrünung.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Verstöße gegen Artenschutzvorschriften können bei Beachtung der Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. (siehe auch Anlage Fachbeitrag Artenschutz)
Maßnahmen zum Ausgleich	Das Schutzgut Tiere wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2.1.2. Pflanzen und Biotope

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Pflanzenwelt, bestehende Nutzungen: Aussagen LRP, Fachbeitrag Artenschutz, Eingriffsregelung
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p>Gemäß LRP ist die potentiell natürliche Vegetation innerhalb des Plangebietes der Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes im Übergang zum Flattergras-Buchenwald.</p> <p>Der LRP 2014 weist das Plangebiet der Zielkategorie „umwelt- und naturverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit geringer Bedeutung für alle Schutzgüter“ zu. Am südlichen Rand wird ein „Lineares Gehölzbiotop (Sonstige Feldhecke)“ (HF) ausgewiesen.</p> <p>Als allgemeine und besondere Maßnahmen werden möglichst eine Erhöhung der Ausstattung mit strukturierenden und die Feldflur bereichernden Landschaftselementen sowie Maßnahmen zur Entwicklung, Pflege und Schutz von Feld- und Wallhecken genannt.</p> <p>Für den größten Teil des Plangebietes wird als Biotoptyp „Sandacker“ (AS) ausgewiesen. Im nordwestlichen Bereich wird ein kleiner Bereich als „Artenarmes Intensivgrünland“ (GI) dargestellt. Die nördlich und westlich angrenzenden Flächen werden als Siedlungsbereich (X) dargestellt.</p> <p>Am südlichen Rand befindet sich ein Gehölzstreifen (Sonstige Feldhecke).</p> <p>Es sind keine Naturdenkmale im Plangebiet vorhanden.</p> <p>In der Umgebung des Plangebietes liegen FFH-Gebiete, aber keine EU-Vogelschutzgebiete. FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete bilden das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000.</p> <p>Nördlich liegt das LSG „Schwinge und Nebentäler“</p> <p>Nördlich in einiger Entfernung liegt das FFH-Gebiet 2322-301 „Schwingetal“; nördlich der Ortslage liegt das LSG STD-1 „Schwinge und Nebentäler“. Es sind, auch im weiteren Umfeld, keine "Europäischen Vogelschutzgebiete" vorhanden.</p> <p>Da Beeinträchtigungen eines Gebietes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch den Bebauungsplan auszuschließen sind, wird mit Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p>

	<p>Das Plangebiet weist überwiegend Flächen auf, die im Biotopwert von allgemeiner bis geringer Bedeutung sind (Ackerflächen). Der innerhalb des Plangebietes vorhandene Gehölzbestand ist als schützenswert, jedoch nicht besonders schützenswert oder empfindlich gegenüber der Planung einzuschätzen (mit Ausnahme des Totholz-Stamms Sandbirke aufgrund der Bedeutung für Fledermäuse). Weitere, besonders schützenswerte Strukturen sind nicht vorhanden. Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet; zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach als gering einzuschätzen.</p> <p><u>Vorbelastungen</u> Vorbelastungen für den Naturhaushalt bestehen bereits durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Lage am Rand des Siedlungsbereichs.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Überplanung der Flächen käme es zu keiner Veränderung der betroffenen Biotope und Pflanzen. Durch die weitere landwirtschaftliche Bewirtschaftung wäre die Biotopen-Vielfalt weiterhin eingeschränkt.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Durch die Planung können vorhandene Biotopstrukturen überplant werden, deren Biotopwert von allgemeiner bis geringer Bedeutung ist. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt oder ein großräumiges Biotopsystem zu erwarten. Auswirkungen entstehen durch zusätzliche Flächenversiegelung. Vorhandene Gehölzstrukturen müssen ggf. Neuplanungen weichen. Wichtige, strukturgebende Gehölze werden langfristig gesichert. Bei Realisierung der Planung entstehen neue Biotope in Form von privaten Gärten, der neu angelegten Ortsrandeingrünung und Dachbegrünungen.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung des erhaltenswerten südlichen Gehölzstreifens • Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß • Grünordnerische Festsetzung zur Begrünung des Plangebietes • Festsetzung einer Ortsrandeingrünung • Pflanz-Einschränkung für Nadelgehölze, die untypisch für diesen Landschaftsraum sind • Bei allen Bauarbeiten sind die Bäume gemäß den Regeln der Technik, insbesondere DIN 18920, zu schützen • Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen (gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG) einzuhalten und diese sind daher in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen • Besonderer Schutz des Totholz-Stammes einer Sandbirke am südlichen Rand (siehe auch anliegende Eingriffsregelung)
Maßnahmen zum Ausgleich	Das Schutzgut Pflanzen wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Jedoch werden geeignete Maßnahmen zur Sanierung der Gehölze auf der „Eschkante“ als Kompensationsmaßnahme für die erforderlichen Rodungen im Bereich der Zufahrt zum „Mühlenweg“ vorgesehen.

