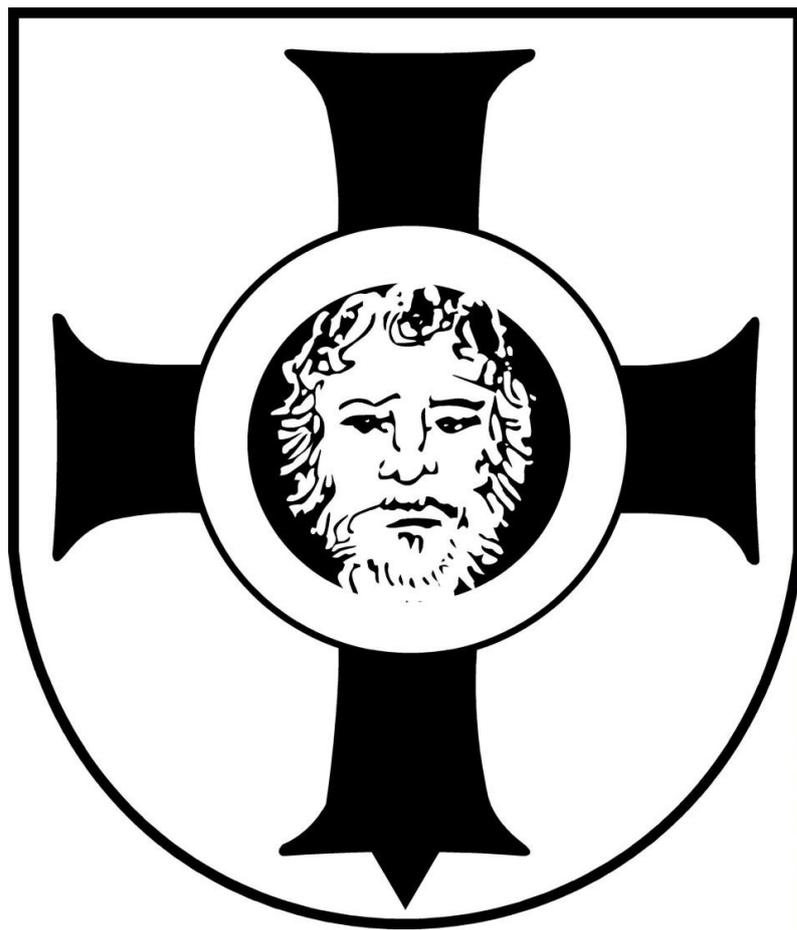


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 78
"WORTHSTRASSE – ALTER BAUHOF"



ENTWURF

STADT VISSELHÖVEDE
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
2.1 Landesplanung	4
2.2 Regionalplanung	4
2.3 Flächennutzungsplanung.....	5
2.4 Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne	5
2.5 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB.....	6
2.6 Teilaufhebung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen.....	7
2.7 Nachrichtlicher Hinweis.....	7
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ...	7
3.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	7
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	8
3.2.2 Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen.....	9
3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
3.2.4 Verkehrliche Erschließung	10
3.2.5 Immissionsschutz.....	10
3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt.....	11
3.3.1 Bestand.....	12
3.3.2 Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt	13
3.3.3 Ausgleichsmaßnahme	14
3.3.4 Artenschutz.....	16
3.4 Immissionsschutz.....	19
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	19
5. BODENORDNUNG.....	20

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtkerns von Visselhövede entlang der Worth- und Gaswerkstraße (siehe Abb. 1). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollständig die Flurstücke 51/32, 299/2, 299/4, 299/5 und einen Teilbereich des Flurstücks 51/33 der Flur 1 der Gemarkung Visselhövede.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,3 ha.

