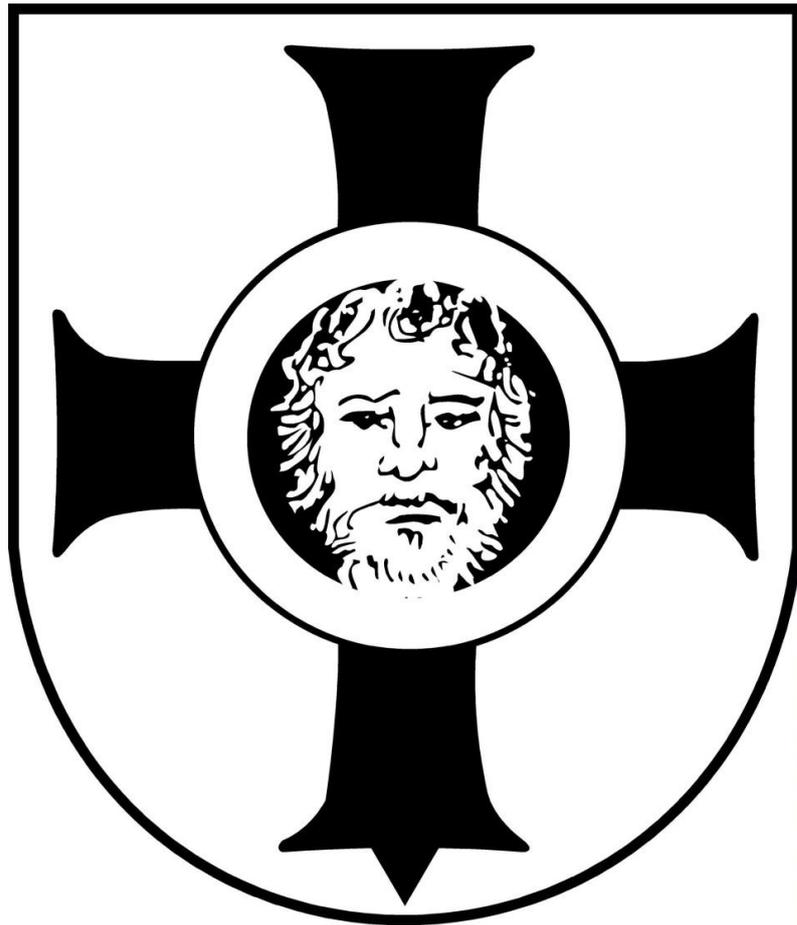


BEGRÜNDUNG

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 76
"GEWERBE- UND MISCHGEBIET
VERDENER STRAÙE"**



ZUM SATZUNGSBESCHLUSS

**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	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
2.1 Landesplanung.....	4
2.2 Regionalplanung	4
2.3 Flächennutzungsplanung	5
2.4 Nachrichtliche Hinweise.....	5
2.5 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB	5
3. ZIELE, ZWECK 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 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	8
3.3 Verkehr	9
3.4 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt	10
3.5 Immissionsschutz.....	16
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	18

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Kernortes Visselhövede, an der Verdener Straße (siehe Abb. 1). Betroffen sind die Flurstücke 57/7, 57/23, 32/37, 32/132 und 32/130 der Flur 3 der Gemarkung Nindorf.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet ist ca. 1,15 ha groß.