5.2.1.3. Fläche und Boden

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Bodentypen, Bodenarten, Geotope: Bodenkarte, LRP, NIBIS-Kartenserver, Baugrunduntersuchung, FNP, Eingriffsregelung
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Siedlungsbereichs. Es werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen für eine künftige Bebauung in Anspruch genommen.</p> <p>Für die Umnutzung u.a. landwirtschaftlicher Flächen besteht nach § 1a Abs. 2 BauGB ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung. Diese wurden im Rahmen der Neuaufstellung des FNP 2015 aufgezeigt. Grundsätzlich ist hierzu festzustellen, dass in der Ortschaft Mulsum nur wenige andere potenziell geeignete Bauflächen bzw. Baulücken der Innenentwicklung vorhanden sind, und dass diese regelmäßig in Privatbesitz sind und daher für eine gesteuerte gemeindliche Wohnraumvorsorge nicht herangezogen werden können.</p>

	<p>Der Ortskern von Mulsum ist zudem bereits auch durch landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe geprägt. Immissionsschutz-Gesichtspunkte, betriebliche Erweiterungsoptionen und Schutzradien stehen einer Nachverdichtung mit Wohnbaugrundstücken hier potenziell im Wege. Darüber hinaus ist auch der Erhalt innerörtlicher Frei- und Grünflächen aus Gesichtspunkten der Wahrung des dörflich geprägten Ortsbildes unerlässlich.</p> <p>Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen zur Bereitstellung dringend nachgefragter Wohnbaugrundstücke für Einfamilien-, Doppel- und kleiner Mehrfamilienhäuser ist insofern gegeben.</p> <p>Als Bodentyp ist gemäß BK50 Plaggenesch unterlagert von Braunerde angegeben. Als Bodentyp ist gemäß LRP ein Pseudogley-Podsol anzusprechen der aber großflächig von Plaggenesch überlagert ist. Die Eschböden haben ein erhöhtes Ertragspotenzial, ein mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen, eine mittlere Durchlüftung und mittlere Wasserdurchlässigkeit. Sie sind verdichtungsempfindlich und haben eine geringe Auswaschungsgefährdung.</p> <p>Weiterhin ist nicht ausgeschlossen, dass im Plangebiet als Bodentyp Plaggenesch auftreten kann. Plaggenesche zählen im Sinne des § 2 BBodSchG zu den schutzwürdigen Böden Niedersachsens. Die Schutzwürdigkeit ergibt sich aus der kulturgeschichtlichen Bedeutung als Zeugnis menschlicher Siedlungs- und Kulturentwicklung und als bodenkundliches Dokument sowie aus der natürlichen Bodenfruchtbarkeit aufgrund eines hohen Humusgehalts, der erhöhten Wasserspeicherkapazität und erhöhten Nährstoffgehalten.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde vom LBEG daher aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht angeregt, dass Bodenaushub (Straßenkörper, Einzelgebäude) nach ordnungsgemäßer Behandlung und Lagerung möglichst einer landbaulichen Verwertung im Sinne einer Standortverbesserung an anderer Stelle zugeführt werden sollte.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Der betroffene Boden ist auf Grund der Vorbelastungen und Lage größtenteils von allgemeiner bis geringer Bedeutung. Insgesamt ist die Empfindlichkeit als gering einzustufen.</p> <p>Wegen seiner kulturhistorischen Bedeutung, der besonderen Funktion auf den sonst eher armen Geestböden und der hohen Verluste durch Versiegelung ist Plaggenesch unter Berücksichtigung der Störungen als Boden von besonderer bis allgemeiner Bedeutung einzustufen.