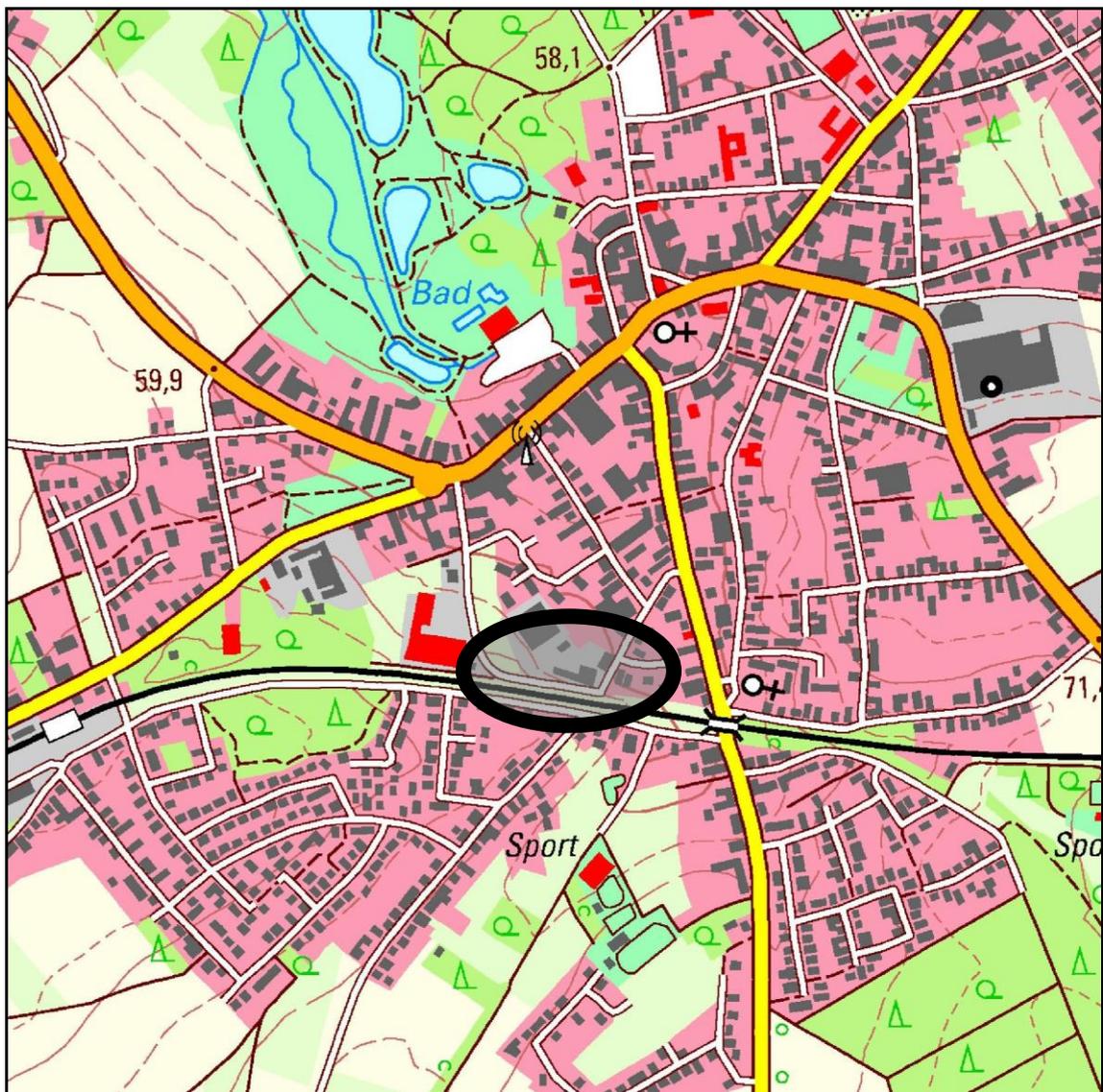


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2015

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Im Teilabschnitt A des Plangebietes befindet sich der derzeitige Bauhof der Stadt Visselhövede. Der Bauhof sowie der westlich anliegende Gewerbebetrieb sind durch einen Wall voneinander getrennt. Der Wall vollzieht sich zudem entlang der Worthstraße. Im Teilabschnitt B liegen Wohnnutzungen und eine ungenutzte Grünfläche. Die Umgebung des Plangebietes ist mit einer Wohn- bzw. Mischnutzung bebaut. Nordwestlich und westlich befindet sich jeweils ein Tagungshotel. Südlich verläuft die Bahnstrecke Langwedel – Uelzen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landesplanung

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 wird die Stadt Visselhövede dem ländlichen Raum zugeordnet. Dort sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Vorrangig sind außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten durch Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotentials zu erhalten und zu schaffen sowie neue Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Weiterhin ist ein differenziertes Angebot an qualifizierten Ausbildungs- und Arbeitsplätzen sowie Möglichkeiten der Weiterqualifizierung zu sichern und zu verbessern, unter anderem durch Stärkung der ansässigen kleinen und mittleren Betriebe und die Schaffung neuer Arbeitsplätze. Die Zentralen Orte sollen durch Sicherung und Ausbau einer den regionalen Gegebenheiten entsprechenden und leistungsfähigen Infrastruktur gestärkt werden. Die vorhandenen Arbeitsstätten im produzierenden Gewerbe sowie im privaten und öffentlichen Dienstleistungsbereich sollen gesichert, weiterentwickelt und durch neue ergänzt werden. Die gewerbliche Wirtschaft soll insbesondere in solchen Teilräumen gefördert werden, deren Wirtschaftskraft und Infrastrukturausstattung erheblich unter dem Landesdurchschnitt liegen oder darunter abzusinken drohen oder in denen Wirtschaftszweige vorherrschen, die in besonderem Maße vom Strukturwandel betroffen oder bedroht sind.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen durch Wohn- und Mischgebiete sind mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms vereinbar.