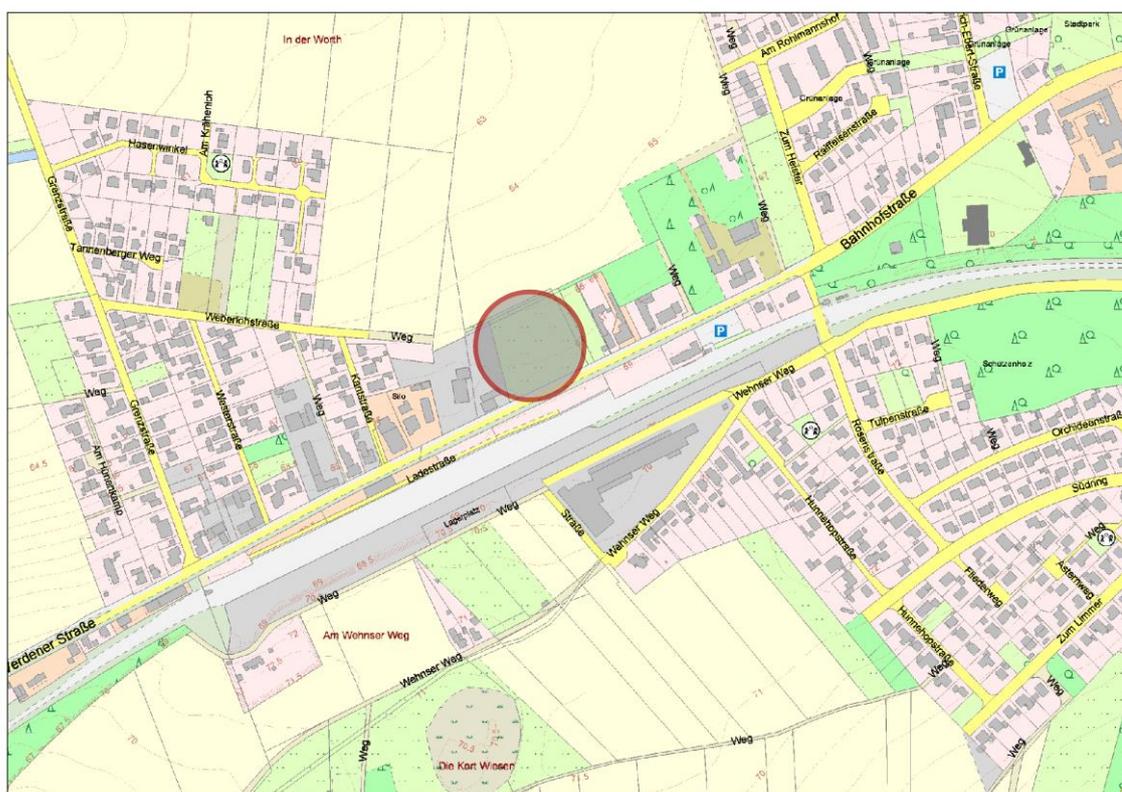


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) – LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2015

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Im westlichen Teil des Plangebietes sind eine Tankstelle und Abstellflächen vorhanden. Der übrige Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt.

Westlich und östlich liegen gemischte Nutzungen aus Kleingewerbe und Wohnen. Südlich des Plangebietes befindet sich das Bahnhofsgelände mit wohn- und gewerblicher Nutzung (Güterbahnhof). Nach Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

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 vorgesehene Nutzung durch ein Gewerbegebiet entspricht den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms.

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 der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr“ zugewiesen.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm kommt dem Ausbau und der Neuan siedlung wachstums- und zukunftsorientierter Betriebe im ländlichen Raum ein besonderer Stellenwert zu. Die bereits vorhandenen Gewerbegebiete der Stadt sind inzwischen fast vollständig belegt, so dass die Erschließung weiterer Gewerbegrundstücke dringend erforderlich ist. Die Stadt Visselhövede befindet sich in einem relativ

strukturschwachen Raum. Daher ist die Stadt in besonderem Maße gefordert, sich mit den ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zur Schaffung von Arbeitsstellen für die Bevölkerung auseinander zu setzen, um ein möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen zur Verfügung stellen zu können.

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Siedlungsflächen dargestellt. Die Vorsorgegebiete erstrecken sich jedoch über fast alle Flächen, die das Stadtgebiet von Visselhövede umgeben. Da die Konzentration von gewerblichen Nutzungen an dieser Stelle sowie die Erweiterung der hier bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung sinnvoll ist und die Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt werden und zur Verfügung stehen, wird in diesem Fall den Belangen der gewerblichen Wirtschaft der Vorzug gegenüber den Belangen der Landwirtschaft gegeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes angrenzend an bereits vorhandene gewerbliche Nutzung ist daher auch mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

2.3 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewerbliche Bauflächen dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76 sind somit nur z.T. gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Im Bereich des zukünftigen Mischgebietes wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

2.4 Nachrichtliche Hinweise

Ein Hinweis auf mögliche Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Sollten 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.

2.5 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Nachverdichtung“ aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen liegen innerhalb der Ortslage der Stadt Visselhövede. Das Plangebiet ist von Bebauung

-
- umgeben. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung in einem gewerblich geprägten Bereich der Stadt.
- b) Die in den Bebauungsplan einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 11.500 qm, die in dem Plangebiet zulässige Grundfläche von ca. 8000 qm liegt somit unter 20.000 qm.
 - c) Mit dem Bebauungsplan Nr. 76 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) 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 wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft zu erwarten.