</p> <p>Für die besondere Bedeutung spricht die besonders deutliche „Eschkante“ zwischen den beiden Ackerflächen von ca. einem Meter Höhenunterschied am südlichen Rand des Plangebietes.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Erhebliche Vorbelastungen für den Boden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung möglich. Das Bodenleben und das Grundwasser können durch die intensive Ackernutzung beeinträchtigt werden. Ein Vorkommen von Altablagerungen und Altlasten ist nicht bekannt.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Nutzung auf den Böden, ist der zu bebauende Bereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden grundsätzlich gestört. Es ist davon auszugehen, dass durch die intensive Bewirtschaftung Gefüge und chemisch-physikalische Eigenschaften der Böden beeinträchtigt und die Vielfalt und Zahl der Bodenlebewesen eingeschränkt sind. Die Bodenbearbeitung kann darüber hinaus durch stoffliche Einträge (Düngung, Pestizide) zur Störung der natürlichen Bodenfunktionen führen. Daher wird von einer bestehenden Beeinträchtigung ausgegangen.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Überplanung der Flächen käme zu keiner zusätzlichen Bodenversiegelung.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Umweltauswirkungen entstehen durch die zulässige Versiegelung des Plangebietes und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes. Bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen verbleiben.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	<ul style="list-style-type: none"> • Minimierung von Erdmassenbewegungen, ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag durch optimierte Höhenplanung, soll angestrebt werden • Trennung des Bodenaushubs bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenaufbaues erreicht werden kann; Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB • Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung. • Pflanzung von mind. zwei heimischen, standortgerechten Laubbäumen oder Obstbäumen gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan. • Beschränkung der Versiegelung insgesamt auf das erforderliche Maß (siehe auch anliegende: Eingriffsregelung)
Maßnahmen zum Ausgleich	<p>Die Schutzgüter Fläche und Boden werden durch die Planung erheblich negativ beeinträchtigt. Der unvermeidbare Eingriff im Rahmen der Realisierung der Wohnbaufläche ist in der Versiegelung des Bodens zu sehen.</p> <p>Zum Nachweis des erforderlichen Ausgleichs werden externe Ausgleichsflächen in den Gemarkungen Mulsum, Kutenholz und Essel zur Verfügung gestellt. Die bereitgestellten Flächen im erforderlichen Umfang von mindestens 2,05 ha sollen als Ausgleichsflächen für die Bodenversiegelung mit verschiedenen Maßnahmen aufgewertet werden. Der Ausgleich soll dauerhaft gesichert werden. Im Einzelnen werden die folgenden Ausgleichsflächen gesichert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flurstück 133, Flur 5, Gemarkung Mulsum, Ziel: 1.100 m² Feldgehölz • Flurstück 32, Flur 8, Gemarkung Mulsum, Ziel: 1.570 m² Strauch-Baumhecke • Flurstück 20/1, Flur 1, Gemarkung Kutenholz, Ziel: 3.750 m² Feuchtwald • Flurstück 124/2, Flur 1, Gemarkung Kutenholz, Ziel: 2.250 m² Feuchtwald • Flurstück 22, Flur 1, Gemarkung Kutenholz, Ziel: 7.270 m² Feuchtwald • Flurstück 90/2, Flur 2, Gemarkung Kutenholz, Ziel: 3.350 m² Feldgehölz / Streuobstwiese • Flurstück 7/10, Flur 10, Gemarkung Essel, Ziel: 3.230 m² Feldgehölz <p>(siehe auch anliegende Eingriffsregelung)</p>