2.2 Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2005 ist die Stadt Visselhövede als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Ebenso sollen sie ein ausreichendes Angebot für die Sicherung und Schaffung von Wohn- und Arbeitsstätten bereitstellen. Der Stadt Visselhövede ist zudem die

Funktion als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Entwicklung von Fremdenverkehr“ zugewiesen. Darüber hinaus ist auf eine langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur hinzuwirken. Dabei kommt dem Ausbau und der Neuansiedlung wachstums- und zukunftsorientierter Betriebe besondere Bedeutung zu. Weiterhin ist auf eine flächendeckende Möglichkeit zur Nutzung moderner Technik des Informations- und Datenaustausches hinzuwirken.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen durch Wohn- und Mischgebiete sind - insbesondere unter Berücksichtigung der Zielsetzung einer Erweiterung des vorhandenen Tagungshotels und der damit verbundenen Schaffung von Arbeitsplätzen und Entwicklung des Fremdenverkehrs - mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

2.3 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede stellt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 78 gemischte und gewerbliche Bauflächen im westlichen Teil und allgemeine Wohngebiete im östlichen Teil des Geltungsbereiches dar.

Somit stimmen die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nur teilweise mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Da der Bebauungsplan als Maßnahme zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, können die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2.4 Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 erstreckt sich über die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 35 und Nr. 37 deren Festsetzungen im Folgenden zusammengefasst werden:

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Worthstraße – Ost“, der im Jahre 1997 rechtskräftig wurde, setzt im Teilabschnitt A des Bebauungsplanes Nr. 78 als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet, als Maß der baulichen Nutzung maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 und eine offene Bauweise fest. Weiterhin sind entlang der südwestlichen Grenze ein Wall sowie Erhaltungs- und Anpflanzungsflächen festgesetzt, wobei letztere entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 35 als schmaler Streifen fortgeführt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 37 „Worthstraße – Gaswerkstraße“, der ebenfalls im Jahre 1997 rechtskräftig wurde, setzt im Teilabschnitt A des Bebauungsplanes Nr. 78 als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet, als Maß der baulichen Nutzung maximal zwei Vollgeschosse, eine GRZ von 0,5, eine GFZ von 1,0 und eine offene Bauweise fest.

Im Teilabschnitt B des Bebauungsplanes Nr. 78 setzt der Bebauungsplan Nr. 37 ein allgemeines Wohngebiet mit maximal 2 Vollgeschossen, eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,7 und eine offene Bauweise fest. Zwischen der vorhandenen Bebauung ist auf dem Flurstück 299/4 eine Parkanlage festgesetzt.

2.5 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 78 „Worthstraße – Alter Bauhof“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Maßnahme der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Visselhövede. Das Plangebiet ist von Bebauung umgeben. Der Bebauungsplan dient zur Anpassung der baulichen Nutzung an eine zeitgemäße Innenentwicklung des Ortes und zur Stärkung des Ortskerns.
- b) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 13.000 m². Die in dem Plangebiet zulässige Grundfläche liegt mit ca. 7.070 m² also weit unter 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind bei der Berechnung der Grundfläche hinzuzuzählen. Mit dieser Regelung soll insbesondere ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgespaltet wird, um jeweils unterhalb der Grenzwerte zu bleiben. Dieser Grundsatz ist in § 3 Abs. 2 Satz 1 UVPG umgesetzt. Darin heißt es, dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wenn mehrere Vorhaben derselben Art, die gleichzeitig von demselben oder mehreren Trägern verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen (kumulierende Vorhaben), zusammen die maßgeblichen Größen- oder Leistungswerte erreichen oder überschreiten. Ein enger Zusammenhang ist gegeben, wenn diese Vorhaben als technische oder sonstige Anlagen auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind oder als sonstige in Natur und Landschaft eingreifende Maßnahmen in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen und wenn sie einem vergleichbaren Zweck dienen. Im vorliegenden Fall treffen alle 3 Kriterien nicht zu. Die Anwendbarkeit ist daher gegeben.
- c) Mit dem Bebauungsplan Nr. 78 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Es sind keine Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das Planverfahren ist damit gegeben.

2.6 Teilaufhebung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 „Worthstraße – Alter Bauhof“ gelegenen Flächen sind bereits durch die Bebauungspläne Nr. 35 „Worthstraße – Ost“ und Nr. 37 „Worthstraße – Gaswerkstraße“ rechtsverbindlich überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 78 werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 35 und Nr. 37, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 überdeckt werden, aufgehoben.

