

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 77
„GARTENSTRASSE - NORD“

(MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN)

FASSUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS

**STADT VISSSELHÖVEDE
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 Landes- und Regionalplanung	4
2.2 Flächennutzungsplan.....	5
2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB	5
2.4 Teilaufhebung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen / Satzungen.....	6
3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	6
3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt.....	7
3.4 Verkehr	13
3.5 Bodenschutz- und Abfallrecht	13
3.6 Immissionsschutz	13
3.7 Örtliche Bauvorschriften.....	13
4. VER- UND ENTSORGUNG	14

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Visselhövede westlich der Gartenstraße und östlich der Süderstraße. Es umfasst die Flurstücke 128/4, 138/6, 146/8 und 146/9 der Flur 2 der Gemarkung Visselhövede.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,26 ha.

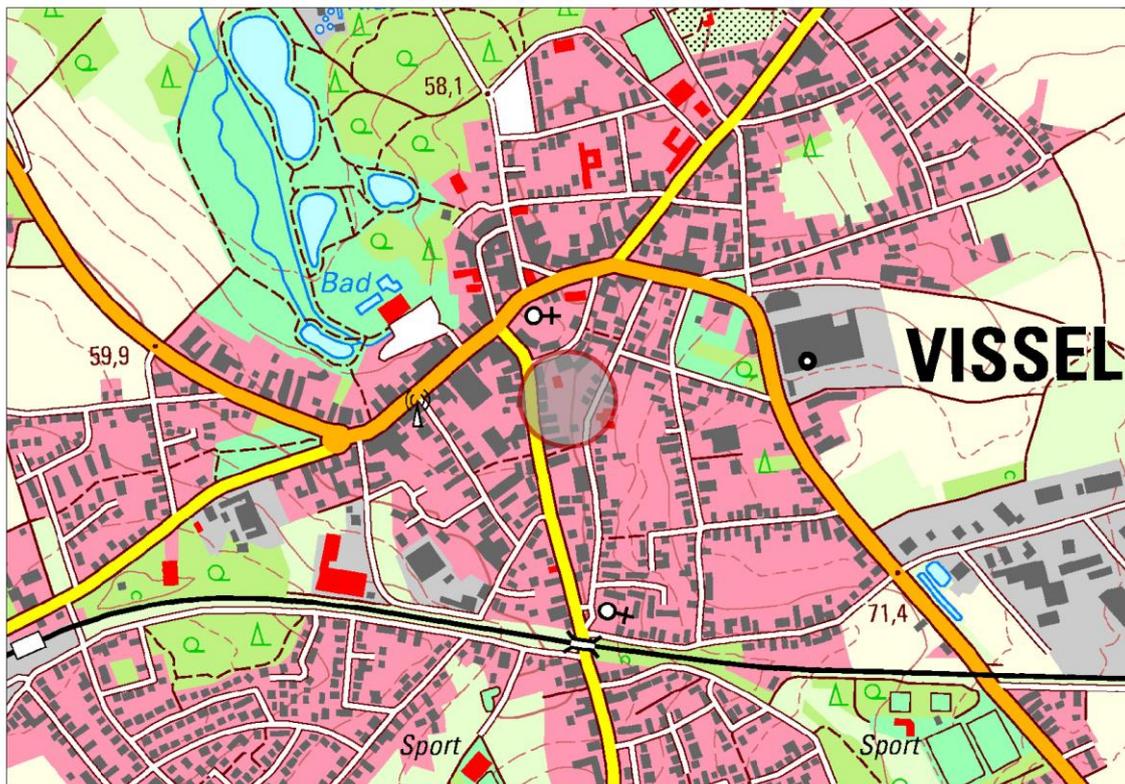


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2014

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Im Plangebiet befinden sich Brachflächen, die mit niedrigwüchsigem Gehölzbestand und vereinzelt Bäumen bewachsen sind.

Das Plangebiet ist überwiegend von ein- bis zweigeschossigen Wohnnutzungen umgeben. Zum Teil befinden sich zudem soziale (Diakonie-Sozialstation) oder öffentliche Einrichtungen (evangelischer Kindergarten) in der näheren Umgebung.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm

Die Stadt Visselhövede ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sollen kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld geboten, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft verbessert und die Wettbewerbsfähigkeit gestärkt, die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt, die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt sowie die Umwelt und die Landschaft erhalten und verbessert werden. Raumstrukturelle Maßnahmen sollen dazu beitragen, geschlechtsspezifische Nachteile abzubauen.