5.2.1.4. Wasser

Untersuchungsrahmen	<p>Grundwasser: hydrogeologische Karte, LRP, NIBIS-Kartenserver Oberflächenwasser: Nutzungs- und Biotopkartierung LRP</p>
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p>Nach Angaben der Hydrogeologischen Karte des NIBIS-Kartenservers liegt das Plangebiet innerhalb des hydrologischen Raumes nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet. Die Grundwasserneubildungsrate liegt gemäß LRP bei 251 bis 300 mm. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei > 10 m bis 15 m. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.</p> <p>Die Lage des oberen Grundwasserstockwerks befindet sich, abhängig von der Durchlässigkeit der anstehenden Böden und Gesteine, auf einer Höhenkote von >10,00 m NN bis 15,00 m NN. Das Plangebiet liegt im Bereich von Höhenlinien zwischen 19,00 m NN und 20,50 m NN.</p> <p>Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung auf den Flächen der Baugrundstücke nicht zu.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Angesichts der vorhandenen Nutzung ist hinsichtlich des Funktionsbereiches Wasser anzunehmen, dass das Plangebiet überwiegend von allgemeiner Bedeutung für den Wasserhaushalt anzusehen ist. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung birgt das Risiko der Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag. Die Regenrückhaltung wird außerhalb des Plangebietes nach den anerkannten Regeln der Technik gesichert; ebenso die geregelte Ableitung des entstehenden Oberflächenwassers.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Erhebliche Vorbelastungen für das Grundwasser sind nicht erkennbar. Eine starke organische und anorganische Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden können die Qualität des Wassers erheblich beeinträchtigen. Das Bodenleben und das Grundwasser können beeinträchtigt werden.</p>

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung	Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde der Umweltzustand bezogen auf das Schutzgut Wasser sich nicht verändern.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch die zusätzliche Versiegelung, dadurch Verminderung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses. Es besteht ein geringes Risiko von Schadstoffeinträgen durch Bebauung. Durch Dachbegrünungen kann der Abfluss von Oberflächenwasser zusätzlich verringert werden.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	<ul style="list-style-type: none"> • Minimierung der Versiegelung durch sparsame Erschließung und Anbindung an das bestehende Erschließungsnetz • Versickerung des Oberflächenwassers im Gebiet (soweit möglich)
Maßnahmen zum Ausgleich	Das Schutzgut Wasser wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Regenrückhaltung muss entsprechend der Regeln der Technik außerhalb des Plangebietes gesichert werden, um Schmutzeintrag in bestehende Gewässer zu vermeiden; auch der Eintrag in das Grundwasser ist zu vermeiden.

5.2.1.5. Luft und Klima

Untersuchungsrahmen	Makroklima, Mikroklima, Frisch- / Kaltluftentstehung, Klima beeinflussende Faktoren: LRP, NIBIS-Kartenserver
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p>Das Plangebiet gehört dem Klimabezirk „Niedersächsisches Flachland“ an und ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst. Die jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 768 bis 1100 mm pro Jahr. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei ca. 16,5° Celsius. Der Wind weht im Sommer überwiegend aus SW, während im Winter NO-Winde vorherrschen.</p> <p>Durch die vorhandenen Nutzungen in der Nachbarschaft, sowie die Verkehrsbelastung auf den Straßen und Stellplatzanlagen, besteht eine gewisse Vorbelastung der Luft mit Schadstoffimmissionen. Der Bewuchs im Plangebiet trägt nur geringfügig zur Frischluftentstehung bei.</p> <p>Für die Luft und das Klima hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Plangebiet auf Grund seiner Lage und Topografie nur eine geringe Bedeutung. Die vorhandenen Gehölze tragen geringfügig zur Frischluftentstehung bei.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Eine Vorbelastung des Mikroklimas im Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen im Umfeld durch Schadstoffimmissionen und Verkehr gegeben.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung	Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde der Umweltzustand bezogen auf das Schutzgut Luft und Klima sich nicht verändern.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Bodenversiegelungen können sich grundsätzlich auf das Kleinklima in den betroffenen Flächen auswirken, indem die Verdunstung herabgesetzt und die Erwärmung bei Sonneneinstrahlung verstärkt wird. Der Luftaustausch mit der Umgebung sorgt für einen Ausgleich des Kleinklimas. Aufgrund der zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten sind bei Umsetzung der Planung jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten. Die zusätzlichen Anpflanzungen (z.B. auf den privaten Grundstücksflächen) können sich positiv auf das Mikroklima auswirken.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Versiegelung und der Bauhöhen sowie der Bebauungsdichte • Erhalt von Gehölzbeständen am südlichen Rand sowie zusätzliche Anpflanzungen und Ortsrandeingrünung
Maßnahmen zum Ausgleich	Das Schutzgut Luft und Klima wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2.1.6. Landschafts- und Ortsbild

