

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
„SÜDLICH AM MÜHLENHOF“ DER GEMEINDE VORWERK
Erläuterungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Vorbemerkung, Planungsanlass und Städtebauliche Zielsetzung

Die vorliegenden Erläuterungen dienen gemäß § 4 Abs. 1 zur Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann. Die abschließende Begründung einschließlich Umweltbericht erfolgt im weiteren Planverfahren.

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Vorwerk und befindet sich im östlichen Ortsrand von Vorwerk, südlich der Straße „Am Mühlentof“, (siehe Abb. 1). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 88 und 89 der Flur 4 der Gemarkung Vorwerk.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,0 ha.

Die Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt. Westlich befindet sich eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Kleingewerbe. Das Plangebiet ist nach Süden und Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Östlich grenzt ebenfalls der Friedhof des Ortes an.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (unmaßstäblich, Quelle: LGLN)

Der aus dem Ort stammende Anwohner und Gewerbetreibende möchte an dem Standort einen Kfz-Betrieb mit ca. 6 Angestellten einschließlich Halle und Stellplätzen errichten. Ggf. in ferner Zukunft die Möglichkeit eines Einfamilienhauses. Der Betrieb soll Pkw's und Motorräder reparieren und warten. Dafür ist eine Halle mit Arbeitsbühnen und einer manuellen Waschanlage geplant. Zudem für die betriebliche Leitung Büroräume oder ein Bürogebäude. Im Außenbereich sollen ausreichend Flächen für das Abstellen der zu bearbeitenden Fahrzeuge sowie wenige Arbeitsbühnen zur Vermietung im näheren Umkreis der Gemeinde Platz finden. Die Freiflächen sollen als Versickerungsflächen und Obstwiese genutzt werden. Zum anliegenden Friedhof soll mit einem breiten Pflanzstreifen ein harmonischer Übergang geschaffen werden.

Die Gemeinde Vorwerk möchte die dörfliche Struktur aus Wohnen, Arbeiten und Landwirtschaft beibehalten und fördern. Ziel der Gemeinde Vorwerk ist es, die örtliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern bzw. die vorhandenen Möglichkeiten einer kleinen Mischgebietsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung fortzusetzen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des KFZ-Betriebes zu schaffen. Mit der Planung besteht für die Gemeinde die Möglichkeit zur Ansiedelung eines Betriebs, der aufgrund der Lage im ländlichen Raum für die Ortschaft und seine Bürger positive Auswirkungen haben wird. Zudem können innerhalb der kleinen Ortschaft einige Arbeitsplätze geschaffen werden, um die Belange der Raumordnung und der Wirtschaft zu berücksichtigen. Durch die vorhandene Erschließung über die nördlich ausgebauten Gemeindefstraße werden keine großen öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen und damit einhergehende Kosten verursacht. Städtebaulich wird ein Bereich in Anspruch genommen, der bereits von Bebauungen umgeben ist.

Mit der Darstellung einer gemischten Baufläche auf Ebene des Flächennutzungsplanes sowie einer Festsetzung eines Mischgebietes auf Ebene des Bebauungsplanes können die planungsrechtlichen Grundlagen für die oben gewünschte Nutzung durch eine Bauleitplanung geschaffen werden. Im Parallelverfahren ist der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt zu ändern (XX. Änderung).

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 ist durch die Planaufstellung nicht berührt. Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2020 ist für Vorwerk die bauliche Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung vorgesehen. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2020 beinhaltet für den Geltungsbereich keine Darstellung. Angrenzend verläuft ein regional bedeutsamer Fahrradweg und befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung.

• Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt stellt im südwestlichen Teil des Plangebietes bereits gemischte Baufläche dar; im überwiegenden Teil sind Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Damit ist der Bebauungsplan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan soll in einem Parallelverfahren auf Ebene der Samtgemeinde Tarmstedt geändert werden.

Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

• Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Plangebiet ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Dabei sind zukünftig folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

1.2 Im Mischgebiet sind ausnahmsweise zugelassene Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

• Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dabei ist eine Überschreitung bis zu 0,8 zulässig., um die gewünschten baulichen Anlagen errichten zu können. Weiterhin ist ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 10,00 m festgelegt. Weiterhin ist eine offene Bauweise festgesetzt.

• Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und bieten ausreichend Spielraum zur Realisierung der geplanten baulichen Anlagen.

• Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

AM 1 – Anpflanzungen von Strauch-Baumhecken

Innerhalb der 5 m bzw. 10 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - AM 1 - ist eine Strauch-Baumhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der 5 m breiten Fläche ist eine 3-reihige Strauch-Baumhecke und in der 10 m breiten Fläche eine 6-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80

<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
-----------------------	--------------------	-------------------

* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,5 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung des Betriebsgeländes ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Erweiterungen der Baumaßnahmen im südöstlichen Teil des Plangebietes. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Maßnahmenfläche

Ziel ist die Entwicklung einer Streuobstwiese. Weitere Erläuterung erfolgen im weiteren Verfahren.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DÄCHER

Dächer der baulichen Anlagen sind nur in gedeckten Farbtönen von rot bis rotbraun, anthrazit und schwarz auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Wintergärten. Zusätzlich sind begrünte Dächer und Photovoltaikanlagen zulässig.

DACHNEIGUNG

Bei den Gebäuden oder Gebäudeteilen ist eine Dachneigung von mindestens 15 Grad einzuhalten.

AUSSENWÄNDE

Gewerbliche Bauten, die mit Metallverkleidungen verkleidet werden, sind nur in matten Farben grün, grau und anthrazit zulässig.

Ziel der Gemeinde ist es, die Lage des Plangebietes am Ortsrand zu berücksichtigen und den dörflichen Charakter der Bebauung fortzusetzen.

Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

- **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die nördlich verlaufende Gemeindestraße „Am Mühlenhof“.

- **Abwasserbeseitigung**

Eine *Schmutzwasserbeseitigung* erfolgt unter Anschluss an das Kanalsystem entlang der nördlich verlaufenden Gemeindestraße „Am Mühlenhof“.

Im Plangebiet wurden 3 Probebohrungen bis zu 6 m Tiefe vorgenommen. Nach einer dünnen Mutterbodenauflage wurden ausschließlich Fein- und Mittelsande erbohrt.

Anstehendes Grundwasser wurde in keiner Probe nachgewiesen. Der Untergrund ist somit geeignet, das Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die EWE Netz GmbH.

- **Abfallentsorgung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

Belange von Natur, Landschaft und Klima

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren detaillierter ausgearbeitet, um die entstehenden Beeinträchtigungen darzulegen und entsprechende Aussagen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich zu treffen. Höhe des Ausgleiches, Ort und Art der Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Schutzgut Pflanzen

Eine Biotoptypenkartierung nach dem niedersächsischen Kartierschlüssel für Biotoptypen nach Drachenfels (2021)¹ wurde im März 2025 über eine Luftbildkartierung durchgeführt. Eine Übersicht der Biotoptypen ist in Abbildung 1 zu sehen.

Das Plangebiet besteht ausschließlich aus dem Biotoptyp Acker (A). Nördlich des Plangebiets grenzt ein Weg (OVS) an, hinter dem sich weitere Ackerflächen befinden. Östlich grenzen ein Friedhof (PF), sowie ein beweidetes Grünland (Gw) an. Im Süden ist dem Plangebiet eine Gehölzgruppe des Siedlungsbereichs HEB benachbart und im Westen ein locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL).

Einstufungen der Biotoptypen innerhalb des Plangebiets: Wertstufe V (kurz: V) = sehr hohe bis hervorragende Bedeutung, IV = hohe Bedeutung, III = mittlere Bedeutung, II = geringe Bedeutung; I = geringe bis sehr geringe Bedeutung; 0= sehr geringe oder keine Bedeutung; E = Baum- und Strauchbestände

Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs				
Biotoptyp	Gesamtgröße in m ²	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll-Zustand	Kompensationsbedarf
Acker A	ca. 11.060	I	0	-

Die Bewertung der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs folgt der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2024, 1. Auflage 2024) in sechs Wertstufen. Die jetzige Ackerfläche wird durch den Bebauungsplan zukünftig zu einem Mischgebiet aus Wohn- und gewerblichen baulichen Anlagen umgewandelt und somit von der Wertstufe I zu Wertstufe 0. Da eine erhebliche Beeinträchtigung für Biotoptypen jedoch erst bei Ausgangsbioptypen der Wertstufe III, IV oder V besteht, sind hier keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Eine Entnahme von Gehölzen ergibt sich durch den B-Plan nicht.