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

Bezüglich der Anwendbarkeit des § 13 a BauGB wurden Anregungen vom Eigentümer des östlich befindlichen Wohngrundstücks an der Bahnhofstraße während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragen. Diese wurden wie folgt behandelt bzw. zurückgewiesen:

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet bereits eine gewerbliche Baufläche dar, so dass hier die Chance besteht, mit einem Lückenschluss zwischen den angrenzenden Bebauungen entlang der Verdener Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere bauliche Entwicklungen zu schaffen. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes und eines Mischgebietes sollen die vorhandenen Strukturen aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe beibehalten und fortgesetzt werden. Entscheidend für die Anwendung des § 13a BauGB ist eine „gewisse bauliche Vorprägung“ (Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, BauGB-Kommentar, § 13a Rn. 27), die durch die vorhandene Bebauung an drei Seiten des Plangebietes gegeben ist. Des Weiteren handelt es sich um eine Außenbereichsfläche im Innenbereich. Eine Genehmigung nach § 34 BauGB „Baulücke“ wurde von der Baugenehmigungsbehörde nicht in Aussicht gestellt. Dahingehend besteht ein Planungserfordernis hinsichtlich der Aufstellung eines Bebauungsplanes, um vorhandene städtebauliche Strukturen bauplanungsrechtlich zu sichern, fortzuentwickeln und zu verdichten. Der Lückenschluss von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen zählt eindeutig auch zu den typischen Maßnahmen der Innenentwicklung. Zudem ist das Plangebiet aufgrund der anliegenden Verdener Straße gut erschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes bietet sich für die Stadt Visselhövede nun die Möglichkeit, die vorhandene „Baulücke“ zu schließen und das Ortsbild bestehend aus Gewerbe und Wohnnutzungen entlang der Verdener Straße fortzuführen. Zudem orientiert sich das Plangebiet zur freien Landschaft an den vorhandenen anliegenden Bestand, sodass mit dieser Planung die Abgrenzung zwischen Außen- und Innenbereich klar definiert wird.

Aufgrund der Flächengröße des zukünftigen Gewerbegebietes ist eine Ansiedlung von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht zu erwarten. Zudem ist das Gewerbegebiet bereits teilweise durch eine Tankstelle überplant, sodass weitere Vorhaben im Plangebiet den jeweiligen Prüfwert für eine Vorprüfung nicht überschreiten können. Vielmehr soll mit dem zukünftigen Gewerbegebiet dem ansässigen Betrieb eine Erweiterungskapazität ermöglicht werden. Es handelt es sich um eine Angebotsplanung. Damit ist derzeit noch nicht klar, welche baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes errichtet werden. Fakt ist, dass sowohl Nutzungen eines Mischgebietes als auch eines Gewerbegebietes ohne UVP-Pflicht realisierbar sind. Grundsätzlich sind die festgesetzten Nutzungen mit der Umgebung vereinbar.

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm kommt dem Ausbau und der Neuansiedlung wachstums- und zukunftsorientierter Betriebe im ländlichen Raum ein besonderer Stellenwert zu, um Arbeitsplätze und Ausbildungsplätze vor Ort zu sichern und damit die Pendlerströme zu reduzieren. Das Plangebiet ist im westlichen Bereich (Tankstelle / Abstellflächen) sowie umliegend durch weitere gewerbliche Nutzungen geprägt. Zudem liegt das Plangebiet gut erschlossen entlang der Landesstraße und nördlich des Bahnhofsgeländes. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet bereits eine gewerbliche Baufläche dar, so dass hier die Chance besteht, mit einem Lückenschluss zwischen den angrenzenden Bebauungen entlang der Verdener Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere gewerbliche Ansiedlungen zu schaffen. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes und eines Mischgebietes sollen die vorhandenen Strukturen aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe beibehalten werden. Die derzeit unbebauten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt und stehen für eine gewerbliche Bebauung zur Verfügung.