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Landschaftsbild: LRP, FNP, Eingriffsregelung Ortsbild: eigene Bestandsaufnahme
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p>Das Plangebiet liegt gemäß LRP innerhalb einer Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung (Beverner Geest); im Plangebiet ist die Bedeutung insgesamt gering. Für diesen Bereich sind Beeinträchtigungszonen von Straßen, Bahnstrecken und Landebahnen, von Hochspannungsfreileitungen sowie Windkraftanlagen und Türmen angegeben. Richtung Norden ist das Landschaftsbild von mittlerer Bedeutung.</p> <p>Da das Plangebiet Richtung Norden und Westen von Siedlungsflächen umgeben ist, hat die Planung in diese Richtung keinen Einfluss auf das Landschaftsbild. Das nördlich und westlich angrenzende Ortsbild ist von Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes ist auf Grund der Lage des Plangebietes im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen gegenüber der Planung als gering einzuschätzen. Die vorhandenen Gehölzbestände im Plangebiet wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Bebauung und eine unvollständige Ortseingrünung bereits vorbelastet. Durch die vorgesehene Randeingrünung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern wird das Plangebiet von Süden und Osten gesehen in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde der Zustand bezogen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sich nicht verändern.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	<p>Das Ortsbild entwickelt sich bei Durchführung der Planung positiv, da die Ortschaft verträglich weiterentwickelt wird. Durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen sowie örtlicher Bauvorschriften soll eine Beeinträchtigung des Ortsbilds durch die künftige Bebauung vermeiden werden.</p> <p>Durch die festgesetzten Ortsrandeingrünungen und die sonstigen grünordnerischen Festsetzungen entsteht ein in die Landschaft eingebundenes Wohngebiet.</p>
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung • Gestalterische Vorgaben zur Bebauung durch die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften • Sicherung der erhaltenswerten Gehölze sowie Neuanpflanzungen; neue Ortsrandeingrünung
Maßnahmen zum Ausgleich	<p>Das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung erheblich negativ beeinträchtigt. Der unvermeidbare Eingriff im Rahmen der Realisierung der Wohnbaufläche ist in der Erweiterung des Ortsrands und der Bebauung der Fläche zu sehen.</p> <p>Zum Nachweis des erforderlichen Ausgleichs wird zum einen eine neue Ortsrandeingrünung am südöstlichen Rand ausführungsfähig und zum anderen eine Fläche zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des vorhandenen Gehölzstreifens am südlichen Rand festgesetzt (Flächen mit Bindung für Bepflanzung und zum Erhalt von Gehölzen). Durch die Festsetzungen wird die Wohnbaufläche in das Landschaftsbild eingebunden. (siehe auch anliegende Eingriffsregelung)</p>

5.2.1.7. Mensch und Gesundheit

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Landwirtschaft, Erholung, Verkehr, Infrastruktur, sonstige Flächennutzungen und Raumfunktionen: RROP, FNP
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p>Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung für die Naherholung. Potentielle Immissionsquellen sind insbesondere durch die Straßenverkehrsflächen in der Umgebung (z.B. Alte Schmiedestraße, Mühlenweg) vorhanden.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p>