2.7 Nachrichtlicher Hinweis

Im östlichen Bereich des Teilabschnittes A befanden sich aufgrund des ehemaligen Gaswerkes Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet waren. Diese sind inzwischen ordnungsgemäß saniert worden. Sollten dennoch während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wie bereits oben erwähnt, ist die Stadt Visselhövede im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Grundzentrum ausgewiesen und hat aufgrund dieser Funktionszuweisung zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitzustellen. Aber auch die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ und „Erholung“ verpflichten die Stadt Visselhövede in besonderem Maße, ihre Funktion für die Versorgung der Bevölkerung der Stadt und der näheren Umgebung sicherzustellen sowie die Attraktivität der Innenstadt als einer der wesentlichen Magneten für den Fremdenverkehr ständig zu überprüfen und den Anforderungen entsprechend anzupassen.

Innerhalb des Teilabschnittes A befinden sich der Bauhof der Stadt Visselhövede und ein Wall entlang der Worthstraße. Zudem befindet sich nordwestlich anliegend ein Tagungshotel, welches sich über die Jahre kontinuierlich entwickelt hat. Entsprechend benötigt der Betreiber nun dringend neue Stellplatzflächen sowie eine neue Expansionsfläche, um einen weiteren Komplex an diesem Standort zu realisieren. Die Stadt Visselhövede versucht seit langem, das Gelände des Bauhofes abzugeben. Daher bietet sich eine Weiterentwicklung des Hotelbetriebes in dieser Richtung an, zumal das jüngst errichtete Tagungshotel nördlich an das Plangebiet grenzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes können einerseits der Bauhof umgenutzt und andererseits dem Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Der Bauhof kann in

das Gewerbegebiet Celler Straße Ost verlagert werden. Das alte Gaswerkgebäude auf dem Bauhofgelände soll teilweise erhalten und aufgewertet werden.

Die geplante Erweiterung des Hotelbetriebes ist gemäß den derzeitigen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 35 und Nr. 37 nicht möglich. Die derzeit festgesetzten Baugrenzen sowie Erhaltungs- und Anpflanzungsflächen innerhalb des Plangebietes verhindern eine zusammenhängende Nutzung des Bauhofgeländes und des nördlich anliegenden Tagungshotels sowie eine weitere Expansion des Hotelbetriebes Richtung Südost.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 verfolgt die Stadt Visselhövede das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung, Erhaltung und Existenz des ansässigen Hotelbetriebes zu sichern, Arbeitsplätze zu erhalten und auch neu zu schaffen und die Belange der Raumordnung und der Wirtschaft zu berücksichtigen.

Im gleichen Zuge soll im Teilabschnitt B die Bebauung der ungenutzten Grünfläche zwischen den bestehenden Wohngebäuden ermöglicht werden. Die Grünfläche liegt schon seit langem brach und wird nicht als die ursprünglich vorgesehene, festgesetzte Parkanlage genutzt. Vielmehr mutet sie an wie eine große Baulücke.

Es ist Ziel der Stadt, den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB anzuwenden und im Sinne des § 13 a BauGB eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Dies wird an diesem Standort auch durch die Nähe zum Stadtkern begünstigt. Der Bebauungsplan Nr. 78 kann als Bebauungsplan der Nachverdichtung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich um einen Fall der Innenentwicklung handelt.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden im Plangebiet wie in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 35 und Nr. 37 ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4, zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen denen des Bebauungsplanes Nr. 37 und haben zum Ziel, den Charakter des bereits bestehenden Wohngebietes aufzunehmen und fortzuführen. Die zuvor festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,7 entfällt, da die Maße der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die maximale Anzahl der Vollgeschosse bereits hinreichend definiert sind.

Im Mischgebiet wird als Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl das zulässige Höchstmaß von 0,6 gemäß § 17 BauNVO gewählt, um die Grundstücksflächen

im Sinne der Nachverdichtung wirkungsvoll nutzen zu können. Anders als in den rechtskräftigen Bebauungsplänen werden drei Vollgeschosse als Höchstgrenze und eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, da eine Gebäudelänge von über 50 m ermöglicht und aufgrund der innenstadtnahen Lage die Grundstücksflächen effektiv genutzt werden sollen. Die zuvor festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,0 entfällt, da die Maße der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die maximale Anzahl der Vollgeschosse bereits hinreichend definiert sind.

Innerhalb des Mischgebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten i.S. des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig. Auch die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ein wesentliches Ziel der Stadt Visselhövede ist es, die Attraktivität und Nutzungsvielfalt der Innenstadt zu sichern bzw. zu steigern. Vergnügungsstätten können dieser Zielsetzung entgegenwirken, weil sie eine Niveauabsenkung zur Folge haben und dies zu einer Strukturveränderung führen kann. Daher und weil genügend Vergnügungsstätten an anderen Stellen im Ortskern vorhanden bzw. zulässig sind, werden sie im Mischgebiet ausgeschlossen.