Ziel der Stadt ist es, diese derzeit landwirtschaftlich sowie zum Teil bereits gewerblich genutzte Fläche planungsrechtlich über einen Bebauungsplan als Gewerbegebiet abzusichern und dem ansässigen Betrieb Erweiterungskapazitäten zu ermöglichen und die Freifläche in diesem kleinteiligen gewerblich geprägten Siedlungsbereich durch eine gewerbliche Nutzung zu schließen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen vom Eigentümer des östlich befindlichen Wohngrundstücks an der Bahnhofstraße zur Einbeziehung eigener Grundstücksflächen vorgetragen. Diese wurden wie folgt behandelt bzw. zurückgewiesen:

Im Planungsprozess wurde der Eigentümer des anliegenden Grundstücks befragt, ob eine Bereitschaft besteht, in den Bebauungsplan einbezogen zu werden. Dies wurde verneint, da dieser das zwischen dem Plangebiet und dem Wohngrundstück gelegene Grundstück als Pufferfläche zum Gewerbe- bzw. Mischgebiet nutzen möchte. Aufgrund

dessen ist seitens der Stadt entschieden worden, dass eine Überplanung dieses Bereichs nicht erfolgt, um auch die Interessen des Anliegers zu berücksichtigen und nicht einen Bereich als Misch- oder Gewerbegebiet festzusetzen, der nicht durchführbar ist.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes über Art und Maß der baulichen Nutzung sind an den oben genannten Zielen der Stadt Visselhövede orientiert.

Als Art der baulichen Nutzung ist im westlichen Teil des Plangebietes ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO ausgewiesen. Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl von 0,8 und ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Weiterhin ist eine offene Bauweise festgesetzt, die besagt, dass Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig sind.

Im Gewerbegebiet ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig. Dies ist aufgrund der geplanten Nutzung und der kleinräumigen Struktur des Gewerbegebietes städtebaulich sinnvoll, Betriebspersonal vor Ort zu bereitzustellen.

Im östlichen Teil des Plangebietes ist ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt, um die östlich befindliche Wohnnutzung zu berücksichtigen. Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl von 0,6 und ein Vollgeschoss als Höchstmaß ausgewiesen. Weiterhin ist eine offene Bauweise festgesetzt, die besagt, dass Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig sind.

Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 3m zur Plangebietsgrenze bzw. zum festgesetzten Pflanzstreifen, um ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung der baulichen Anlagen zu schaffen.

3.2.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Am nördlichen Rand des Gewerbegebietes soll eine Eingrünung zur freien Landschaft erfolgen. Innerhalb der 5 m breiten dargestellten Anpflanzungsfläche ist eine 3-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<i>Bäume</i>		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 100/140
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	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>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</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 1,0 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 Jahre lang mit einem Wildschutzzäun einzuzäunen. Die Einzäunung 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 Anpflanzungsmaßnahmen erfolgen vom Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

3.3 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Verdener Straße“.

Die Anregungen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB betreffen überwiegend die nachfolgende Durchführung des Bebauungsplanes. Öffentliche Verkehrsflächen werden im Plangebiet nicht festgesetzt. Es handelt sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes lediglich um eine Flächengröße von 11.500 m² innerhalb des Siedlungsbereiches von Visselhövede. Ziel der Stadt ist es, dass sich die „Baulücke“ mit einer städtebaulich verträglichen Nutzung in Form eines Misch- und Gewerbegebietes in die Umgebung einfügt. Die Ansiedlung großflächigen Gewerbes mit großem Ab- und Anlieferverkehr erfolgt aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht. Das Gebiet

ist bereits zum Teil an die Verdener Straße angeschlossen, liegt innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten der Stadt und an einer Landesstraße, die die Verkehre gut aufnehmen kann. Die Verkehrsqualität wird sich dahingehend nicht negativ auswirken. Eine zusätzliche verkehrstechnische Untersuchung ist daher nicht erforderlich.

3.4 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“ 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 auf das geplante Vorhaben sind:

- Ortsbegehung im Juli 2015
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>)
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2003)

Bestand

Durch die Lage am Ortsrand von Visselhövede, der teilweisen Bebauung als Tankstelle, den angrenzenden Wohn- und Gewerbegebäuden sowie der südlich gelegenen Landesstraße 171, den Gleisanlagen ist das Plangebiet in Bezug auf das Landschafts-/Ortsbild deutlich vorbelastet und dahingehend von geringer Bedeutung. Des Weiteren kann durch die umliegenden Strukturen und deren Nutzung von leichten Immissionsbelastungen ausgegangen werden. Somit gilt das Schutzgut Klima/Luft ebenfalls als bereits leicht beeinträchtigt. Zu den Immissionsbelastungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen. Die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen tragen jedoch zu einem guten Luftaustausch bei und wirken sich somit positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus.