Insbesondere sind außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten durch Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotentials zu erhalten und neue Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Funktionen zentraler Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. Teilräume mit besonderen Strukturproblemen und Wachstumsschwächen sowie mit vordringlich demografisch bedingtem Anpassungsbedarf der öffentlichen Infrastruktur sollen in großräumige Entwicklungsstrategien eingebunden und mit wirtschaftsstärkeren Teilräumen vernetzt werden.

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 allgemeines Wohngebiet ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms vereinbar.

Regionales Raumordnungsprogramm

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.

Somit ist die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung durch ein allgemeines Wohngelände auch mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mischgebiete bzw. gemischte Bauflächen dar. Somit stimmen die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht 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.

2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 77 „Gartenstraße - Nord“ 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. 77 einbezogenen Flächen liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes. Der Bebauungsplan Nr. 77 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. 77 einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 2.600 qm, die in dem Bebauungsplan Nr. 77 zulässige Grundfläche liegt also weit unter 20.000 qm.
- c) Mit dem Bebauungsplan Nr. 77 „Gartenstraße - Nord“ 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 in-

nerhalb 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.

2.4 Teilaufhebung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen / Satzungen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 „Gartenstraße – Nord“ gelegenen Flächen sind entlang der Gartenstraße bereits durch eine Satzung der Stadt Visselhövede – rechtskräftig seit Februar 1971 – überplant. Die Satzung setzt hier eine offene Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen fest.

Der Satzungsbereich, der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 überdeckt ist, wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 77 vollständig aufgehoben.

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wie bereits in den planungsrechtlichen Voraussetzungen 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.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Ortskern in Visselhövede. Die Flächen im Plangebiet liegen seit geraumer Zeit brach bzw. sind mit niedrigwüchsigem Gehölzbestand sowie vereinzelt Bäumen bewachsen und bieten sich städtebaulich für eine Wohnbauentwicklung an. Ziel ist es, das Ortsbild in diesem Bereich durch die Errichtung neuer Wohngebäude aufzuwerten und die derzeit brach liegenden Flächen im Rahmen der Innenentwicklung nachzuverdichten, um einer Zersiedelung entgegenzuwirken.

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 und die dort befindlichen Versorgungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten begünstigt. Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Nachverdichtung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Baugrundstücksflächen im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Im allgemeinen Wohngebiet wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, um eine effektive Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen zu gewährleisten und die bauliche Dichte der angrenzenden Bebauung fortzusetzen.

Entsprechend der in Kapitel 2.4 genannten rechtskräftigen Satzung und der angrenzend vorhandenen baulichen Struktur, die aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden besteht, soll die Beibehaltung einer Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen weiterhin zulässig sein. Zudem wird eine offene Bauweise festgesetzt, um das durch eine aufgelockerte Bebauung geprägte umgebende Ortsbild zu berücksichtigen bzw. fortzusetzen.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Der Ausschluss ist erforderlich, da sie sich in die Eigenart der Umgebung aufgrund ihres großen Flächenbedarfs oder zu erwartender Störungen nicht einfügen würden oder durch diese Nutzungen erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) auftreten können und damit eine Beeinträchtigung der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung bestehen würde.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Nebenanlagen (gemäß §§ 12 bzw. 14 Abs. 1 BauNVO) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, um einerseits den relativ schmalen Straßenraum nicht durch unmittelbar angrenzende Bauten optisch zu verkleinern und andererseits auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Begrünung zu erreichen und damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass den zukünftigen Bauherren genügend Spielraum für die Stellung der Gebäude bleibt.

3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Gartenstraße - Nord“ 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 zum geplanten Vorhaben sind:

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

Bestand

Durch die Lage im Ort und umliegende Bebauungen ist das Plangebiet in Bezug auf das Landschafts-/Ortsbild bereits städtisch vorgeprägt und somit von geringer Bedeutung. Aufgrund der umliegenden Bebauung, Versiegelung und Nutzung kann im Ort bereits von leichten Immissionsbelastungen ausgegangen werden. Dahingehend 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 umliegenden großen Hausgärten positiv auf das Schutzgut Klima/Luft, tragen zu einem guten Luftaustausch bei und sorgen für eine Herabsetzung der möglichen leichten Temperaturerhöhungen.