	<p>Das Schutzgut Mensch und Gesundheit ist als wenig empfindlich gegenüber der Planung und gegenüber vorhandenen Emissionsquellen einzustufen.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Eine Vorbelastung besteht durch die vorhandenen Nutzungen im Umfeld, insbesondere den Straßenverkehr.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde der Umweltzustand bezogen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit sich nicht verändern.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Die Zunahmen der Gesamt-Lärmbelastung durch den vom Bebauungsplan induzierten Zusatzverkehr werden als nicht erheblich angesehen. Durch die Planung wird neuer Kfz-Verkehr ausgelöst, allerdings in einem Umfang, der angesichts der Lage und Größe des Gebietes, der voraussichtlichen Verteilung und der Art des Verkehrs für die benachbarten Gebiete verträglich ist.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung • Festsetzung zur maximalen Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude • Ausreichende Dimensionierung des Straßenraums zur verträglichen Abwicklung der entstehenden Verkehre
Maßnahmen zum Ausgleich	Das Schutzgut Mensch und Gesundheit wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2.1.8. Kultur- und Sachgüter

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Baudenkmäler, Bodendenkmäler: LRP, FNP
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p>Die Fläche des Plangebietes ist nicht als archäologische Verdachtsfläche ausgewiesen.</p> <p>Baudenkmale sind innerhalb des Plangebietes und in dessen näherem Umfeld nicht bekannt.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Das Plangebiet ist in Hinsicht auf Kultur- und Sachgüter als wenig empfindlich gegenüber der Planung einzustufen.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Vorbelastungen bestehen durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebietes.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde der Umweltzustand bezogen auf Kultur- und Sachgüter sich nicht verändern.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Durch die Planung können potenziell vorhandene Relikte überplant/-baut werden.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten angeschnitten werden, sind gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Meldung unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
Maßnahmen zum Ausgleich	Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2.1.9. Wechselwirkungen

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d.h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt können Wechselwirkungen auftreten. Im Rahmen der Planung relevant sind insbesondere die folgenden Wechselwirkungen:

Die Bodenversiegelung, Gehölzrodung und der dadurch entstehende Verlust an Lebensraum von Tieren und Pflanzen, deren Einfluss auf das Mikroklima und den Wasserhaushalt sowie der Einfluss durch die Nutzung des Plangebietes durch den Menschen.

5.2.1.10. Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens	Erheblichkeit
Tiere	Verlust von Lebensräumen (Versiegelung)	•
	Neuschaffung von Lebensräumen (Neuanpflanzungen im Plangebiet)	+
Pflanzen und Biotop	Verlust von Biotopen	•
	Neuanpflanzung von Gehölzen im Plangebiet	+
Fläche und Boden	Verlust von Böden und Bodenfunktionen durch Versiegelung	-
	Beeinträchtigung von Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase	-
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildung	•
	Erhöhter Abfluss von Oberflächenwasser	•
Klima / Luft	Verlust von Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen	•
	Schadstoffbelastung durch zusätzlichen Verkehr	•
Landschafts- und Ortsbild	Erweiterung des Siedlungsbereichs in die Landschaft	-
Mensch und Gesundheit	Erhöhung der Verkehrsmengen	•
Kultur- und Sachgüter	ggf. Zerstörung archäologischer Fundstätten	•
Wechselwirkungen	Bodenverlust > Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen u. mehr Oberflächenwasser-Abfluss, weniger Grundwasserneubildung	•

- erheblich • nicht erheblich + voraussichtlich positive Wirkung

5.3. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Planungsziel, Wohnbauflächen im ländlichen Maßstab bereitzustellen, kann grundsätzlich auch durch Neubebauung an einem anderen Standort erreicht werden, jedoch stehen in der Gemeinde Kutenholz, insbesondere in der Ortschaft Mulsum nahezu keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung.

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Fläche zur Bereitstellung dringend nachgefragter Wohnbaugrundstücke für Einfamilien-, Doppel- und kleinere Mehrfamilienhäuser ist insofern gegeben. Des Weiteren ist die Fläche des Plangebietes im Flächennutzungsplan als Teil des samtgemeindeweiten Entwicklungskonzeptes gesichert und stellt als solche eine konsequente Fortführung der entlang des Mühlenweges und im Bereich Suerfeld bereits begonnenen Siedlungsentwicklung dar.

Das Bebauungsplankonzept orientiert sich stark an den örtlichen Gegebenheiten und den für die Umsetzung zur Verfügung stehenden Flächen / Flurstücken, bzw. resultiert aus den vorhandenen Bebauungsstrukturen und -nutzungen.