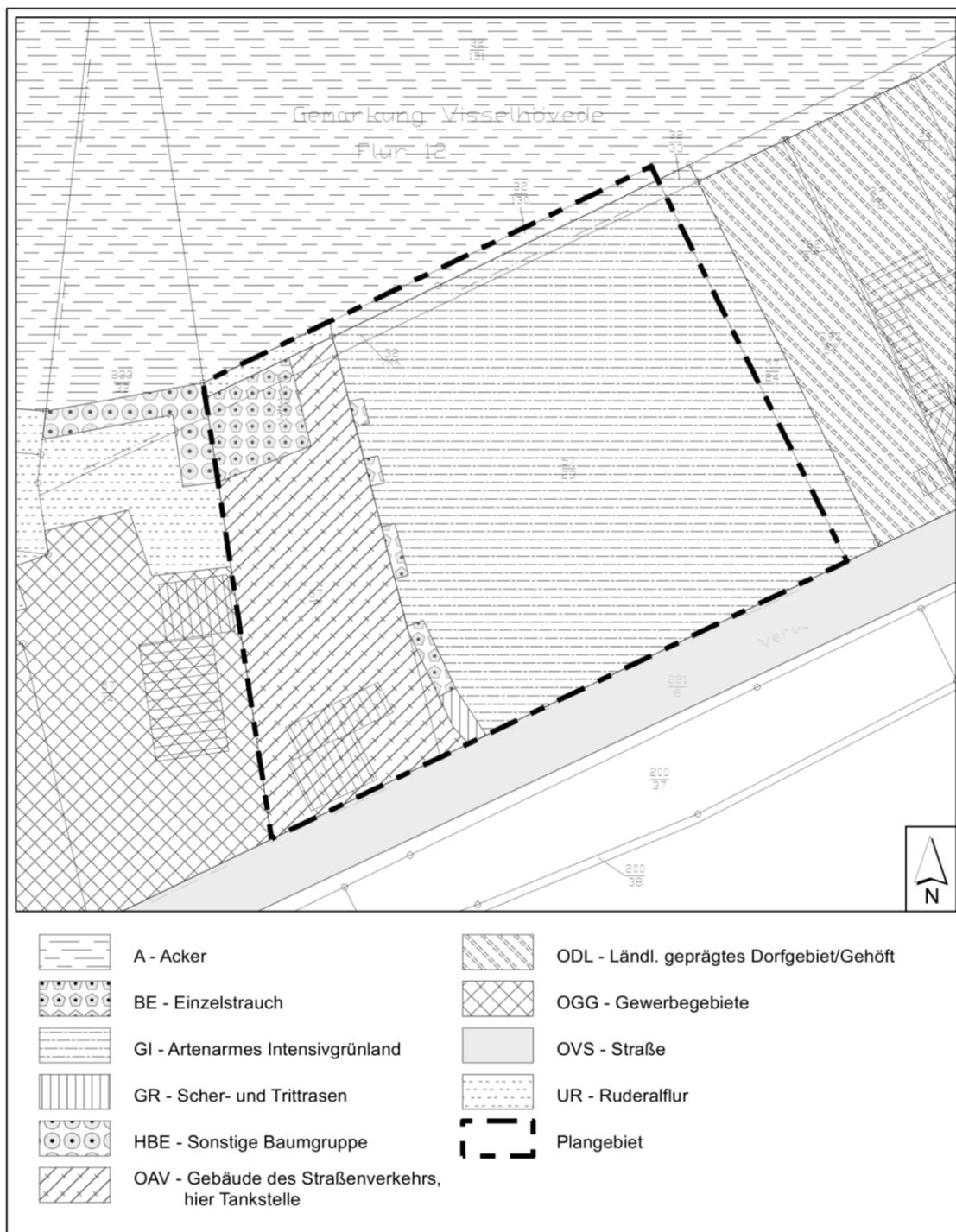


Abb. 2: Biotoptypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Grünland handelt es sich im überwiegenden Bereich des Plangebietes um Boden, bei dem die Funktion als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwasserneubildung dient, bisher nicht eingeschränkt ist. Die bebauten und versiegelten Flächen der vorhandenen Tankstelle, haben dagegen ihre Bodenfunktionen vollständig verloren. Die

vorkommende Bodenart ist, nach der Bodenübersichtskarte von Niedersachsen (1:50.000) Pseudogley-Braunerde. Dennoch ist aufgrund der intensiven Nutzung des Grünlandes von einem anthropogen überprägten Boden auszugehen. Um einen Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung handelt es nicht. Derzeit kann das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grünland ungehindert versickern. Auf den bebauten und versiegelten Flächen wird das Niederschlagswasser in das vorhandene Regenwasserkanalnetz eingeleitet. Die Grundwasserneubildungsrate ist im Plangebiet als gering bis mittel und die Gefährdung des Grundwassers als gering zu bewerten. (Kartenserver LBEG)