Aufgrund der ehemaligen Gartennutzung, welche vor geraumer Zeit brachgefallen und nicht mehr betrieben wird, handelt es sich im Plangebiet um Boden, bei dem die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt ist. Der vorwiegend vorkommende Bodentyp ist nach der Bodenübersichtskarte von Niedersachsen (1:50.000) vom 05.08.2014, Podsol. In einem kleinen Bereich entlang der Gartenstraße kommt der Bodentyp Plaggenesch unterlagert von Pseudogley-Braunerde vor. Aufgrund der Lage im Ort und der ehemaligen Nutzung als Gartenfläche ist im Plangebiet von einem anthropogen überprägten Boden auszugehen, welcher vom ursprünglichen Ausgangszustand abweichen sollte. Bei dem Podsol handelt es sich um keinen Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung. Der Podsol ist in Niedersachsen ein weitverbreiteter Bodentyp. Der Plaggenesch unterlagert von Pseudogley-Braunerde ist ursprünglich wegen seiner hohen kulturgeschichtlichen Bedeutung ein schutzwürdiger Boden in Niedersachsen. Aufgrund der Lage entlang der Gartenstraße sowie der teilweisen Überbauung mit Betonwinkelsteinen im Plangebiet, ist auch dieser Boden bereits anthropogen überprägt. Dahingehend ist im Plangebiet von keinen wertvollen und schutzwürdigen Böden auszugehen. Derzeit kann das anfallende Niederschlagswasser ungehindert auf der unbebauten Fläche versickern. Die Grundwasserneubildungsrate ist als hoch und die Gefährdung des Grundwassers als gering zu bewerten (Kartenserver LBEG).

Das Plangebiet besteht derzeit aus einer brachgefallenen Gartenfläche (PH) mit Ziergehölzen des Siedlungsbereichs, Rubus-Gestrüpp und Fichtenbäumen. Vereinzelt sind auch jüngere Laubbäume wie Linde, Eiche und Obstbäume vorhanden. Zudem ist die Fläche in westlicher Richtung abschüssig und es besteht ein Höhenunterschied im Plangebiet von ca. 3 - 4 m. Umliegend sind bereits Wohnbebauungen (OEL), sowie östlich ein Kindergarten und südlich ein Verbrauchermarkt vorhanden. Das Plangebiet befindet sich vollständig in der bebauten Ortslage von Visselhövede. Insgesamt konnte im Plangebiet kein wertvoller Pflanzenbestand vorgefunden werden. Dahingehend kann dem Plangebiet auch aufgrund der Lage im Ort keine hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften zugeordnet werden. Die Nutzungsintensität ist aufgrund des Brachfallens als gering und die Störeinflüsse aufgrund der Lage im Siedlungsbereich als hoch anzusehen.