¹ DRACHENFELS, O.V. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: März 2021.



Bebauungsplan

[---] Geltungsbereich

Biototypen

■ Acker (A)

■ Beweidetes Grünland (Gw)

■ Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)

■ Parkplatz mit sonstiger Feldhecke (OVP(HF))

■ Weg (OVW)

■ Friedhof (PF)

■ Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)

■ Gw

Abbildung 1: Biototypenkartierung über Luftbildanalyse

Tiere

Von einer Beeinträchtigung streng geschützter Tierarten ist nicht auszugehen, da es sich bei dem Geltungsbereich um einen Acker handelt, welcher sich innerhalb weiterer Ackerflächen und Wohnbebauung, sowie Gewerbegebiet befindet. Somit sind innerhalb des Plangebiets und der Umgebung keine störungsarmen Lebensräume vorhanden, die Potenzial für streng geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 i. V. m. § 44 BNatSchG bieten könnten.

Boden

Das Plangebiet beinhaltet ausschließlich den Bodentyp Pseudogley-Podsol.² Der Pseudogley-Podsol ist ein Zweischichtboden, in dem ein lockeres sandig geprägtes Substrat über einem dichteren lehmigen oder tonigen Substrat liegt. Die unterschiedliche Wasserversorgung im Boden bedeutet, dass die im oberen Profil flach wurzelnde Krautschicht, bei trockener Witterung zeitweilig Trockenstress ausgesetzt ist, wobei tiefwurzelnde Pflanzen gleichmäßig mit Wasser und Nährstoffen versorgt werden.

Die Bodenfruchtbarkeit im Plangebiet wird als gering eingestuft.³

Der mittlere Versiegelungsgrad der Gemeinde Vorwerk liegt mit 3,64 %⁴ deutlich unter dem Versiegelungsgrad des Landes Niedersachsen, welcher aktuell 6,5% beträgt.

Der Landschaftsrahmenplan Rotenburg (Wümme) macht für den Bereich, in dem das Plangebiet liegt, keine Aussagen über das Schutzgut Boden.

Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 kann auf bis zu 0,8 erhöht werden. Damit ist eine Versiegelung von bis zu 80 % der als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche zulässig. Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden dar, da durch die Versiegelung seine natürlichen Funktionen vollständig verloren gehen. Im Geltungsbereich werden etwa 8.530 m² als Mischgebiet ausgewiesen, woraus sich eine potenziell versiegelte Fläche von bis zu 6.824 m² ergibt.

Berechnung des Kompensationsbedarfs
Rechnung: ca. 8.530m ² x 0,8 = ca. 6.824m ² ca. 6.824m ² x 0,5 = 3.412m ²
Kompensationsbedarf: ca. 3.410m²

Die Kompensation für das Schutzgut Boden kann vollständig innerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden. Auf etwa 900m² wird eine Eingrünung an der östlichen

² NIBIS (2025): Bodenkunde. Allgemeine Bodenkarte. Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000 (BK50). Bodenkarte. Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

³ NIBIS (2025): Bodenkunde. Auswertung zu Bodenfunktionen und Potenzialen. Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit). Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

⁴ NIBIS (2025): Bodenkunde. Bodenversiegelung und Landbedeckung. Mittlere Versiegelung 2021 der Gemeinde in Niedersachsen. Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

Grenze des Plangebiets festgeschrieben, zudem verbleiben im südlichen Teil des Geltungsbereichs ca. 2.530m² für weitere geeignete Kompensationsmaßnahmen.

Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im Bereich des Plangebiets beträgt im langjährigen Mittel 300 – 400mm/a und liegt damit im hohen Bereich.⁵

Die Grundwasseroberfläche liegt bei 22,5 m – 25 m über NHN⁶ und somit 5 - 9,5m unter der Geländekante.