Das Plangebiet wird derzeit zum Teil bereits baulich als Tankstelle (OAV) genutzt. Dennoch besteht der überwiegende Bereich des Plangebietes aus einem Intensivgrünland (GI). Zur räumlichen Abgrenzung zwischen der Tankstelle und dem Grünland ist ein heckenartiger Einzelstrauchbestand (BE) vorhanden, welcher jedoch sehr lückig bewachsen ist. Im Nordwesten befindet sich ebenfalls ein kleiner Strauchbestand (BE). Zu den angrenzenden Flurstücken sind entlang der Flurgrenzen Zierhecken vorhanden, die jedoch vom geplanten Vorhaben nicht betroffen sind. Ansonsten grenzen westlich und östlich Gewerbe- und Wohnbebauungen an den Planungsraum an. Südlich außerhalb des Plangebietes sind die Landesstraße 171 und Gleisanlagen vorhanden. Nördlich grenzen großflächige Ackerstandorte an. Insgesamt kann dem Plangebiet aufgrund seines Bestandes keine hohe Bedeutung zugeordnet werden. Die Nutzungsintensitäten und Störeinflüsse dürften durch die Tankstelle und der angrenzenden Landesstraße sowie Gleisanlagen als hoch zu bezeichnen sein.

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits zum Teil mit baulichen Anlagen bebaut ist und umliegend weitere Bebauungen vorhanden sind. Zudem ist zur nördlich angrenzenden freien Landschaft eine Eingrünung vorgesehen, die das geplante Vorhaben deutlich mindern wird. Die kleinklimatischen Veränderungen aufgrund der möglichen Versiegelung und Bebauung fallen für das Schutzgut Klima/Luft unter die Erheblichkeitsschwelle. Mit der Bebauungsmöglichkeit und dessen Versiegelungen können sich Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben. Die entstehenden leichten Temperaturerhöhungen werden von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen deutlich reduziert.

Mit der zukünftigen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung des bisherigen Grünlandes ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser soll, wenn möglich im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Das Niederschlagswasser, der bereits vorhandenen Tankstelle wird weiterhin dem Regenwasserkanalnetz hinzugeführt. Sollte das anfallende Niederschlagswasser nicht im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden können, soll es ebenfalls dem Regenwasserkanalnetz hinzugefügt werden. Sobald das Wasser nicht mehr im Plangebiet versickern kann, entstehen für das Schutzgut Wasser erhebliche Beeinträchtigungen.

Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich durch die mögliche Beseitigung von Sträuchern erhebliche Beeinträchtigungen. Die vorhandenen Sträucher entlang der Grünlandfläche werden mit dem geplanten Vorhaben beseitigt, da dort eine Erweiterung der Tankstelle in Form einer Waschanlage geplant ist. Der Strauchbestand im Nordwesten kann wohlmöglich bestehen bleiben. Der Bestand wird jedoch nicht als zu erhalten festgesetzt, um einer zukünftigen Bebauung nicht entgegenzustehen. Teilweise ragt der Bestand sehr kleinflächig in die Anpflanzungsfläche hinein. Die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen können durch die nördliche Eingrünung deutlich gemindert werden. Auf das Schutzgut Tiere ergeben sich aufgrund der intensiven Nutzung und der eher geringen Bedeutung keine Beeinträchtigungen. Artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Artenschutz).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“ 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 Bebauungsplangebieten 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 Planänderungsgebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 8.000 m² und liegt somit deutlich unter 20.000 m². Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden dahingehend erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

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 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, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 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, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. 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 Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Im Plangebiet ist ein Vorkommen von Fledermäusen nicht zu erwarten. Das Plangebiet beinhaltet keine potentiell geeigneten Bäume und das Gebäude der Tankstelle ist als Lebensraum für Fledermäuse nicht geeignet. Dahingehend kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Der vorhandene Gehölzbestand ist außerhalb der Brut- und Setzzeit zu entfernen. Dahingehend kann eine Tötung von Vögeln bei der Durchführung des geplanten Vorhabens ausgeschlossen werden 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)Säugetiere