3.2.2 Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen

Erhalt von Bäumen

Im Plangebiet befinden sich ortsbildprägende große Einzelbäume, die bestehen bleiben sollen, um auch zukünftig eine gewisse Durchgrünung beizubehalten. Im Teilabschnitt A sind zwei erhaltenswerte Eichen (*Quercus robur*) und im Teilabschnitt B ist eine Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) vorhanden. Die genannten Bäume lassen den Raum strukturreicher erscheinen. Die Einzelbäume sind in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt. Sie sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in Form eines standortgerechten einheimischen Laubbaumes als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm zu ersetzen.

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind der Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich der Einzelbäume zu schützen.

Anpflanzung von Einzelbäumen

Auf dem Flurstück 299/5 der Flur 1 in der Gemarkung Visselhövede sind 3 Einzelbäume mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind Ersatzpflanzungen für die bereits beseitigten Einzelbäume, die nach dem Bebauungsplan Nr. 37 als zu erhalten festgesetzt waren.

Die Anpflanzung erfolgt durch den Eigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes. Ausfälle sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so festgelegt, dass den Grundstückseigentümern ausreichend Spielraum für die Verwirklichung der baulichen Anlagen bleibt. Im Mischgebiet werden anders als in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 35 und Nr. 37 – u.a. durch Wegfall des Walls und der Erhaltungs- und Anpflanzungsflächen – die Baugrenzen näher an die Plangebietsgrenze gerückt, um die überbaubaren Grundstücksflächen für bauliche Anlagen und Stellplätze zu maximieren. Die Baugrenze an der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35 fortgesetzt, um ein zusammenhängendes Baufenster mit dem bestehenden Tagungshotel zu ermöglichen. Im nordöstlichen Bereich des Mischgebietes wird hingegen ein Abstand zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 festgelegt, um die Wohnnutzung der dort befindlichen Grundstücke zu berücksichtigen. Um den Erhalt und die Aufwertung des alten Gaswerkgebäudes zu ermöglichen, wird die Baugrenze hier teilweise entlang der Gebäudekante und der Grenze des Geltungsbereiches gelegt.

Im allgemeinen Wohngebiet werden die Baugrenzen großzügiger entlang der Plangebietsgrenze gelegt. Dies soll den Bauherren im Gegensatz zu den festgelegten Baufenstern im Bebauungsplan Nr. 37 eine größere Baufreiheit ermöglichen. Gleichzeitig wird der zu erhaltende Baum berücksichtigt.

3.2.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die jeweils vorhandenen Straßen „Worth- und Gaswerkstraße“.

3.2.5 Immissionsschutz

Um die Belange des Schallschutzes im Rahmen der städtebaulichen Planung und Abwägung unterschiedlicher Belange zu berücksichtigen, werden im Bebauungsplan immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen. Ziel der Stadt ist es, innerhalb der Gebäude gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sodass daher passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich werden. Im Rahmen der Schalluntersuchung wurden gemäß den Vorschriften der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (November 1989) Lärmpegelbereiche ermittelt, in denen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen zu stellen sind (siehe auch Tabelle 1). Der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsschutzrichtwerte erfolgt im Baugenehmigungsverfahren, da die Lage, Ausrichtung, Bauweise etc. der Baukörper im Rahmen des Bebauungsplanes nicht festgelegt wird.

Im Bebauungsplan ergeben sich Lärmpegelbereiche von II bis IV. Diese wurden entsprechend in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 werden die zu treffenden Schallschutzmaßnahmen konkretisiert. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) müssen bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem

ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ausgeführt werden. Für die LPB I bis V gelten gemäß DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ [dB(A)] des Außenbauteils	
		Aufenthalts- und Wohnräume und ähnliches	Bürräume und ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Tab. 1: Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109

Anzuwenden ist jeweils die zum Zeitpunkt der Bauausführung geltende Fassung der DIN 4109.

Nachts sollte ab einem Beurteilungspegel von größer 50 dB(A) der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine kontrollierte Wohnraumlüftung vorgeschrieben werden. In dem geplanten Mischgebiet wird der Wert von 50dB(A) innerhalb der ersten 5 m von der südlichen Plangebietsgrenze aus gesehen überschritten. Daher wird die Baugrenze für das geplante Mischgebiet erst in einem Abstand von 5 m zur südlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. In dem geplanten allgemeinen Wohngebiet wird nachts der Wert von 50 dB(A) nicht überschritten. Im gesamten Plangebiet kann daher auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine kontrollierte Wohnraumlüftung verzichtet werden.