Als alternative Planungsmöglichkeit innerhalb des Plangebietes wurden unterschiedliche Varianten des städtebaulichen Konzeptes insbesondere hinsichtlich der Erschließungs-Optionen geprüft.

Die ursprünglich favorisierte, erste Variante (I) sah einen Anschluss an den „Mühlenweg“ in Form einer erschließenden Straße vor. Diese Variante würde eine bessere Durchfahrbarkeit des Wohngebietes ermöglichen und die Straßen „Wiesenrain“ und „Alte Schmiedestraße“ durch eine zweite Anbindung für den motorisierten Verkehr entlasten. Aus rein planerischer Perspektive stellt diese ursprüngliche Variante die städtebaulich sinnvollste Lösung dar.

Als alternative Planungsmöglichkeit wurde zudem eine zweite Variante (II) des städtebaulichen Konzeptes erarbeitet. Diese unterschied sich im Wesentlichen von der ersten dadurch, dass das Flurstück 186/96 (lang gezogene Fläche im südwestlichen Bereich des Plangebietes) aufgrund nicht Teil der Planung wäre. Die innergebietliche Erschließung wurde daher in dieser Variante in östliche Richtung verlagert; eine Ausbildung der Planstraße als Ring-Erschließung wäre dabei ebenso möglich. Das Wohngebiet würde auch in dieser zweiten Variante für den motorisierten Verkehr ausschließlich von Norden erschlossen; zum südwestlichen Anschluss an den Mühlenweg war lediglich ein von der Planstraße nach Süden abgehender Fuß- und Radweg vorgesehen. Vier Baugrundstücke würden als sog. „Pfeifengrundstücke“ in zweiter Reihe entlang des „Mühlenweges“ erschlossen.

Die nun verfolgte dritte Variante (III) stellt eine Mischung der Varianten I und II und die unter den gegebenen Bedingungen der Flächen-Verfügbarkeiten sinnvollste Möglichkeit zur Entwicklung des Wohngebietes dar.

Auf die Möglichkeit der Entwicklung von zwei Bereichen des Plangebietes mit Mehrfamilienhäusern hätte zugunsten weiterer Baugrundstücke für Einzel-/Doppelhäuser verzichtet werden können. Jedoch sollen Möglichkeiten zur Realisierung von maßstäblich verträglichen Mehrfamilienhäusern geschaffen werden, um bei Bedarf auch kleinere Wohneinheiten bereitstellen zu können.

5.4. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Auf Grund der Lage des Plangebietes sowie die durch die Planung ermöglichten Nutzungen, ist eine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen nicht erkennbar.

5.5. Zusätzliche Angaben

5.5.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten

Die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgte u.a. nach Ortsbesichtigung des Plangebietes. Als Grundlage der Bewertung der Umweltauswirkungen wurden insbesondere auf den Landschaftsrahmenplan, den Landschaftsplan sowie die Umweltkarten Niedersachsen zurückgegriffen. Die Differenzierung der Biotop- und Nutzungstypen und Verwendung von Biotoptypenkürzeln erfolgt nach DRACHENFELS (2016) „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“. Für die Eingriffsbilanzierung und die Ermittlung des Ausgleichs wird auf die Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (2013) „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ zurückgegriffen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

5.5.2. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring gemäß § 4c BauGB dient der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen der Plandurchführung. Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sollen so frühzeitig ermittelt werden, damit gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Folgende Maßnahmen sollen durchgeführt werden, um die erheblichen Auswirkungen

zu überwachen, die die Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt hat (siehe auch anliegende Eingriffsregelung):

Sicherung der Kompensationsflächen: Die externen Kompensationsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Kutenholz; lediglich eine der Flächen befindet sich im Eigentum der Samtgemeinde Fredenbeck. Für diese Fläche wurde eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung zum Erhalt einer Feuchtwaldfläche) zu Gunsten Gemeinde Kutenholz im Grundbuch eingetragen.