Das Plangebiet ist bereits durch dessen Lage mit den angrenzenden Nutzungen mit verschiedenen Störeinträgen, wie Geräusche (Siedlung und Verkehr) sowie Lichtimmissionen vorbelastet. Aber es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass ein Teil des Planungsraums als Jagdgebiet genutzt wird. Durch die mögliche Bebauung steht dieser Teillebensraum zukünftig nicht mehr zur Verfügung. Umliegend sind jedoch großflächige Ackerflächen und Gehölzgruppen vorhanden, sodass eine Störung des Erhaltungszustandes der lokalen potentiellen Population nicht zu erwarten ist. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 (2) BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die erforderliche Rodung des Strauchbestandes stellt für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Dies sollte jedoch Arten betreffen, die umliegend in den Siedlungsbereichen vermehrt auftreten. Im näheren Umfeld gibt es eine Vielzahl weiterer Brutstandorte und im nördlichen Plangebiet wird ein neuer Lebensraum durch Anpflanzungsmaßnahmen geschaffen, sodass die ökologische Funktion weiterhin erfüllt bleibt. Das Grünland ist aufgrund der umliegenden Baumstrukturen und intensiver Nutzung als Brutgebiet für Arten der offenen Feldflur eher ungeeignet. Die nördlichen Ackerflächen bieten sich deutlich besser als Brutgebiet an. Verbotstatbestände des § 44 (2) BNatSchG werden ausgeschlossen.

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)Säugetiere

Im Plangebiet sind keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Fledermäuse vorhanden. Somit werden Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 (3) BNatSchG ausgeschlossen.

Vögel

Das Grünland ist als Brutplatz aufgrund der umgebenen Gehölze eher ungeeignet. Die Strauchbestände eignen sich für einige Vogelarten als Brutplatz. In der Umgebung sind jedoch zahlreiche ähnliche Strukturen vorhanden, sodass ausreichend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in unmittelbarer Nähe zum geplanten Vorhaben verbleiben werden. Zudem wird mit den Anpflanzungsmaßnahmen ein neuer Lebensraum geschaffen. 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 Pflanzenartenvorkommen 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 Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Strauchbestände außerhalb der Brut- und Setzzeit zu entfernen sind.

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.

Eine gesonderte Fauna-Kartierung ist aufgrund der Lage des Plangebietes mit dessen Nutzung nicht durchgeführt worden. Um artenschutzrechtliche Konflikte dennoch ausschließen zu können, wurde nach dem Stand der Technik die sogenannte „Worst-Case-Szenario“ Betrachtung durchgeführt. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die vorhandenen Strauchbestände außerhalb der Brut- und Setzzeit zu entfernen sind.

Dahingehend sind bei der Durchführung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

3.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen umliegenden gewerblichen Nutzungen, der südlichen Bahnanlage sowie der Landesstraße bereits durch Immissionen vorbelastet. Dahingehend bietet sich die Festsetzung eines Misch- bzw. Gewerbegebietes in diesem Bereich städtebaulich an. Die Umgebung wird durch Wohnnutzungen und Kleingewerbe geprägt. Dieser Charakter soll auch zukünftig erhalten werden. Welche Nutzungen sich innerhalb des Plangebietes zukünftig ansiedeln, wird im Bebauungsplan nicht abschließend geregelt. Sollten sich Nutzungen

mit erhöhtem Immissionspotenzial ansiedeln, ist im Rahmen des Bauantrages zu prüfen, ob die Immissionsrichtwerte zu nächstgelegenen, schutzbedürftigen Bebauungen eingehalten werden. Somit ist die grundsätzliche Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen und ggf. wohnbaulichen Nutzungen im Bereich des Mischgebietes in diesem Bereich unter immissionsschutzrechtlichen Anforderungen auf Ebene des Bebauungsplanes möglich.

Planfestgestelltes DB-Gelände wird nicht überplant. Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt ca. 50 m von der Bahntrasse entfernt, so dass erhebliche Auswirkungen auf den Bahnverkehr nicht zu erwarten sind.

Aufgrund der Entfernung sowie der Festsetzung als Misch- und Gewerbegebiet sind weiterhin keine Beeinträchtigungen auf den Eisenbahnbetrieb zu erwarten. Mit der Festsetzung eines Gewerbe- und Mischgebietes ist zudem die Wohnnutzung als untergeordnet anzusehen. In einem vergleichbaren Fall an der Worthstraße (Mischgebiet) wurden die Schallemissionen der Bahnstrecke Langwedel - Uelzen bereits beurteilt. Dabei wird bei angenommener freier Schallausbreitung der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tagsüber nach ca. 40 m erreicht und der Nachtwert von 50 dB(A) ab ca. 30 m Entfernung eingehalten. Durch den Straßenverkehrslärm der L 171 (Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h) werden sich die Pegel nur geringfügig erhöhen. Sollten ggf. Wohnnutzungen errichtet werden, können die einzuhaltenden Orientierungswerte durch Grundrissgestaltung sowie passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude eingehalten werden. Weiterhin befinden sich entlang der Verdener Straße weitere Mischnutzungen aus Wohnen und Gewerbe im Bestand, die von der Bahn bei ggf. erforderlichen zusätzlichen Verkehren Berücksichtigung finden müssen. Auswirkungen mit der Planung auf den Eisenbahnbetrieb sind daher nicht zu erwarten.