3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Worthstraße – Alter Bauhof“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung im Februar 2016
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de>)
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/ Wümme (2003)

3.3.1 Bestand

Durch die Lage im Ort, umliegende Bebauungen sowie die weitest gehende Bebauung im Plangebiet ist der Bereich in Bezug auf das Landschafts-/Ortsbild bereits deutlich überprägt. Aufgrund der Bebauungen, Versiegelungen und Nutzung kann in der Stadt Visselhövede bereits von leichten Immissionsbelastungen ausgegangen werden. Zudem befindet sich südlich gegenüber der Worthstraße die Bahnstrecke Uelzen – Langwedel. Aufgrund der genannten Vorbelastungen gilt das Schutzgut Klima/Luft als bereits leicht beeinträchtigt. Zu den Immissionsbelastungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen. Jedoch wirken die Hausgärten sowie die umliegenden Frei- und Waldflächen positiv auf das Schutzgut Klima/Luft und tragen zu einem guten Luftaustausch bei.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Bauhof und Wohnbaufläche handelt es sich im Plangebiet vorwiegend um Boden, der seine Funktionen bereits vollständig verloren hat. Auf den unbebauten Flächen, die als Grünfläche oder Hausgarten genutzt werden, handelt es sich um Boden, bei dem die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwasserneubildung dient, bisher nicht wesentlich eingeschränkt sind. Die vorkommenden Bodenarten sind nach der Bodenübersichtskarte von Niedersachsen (1:50.000) vom 05.08.2014, Pseudogley-Braunerde und Podsol. Aufgrund der Bebauungen und Nutzungen im Plangebiet ist von einem anthropogen überprägten Boden im Plangebiet auszugehen, welcher stark vom ursprünglichen Ausgangszustand abweichen sollte. Zudem handelt es sich um keinen Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung. Mit den vorhandenen Versiegelungen und Überbauungen kann das anfallende Niederschlagswasser nur noch sehr eingeschränkt im Plangebiet versickern. Die Grundwasserneubildungsrate ist als gering bis mittel und die Gefährdung des Grundwassers als gering zu bewerten. (Kartenserver LBEG)

Das Plangebiet im Teilabschnitt A wird überwiegend vom Bauhof der Stadt Visselhövede genutzt und ist dahingehend bereits überwiegend bebaut und versiegelt. Entlang der Worthstraße befindet sich ein Wall, der mit Bäumen und Sträuchern (HFM) bewachsen ist. Weiterhin ist an der nordwestlichen Plangebietsgrenze eine weitere Baum-Strauchhecke (HFM) vorhanden. Der Großteil der vorhandenen Anpflanzungen stammt aus Anpflanzungs- und Erhaltungsflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 35 „Worthstraße - Ost“. Zwei vorhandene Eichenbäume im nördlichen Bereich des Plangebietes (Teilabschnitt A) werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes als zu erhalten festgesetzt.

Im Teilabschnitt B befinden sich zwei Wohnhäuser mit Gärten und inmitten des Gebietes eine Grünfläche, welche im südlichen Bereich zwei junge Hainbuchen beinhaltet. Die Grünfläche besteht aus einem artenarmen Scher- und Trittrasen (GR). An der Gaswerkstraße befindet sich im Teilabschnitt B ein älterer Kastanienbaum, welcher bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 „Worthstraße/Gaswerkstraße“ als zu erhalten festgesetzt ist. Die drei weiteren festgesetzten Einzelbäume des B-Planes Nr. 37 sind nicht mehr vorhanden. Diese werden jedoch mit einer Neuanpflanzung von drei Einzelbäumen auf dem Flurstück 299/5 ersetzt.

Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzung und Bebauung von geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Die Nutzungsintensitäten und Störeinflüsse sind durch die Nutzung und Lage im Stadtbereich als hoch anzusehen.

3.3.2 Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut und versiegelt. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 ist das Plangebiet bereits als Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet überwiegend überplant. Die kleinklimatischen Veränderungen aufgrund der möglichen höheren Versiegelung/Bebauung im Plangebiet fallen für das Schutzgut Klima/Luft unter die Erheblichkeitsschwelle. Mit der Erhöhung der Bebauungsmöglichkeit und den Versiegelungen können sich Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben. Die möglichen leichten Temperaturerhöhungen können jedoch von den umliegenden Hausgärten, Frei- und Waldflächen deutlich reduziert werden.

Mit der zukünftigen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisher unbebauten Flächen im Plangebiet ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Weitere Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich aufgrund der geringfügigen Erhöhung des Versiegelungsgrades. Im zukünftigen Mischgebiet ist eine maximale Versiegelung von 80% zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund des anstehenden Bodens und den Versiegelungen nicht innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden und wird stattdessen in das bestehende Regenwasserkanalnetz eingeleitet. Somit steht das Niederschlagswasser der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung und es entstehen für das Schutzgut Wasser Beeinträchtigungen, die aufgrund der eher geringen Flächengröße des Plangebietes als nicht erheblich zu bezeichnen sind.

Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich durch die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern erhebliche Beeinträchtigungen. Die vorhandenen Strukturen können aufgrund der zukünftigen Bebauung nicht bestehen bleiben. Die im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 35 festgesetzten Anpflanzungs- und Erhaltungsflächen von Bäumen und Sträuchern können aufgrund des geplanten Vorhabens nicht erhalten werden. Sie werden mit einem Mischgebiet überplant. Weiterhin sind nach den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 35 und 37 Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge mit der Anlage einer Hecke einzugrünen und pro 4 bzw. 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Ansonsten sind im Plangebiet geringwertige Biotoptypen vorhanden, die eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften vorweisen. Auf das Schutzgut Tiere ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Artenschutz).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Worthstraße – Alter Bauhof“ dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für die genannten

Beeinträchtigungen der Schutzgüter besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebiet der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 7.070 m² und liegt somit sehr weit unter 20.000 m². Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden dahingehend erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Mit dem geplanten Vorhaben werden die im Bebauungsplan Nr. 35 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern überplant. Weiterhin entfallen mit dem geplanten Vorhaben die textlichen Festsetzungen der B-Pläne Nr. 35 und 37, dass Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge mit einer Hecke zu versehen sind, sowie pro 4 bzw. 5 Stellplatzflächen ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Diese festgesetzten Maßnahmen werden durch die Schaffung eines Feldgehölzes mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern auf eine externe Ausgleichsfläche verlagert. Die ursprünglich im B-Plan Nr. 37 dargestellte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage beinhaltet keine Ausgleichsmaßnahme, sodass kein Ausgleich für diese Fläche zu leisten ist.

Ausgleichsbilanzierung aus rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

	Betroffene Fläche in m ²	Ausgleichsfläche in m ²
<i>B-Plan Nr. 35</i>		
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	ca. 560 m ²	ca. 560 m ²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 1.485 m ²	ca. 1.490 m ²
<i>B-Plan Nr. 37</i>		
Erhalt von Einzelbäumen	3 Bäume (bereits nicht mehr vorhanden)	Anpflanzung von 3 Bäumen auf dem Flurstück 299/5
Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge sind einzugrünen. Pro 4 Stellplätze ist mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Anlagen sind mit Hecken oder Büschen in mind. 0,5 m Breite einzugrünen.	2 Laubbäume und Eingrünung mit Heckenpflanzen für ca. 8 Stellplätze	ca. 100 m ²
	Summe:	<u>ca. 2.150 m²</u>

3.3.3 Ausgleichsmaßnahme

Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

Die außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen auf dem gemeindeeigenen Flurstück 43/1 der Flur 3 in der Gemarkung Buchholz (siehe Anla-

ge 1) sind dem Plangebiet zugeordnet. Dahingehend wird der erforderliche Ausgleichsbedarf aufgrund der Beseitigung von Erhalt- und Anpflanzungsflächen sowie weiteren Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 35 und 37 weiterhin gewährt. Die Fläche weist eine Größe von ca. 3.039 m² auf. Der Ausgleichsbedarf beläuft sich auf ca. 2.150 m². Die Ausgleichsfläche weist aufgrund des brachgefallenen Grünlandes mit Brombeergebüschen bereits eine gewisse Wertigkeit auf. Mit der Schaffung eines Feldgehölzes ist eine Aufwertung des Biotoptyps jedoch möglich. Um der Situation vor Ort gerecht zu werden, soll die gesamte Fläche von ca. 3.039 m² als Ausgleich berücksichtigt werden.

Auf der genannten Ausgleichsfläche sind auf einer Fläche von ca. 3.039 m² heimische, standortgerechte Laubbäumen und Sträucher anzupflanzen. Laubbäume sollten vorwiegend in der Mitte der Ausgleichsfläche angepflanzt werden. Der äußerste Rand, in einer Breite von ca. 8 m ist ausschließlich mit Sträuchern zu bepflanzen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<i>Bäume</i>		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	2 j. v. S. 100/160
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3 j. v. S. 60/100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	3 j. v. S. 100/140
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sträucher</i>		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 100/160 = 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 100 - 160 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 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 - 7 Jahren mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Stadt Visselhövede in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

3.3.4 Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 BNatSchG Abs. 5 weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der

Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Planänderungsgebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Fledermäuse

Im Plangebiet ist ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermäusen nicht gänzlich auszuschließen. Die vorhandenen Bäume gaben durch das Fehlen von Höhlungen, Spalten und abstehender Rinde jedoch keine Hinweise auf aktuellen Fledermausbesatz. Des Weiteren stellen die Bäume aufgrund des eher geringen Stammumfanges keine geeigneten Quartiere dar. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt auszuschließen ist vor der Rodung der Baumbestand vorsorglich zu begutachten. Des Weiteren ist der Gebäudebestand vor Abriss von einem Fledermausgutachter auf Besatz zu begutachten und ggf. weitere Maßnahmen durchzuführen. Somit kann eine Tötung von Fledermäusen bei der Durchführung der Planung ausgeschlossen werden und es kommt zu keinem Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG.