Die Gefahr des Grundwassers im Plangebiet vor Befruchtung mit potenziellen Schadstoffen ist als mittel eingestuft.⁷ Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im oder um den Geltungsbereich.⁸

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte mögliche Versiegelung von 3.412m² kann das Oberflächenwasser in diesen Bereichen nicht mehr versickern, wodurch eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser vorliegt. Es ist jedoch geplant, das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes zu versickern. Entsprechende Bodenuntersuchungen werden im weiteren Verfahren durchgeführt. Die Beeinträchtigung ist im Gesamtkontext des Plangebietes als nicht erheblich zu bewerten. Innerhalb des Geltungsbereichs sind rund 900 m² als standortgerechte Baumpflanzungen vorgesehen, die zu einer erhöhten Verdunstungsleistung und Niederschlagsrückhalt führen. Zusätzlich werden ca. 2.530 m² vormals intensiv genutzter Ackerflächen zur Kompensation des Schutzgutes Boden in Flächen mit Dauervegetation umgewandelt. Damit entsteht ein funktionaler Ausgleich im Gebiet selbst, der Verbesserung des lokalen Wasserhaushalts beiträgt, bspw. durch verbesserte Retentionsfähigkeit und verringerte Erosionsanfälligkeit.

Eine zusätzliche externe Kompensation ist nicht erforderlich.

Schutzgut Landschaft

Laut LRP Rotenburg (Wümme) befindet sich das Plangebiet teilweise innerhalb einer Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung und teilweise in einer Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung.

Das Plangebiet befindet sich am Rand einer bereits vorhandenen dörflich geprägten Bebauung. Durch die Lage im Übergang zur bestehenden Bebauung kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft. Zudem sind durchgrünende Strukturen zum anliegenden Friedhof und nach Süden geplant.

Insgesamt bleibt die landschaftliche Eigenart gewahrt, eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist daher nicht gegeben.

⁵ NIBIS (2025): Hydrogeologie. Grundwasserneubildung (mGROWA22). Jahr. Klimabeobachtung. 1991 – 2020. Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

⁶ NIBIS (2025): Hydrogeologie. Grundwasservorkommen. Lage der GW – Oberfläche 1: 50 000. Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

⁷ NIBIS (2025): Hydrogeologie. Hydrologische Eigenschaften des Untergrundes. Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung 1: 200 000. Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

⁸ MU - NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (2025): Umweltschutzkarte externer Anbieter. Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU). Hydrogeologie. Wasserschutzgebiete. Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

Schutzgut Klima und Luft

Eine Auswirkung durch die Planung auf das Schutzgut Klima und Luft besteht möglicherweise durch die Versiegelung und Bebauung eines bisher offenen Bereichs, welcher im Süden und im Norden in die offene Landschaft übergeht. Durch die Nachverdichtung könnte es zu einer Veränderung der Luftzirkulation kommen und durch die Versiegelung zu einer Verminderung der Kaltluftproduktion. Es handelt sich bei der Gemeinde Vorwerk jedoch um eine kleine Gemeinde mit niedrigem Versiegelungsgrad und lockerer Bebauung. Zudem kann die Frischluftproduktion durch die festgesetzte Eingrünung verbessert werden. Somit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft durch die kleinflächige Nachverdichtung nicht erheblich. Es sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Schutzgut Mensch

Wohnumfeld

Durch die kleinteilige Erweiterung eines bereits bestehenden dörflich geprägten Charakters aus Wohnen, Kleingewerbe und (Nebenerwerbs-)Landwirtschaft kommt es zu keiner nennenswerten Veränderung des Wohnumfelds.

Immission

Immissionsschutzkonflikte mit anderen umliegenden Nutzungen sind nicht gegeben, da es sich mit der Festsetzung eines Mischgebietes um eine Erweiterung bereits bestehenden Mischnutzungen handelt. Es werden nur gewerbliche Nutzungen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Große landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungen sind in der Umgebung nicht vorhanden, sodass hier keine Konflikte zu erwarten sind.

Während der Bauphase kann es zu temporären Lärm- und Staubemissionen kommen, welche sich aber in einem zumutbaren Rahmen befinden.

Erholung

Das Plangebiet befindet sich laut LRP Rotenburg (Wümme) nicht innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für die landschaftsbezogene Erholung. Das Plangebiet liegt integriert in zum Ort zugehörige Strukturen und bauliche Anlagen. Die Fläche ist derzeit ackerbaulich genutzt und unterliegt keine besonderen Erholungsfunktion. Auswirkungen auf den anliegenden regional bedeutsamen Fahrradweg ergeben sich nicht.

Stand: 04/2025