Mitteilung an Untere Naturschutzbehörde (Fertigstellungsanzeige): Die Verwirklichung der Kompensationsmaßnahmen soll der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen einer Fertigstellungsanzeige mitgeteilt werden.

5.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Planung wird die Entstehung eines neuen Wohngebiets mit ca. 50 Wohnbaugrundstücken für Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern am südöstlichen Ortsrand der Ortslage von Mulsum vorbereitet. Dazu wird eine an ein bestehendes Wohngebiet anschließende, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Mit dem geplanten Baugebiet wird unmittelbar an ein vorhandenes Wohngebiet angeschlossen und dadurch die wohnbauliche Entwicklung im südöstlichen Bereich der Ortschaft konsequent fortgesetzt. Die Gemeinde Kutenholz strebt damit eine am Eigenbedarf orientierte, abschnittsweise wohnbauliche Entwicklung an. Mit der Entwicklung des Wohngebietes soll der mittel- bis langfristige Bedarf an Bauland in der Ortschaft Mulsum gedeckt werden.

Die Planung entspricht dem maßgeblichen Ziel eines sparsamen Umgangs mit den vorhandenen Flächenressourcen und einer Vermeidung von erheblichen Konflikten mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen bzw. von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die erhaltenswerten Grünstrukturen sollen gesichert und weiterentwickelt werden; neue Grünstrukturen entstehend durch die Anlage privater Gärten, Anpflanzungen von Gehölzen und die Ortsrandeingrünung. Entsprechend der dargelegten Belange des Umweltschutzes werden voraussichtlich folgenden erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung entstehen und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen:

Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen für das Schutzgut Boden und Fläche durch die zulässige Versiegelung des Plangebietes und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes. Dieser Eingriff wird durch die Schaffung einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen.

Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen darüber hinaus durch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der erweiterten Siedlungsfläche. Durch die festgesetzten Ortsrandeingrünungen und die sonstigen grünordnerischen Festsetzungen kann der Eingriff ausgeglichen werden, sodass ein in die Landschaft eingebundenes Wohngebiet entsteht.

Die Auswirkungen der Planung auf den Menschen bzw. die menschliche Gesundheit sind nicht erheblich. Durch die Planung wird neuer Kfz-Verkehr ausgelöst, allerdings in einem Umfang, der angesichts der Lage und Größe des Gebietes, der voraussichtlichen Verteilung und der Art des Verkehrs für die benachbarten Gebiete verträglich ist.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der vorhandenen Nutzungen sind durch Aufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich der übrigen Schutzgüter zukünftig keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass durch die Planung zwar Eingriffe in Schutzgüter vorbereitet werden, dass diese aber durch die i.S. einer geordneten Entwicklung getroffenen planerischen Regelungen ausgeglichen werden können und insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu gewärtigen sind und dass somit das mit der Planung verfolgte Ziel der Bereitstellung dringend nachgefragten Wohnraums mit den Erfordernissen und Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie auch mit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse vereinbar ist.

5.7. Referenzliste

Folgende Unterlagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen stehen zur Verfügung:

- Übergeordnete Planungen: Regionales Raumordnungsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Flächennutzungsplan
- Übergeordnete Fachplanungen
- Fachbeitrag Artenschutz
- Eingriffsregelung

6. Maßnahmen zur Verwirklichung - Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in der Hand der Gemeinde und privater Eigentümer. Die Gemeinde wird auf den in ihrem Eigentum befindlichen Flächen eine zweckentsprechende Parzellierung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vornehmen. Maßnahmen der Bodenordnung sind voraussichtlich nicht erforderlich.

7. Flächenangaben

(Die Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle 5 m² gerundet)

Nutzung	Fläche (in m ²)	Anteil (in %)
Allgemeines Wohngebiet (WA), davon:	39.510	81
○ WA 1	31.490	
○ WA 2	8.020	
Straßenverkehrsfläche	7.320	15
Verkehrsfläche bes. Zweckbest. (Fuß- und Radweg)	505	1
Private Grünfläche - Fläche für Anpflanzungen, - Fläche für Erhaltung von Gehölzen	1.305	3
Gesamt	48.640	100

Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Einvernehmen mit der Gemeinde Kutenholz.