Vögel

Der vorhandene Baumbestand ist außerhalb der Brut- und Setzzeit zu roden. Dahingehend wird eine Tötung von Vögeln bei der Durchführung des geplanten Vorhabens ausgeschlossen und es kommt zu keinem Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Fledermäuse

Das Plangebiet ist bereits aufgrund der Bebauungen, Versiegelungen und Nutzungen mit verschiedenen Störeinträgen wie Geräusche (Siedlung und Verkehr) sowie Lichtimmissionen deutlich vorbelastet. Die Situation wird sich in Bezug auf Fledermäuse nicht wesentlich ändern. Es ist nicht auszuschließen, dass die vorhandenen Grünstrukturen als Jagdgebiet genutzt werden. Trotz des Verlustes von Gehölzen kann eine Störung der lokalen Population aufgrund der umliegenden Strukturen ausgeschlossen werden. In unmittelbarer Nähe sind ausreichend ähnliche Strukturen vorhanden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 (2) BNatSchG ergeben sich somit nicht.

Vögel

Die Rodung des Gehölzbestandes stellt für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Dies betrifft jedoch Arten, die auch umliegend im Siedlungsbereich vermehrt auftreten. Im näheren Umfeld gibt es eine Vielzahl geeigneter Habitate. Zudem werden mit der Ausgleichsmaßnahme zukünftig neue potentiell geeignete Le-

bensräume geschaffen, sodass die ökologische Funktion weiterhin erfüllt bleibt. Verbotstatbestände des § 44 (2) BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

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

Fledermäuse

Die vorhandenen Gehölzbestände stellen aufgrund des Fehlens von Höhlungen, Spalten und abstehender Rinde, sowie des jungen bis mittleren Alters keine geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätte dar. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (3) BNatSchG ergibt sich nicht.

Vögel

Die vorhandenen Baumstrukturen eignen sich für einige Vogelarten des vorwiegenden Siedlungsbereiches als Brutplatz. In der Umgebung verbleiben jedoch ausreichend ähnliche Strukturen und mit der Ausgleichsmaßnahme wird ein neuer Lebensraum geschaffen. Dahingehend kann die ökologische Funktion weiterhin erfüllt bleiben. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 (3) BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

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

Im Plangebiet ist ein artenschutzrechtlich relevantes Pflanzenvorkommen nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (4) BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass

- die Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie vorher auf Fledermausbesatz zu überprüfen sind.
- die Gebäude vor Abriss auf Fledermausbesatz zu untersuchen sind. Bei positivem Besatz sind ggf. weitere Maßnahmen durchzuführen.

Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.4 Immissionsschutz

In Bereichen, die durch Verkehrsanlagen wie die an das Plangebiet anliegende Worth- bzw. Gaswerkstraße sowie die südlich verlaufende Bahnstrecke vorgeprägt sind, ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung eingehalten werden.

Um die auf das Plangebiet einwirkenden Schallbelastungen aus dem Verkehr einschätzen zu können, wurde ein Schallgutachten erstellt („Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 in Visselhövede“; T&H Ingenieure GmbH, Bremen 02/2016).

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gibt im Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung an. Diese betragen für allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) und für Mischgebiete tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A). Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere Wert für Gewerbe- und Freizeitlärm herangezogen werden, der höhere Wert gilt nur für Verkehrslärm. Die Orientierungswerte sind keine verbindlichen Grenzwerte, sie sollten im Rahmen der städtebaulichen Planung aber möglichst eingehalten werden. Bei der Abwägung über die Schallimmissionsbelastungen werden in der Praxis regelmäßig auch die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) mit herangezogen. Diese betragen in allgemeinen Wohngebieten tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) und in Mischgebieten tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A).

Die Berechnungen für den Verkehrslärm ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet teilweise überschritten werden. Die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) kommt in diesem Zusammenhang nicht zur Anwendung, da diese sich ausschließlich auf Industrie- und Gewerbelärm bezieht. Unter Berücksichtigung der Berechnungsergebnisse in der Tageszeit wird empfohlen, die hausnahen Außenwohnbereiche in dem geplanten Mischgebiet bis zu einem Abstand von ca. 35 m von der südlichen Plangebietsgrenze sowie im gesamten allgemeinen Wohngebiet in Richtung Norden auszurichten. Anderenfalls ist eine Kompensation durch Wintergärten oder verglaste Loggien erforderlich.

4. VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorungsverband Rotenburg-Land.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz der Stadt Visselhövede. Die Abwässer werden zur Kläranlage der Stadt geleitet.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Regenwasserkanalnetz.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die AVACON AG.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Visselhövede, den _____

.....
(Ralf Goebel)
Bürgermeister

02/2016

Anlage:
Externe Ausgleichsfläche