Bezüglich möglicher Beeinträchtigungen durch Schallemissionen wurden Anregungen vom Eigentümer des östlich befindlichen Wohngrundstücks an der Bahnhofstraße während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragen. Diese wurden wie folgt behandelt bzw. zurückgewiesen:

Das Bebauungsplangebiet ist verhältnismäßig klein und liegt im Siedlungsbereich der Stadt, für die bisher keine Bebauungspläne mit verbindlichen Festsetzungen bezüglich der zulässigen Schallemissionen existieren. Die Schallimmissionssituation kann sich also für die Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes durch die Genehmigung oder Änderung von Betrieben jederzeit verändern. Die zukünftige Nutzung und ggf. möglichen Emissionen sind in diesem Stadium der Planung und auf Ebene des Bebauungsplanes unklar. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Plangebiet bewusst gegliedert, so dass zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der östlich vorhandenen Wohnbebauung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO liegt. Dieses dient nach Abs. 1 dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (dürfen). Ein entscheidendes Charakteristikum eines Mischgebietes ist es, dass sich eine Nutzungsmischung entwickelt bzw. entwickeln muss. Darum wurde der Nutzungskatalog nach Abs. 2 nicht eingeschränkt, um eine solche Nutzungsmischung zu ermöglichen. Damit ist eine ausschließliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben nicht möglich. Insofern sind ebenfalls die befürchteten

„erheblichen“ Lärmemissionen und zusätzlichen Verkehrsaufkommen nicht realistisch und nicht zu erwarten. Ob ggf. eine Waschanlage realisiert wird, ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht abschließend zu klären.

Festzuhalten ist jedoch, dass jegliche Nutzungen, die innerhalb des Plangebietes realisiert werden, der Umgebung keine erheblichen Belästigungen oder Störungen (§ 15 BauNVO) zusetzen dürfen. Dieses ist im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes zu prüfen. Die Festsetzung von flächenbezogenen Schallemissionskontingenten etc. bietet sich daher für die kleine Fläche des Bebauungsplangebietes nicht an, weil diese auf den Status quo festgeschrieben würden und nicht an die flexible Entwicklung in der Umgebung angepasst sind. Um die jeweils aktuelle Situation berücksichtigen zu können, ist im Bedarfsfall eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sinnvoller.

Ggf. entstehende Lärmemissionen können nur von dem Plangebiet auf das Grundstück des angesprochenen Mandanten entstehen. Emissionen aus dem Verkehr der Straße oder Bahn bestehen bereits und betreffen nicht den B-Plan 76. Da die evtl. entstehenden baulichen Anlagen nicht bekannt sind, können bisher keine konkreten Aussagen zu Schallemissionen getroffen werden. Aus Sicht der Stadt ist es nicht zielführend, Festsetzungen zu ggf. möglichen Schallimmissionen zu treffen, unwissend ob die baulichen Anlagen überhaupt Emissionen produzieren. Zielführender ist es, im Bedarfsfall eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durchzuführen. Das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren ist der richtige Ort, die dann bekannten Schallquellen aufzunehmen und ggf. bauliche Schallminderungsmaßnahmen zu prüfen.

4. VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land. Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird durch Hydranten sichergestellt.

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

Die im Plangebiet vorhandene Tankstelle und die umliegenden versiegelten Flächen sind bereits an den Regenwasserkanal in der Verdener Straße angeschlossen.

Dies soll vorrangig auch mit den übrigen, z.Zt. unbebauten Flächen im Plangebiet geschehen, wenn nicht eine Versickerung bzw. Rückhaltungwasserrückhaltung des nicht verunreinigten Oberflächenwassers auf den Grundstücken möglich ist. Der Nachweis ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

• Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Avacon AG.

- **Abfallentsorgung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg.

Visselhövede, den

.....
(Ralf Goebel)
Bürgermeister

02/2016