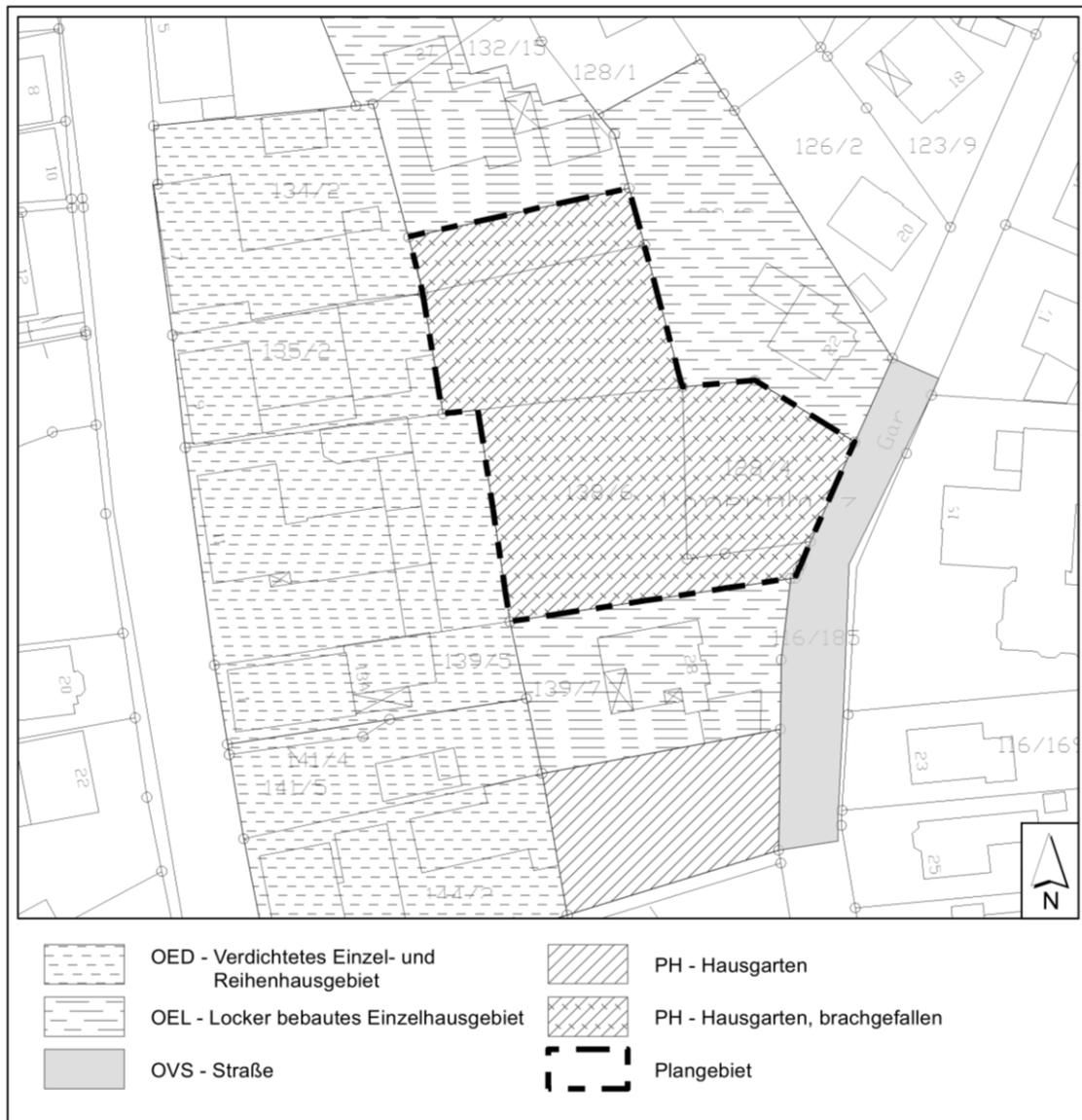


Abb. 2: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

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 vollständig von baulichen Anlagen umschlossen ist und im Ort der Stadt Visselhövede liegt. Die kleinklimatischen Veränderungen aufgrund der möglichen zusätzlichen Versiegelung/Bebauung im Ort werden für das Schutzgut Klima/Luft als nicht erheblich eingeschätzt. Mit der Bebauungsmöglichkeit und der Versiegelung können sich Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben. Die leichten Temperaturerhöhungen werden von den Hausgärten jedoch deutlich reduziert und sind daher als nicht erheblich einzustufen.

Mit der zukünftig möglichen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der brachgefallenen Gartenfläche ergeben sich Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Das anfallende Niederschlagswasser soll, wenn möglich, im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Ist dies nicht möglich, soll das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in das bestehende Regenwasserkanalnetz eingeleitet werden. Somit steht das Niederschlagswasser der Grundwasserneubildung nur noch eingeschränkt zur Verfügung. Aufgrund der geringen Flächengröße sowie der Lage im Stadtkern werden die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich eingeschätzt.

Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich durch die mögliche Beseitigung von eher jüngeren Laubbäumen, wie Linde, Eiche und Obstgehölzen Beeinträchtigungen. Eine Festsetzung des Baumbestandes erfolgt nicht, da einerseits kein wertvoller alter Baumbestand im Plangebiet vorhanden ist und eine Bebauung aufgrund der geringen Größe nicht eingeschränkt werden soll. Im Plangebiet sind eher geringwertige Strukturen vorhanden, die eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufweisen. 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. 77 „Gartenstraße - Nord“ 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 Grundflächenzahl 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. 1.035 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 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 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)

Fledermäuse

Im Plangebiet ist ein Vorkommen von baum- und gebäudebewohnenden Fledermäusen aufgrund des Fehlens von Gebäuden und geeigneten Bäumen eher auszuschließen. Vorwiegend sind im Plangebiet Nadelgehölze und Sträucher vorhanden. Die eher jüngeren Bäume stellen aufgrund des Fehlens von Höhlungen, Spalten und abstehender Rinde keinen geeigneten Lebensraum dar. Dahingehend kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Der womöglich zu rodende Baum- und Gehölzbestand ist außerhalb der Brut- und Setzzeit zu entfernen. 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 befindet sich in der bebauten Ortslage und ist deshalb bereits mit verschiedenen Störeinträgen wie Geräusche (Siedlung und Verkehr), sowie Lichtimmissionen vorbelastet. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass das Plangebiet sowie auch die umliegenden Hausgärten als Jagdareal genutzt werden. Diese Situation wird sich zukünftig nicht wesentlich ändern, da im Plangebiet sowie auch umliegend weiterhin ausreichend Hausgärten mit Baum- und Strauchstrukturen vorhanden sein werden. Diese können auch in Zukunft als potentielle Jagdgebiete genutzt werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 (2) BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die mögliche Rodung von Baum- und Strauchstrukturen stellt für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Dies sollte jedoch Arten betreffen, die auch umliegend in der Stadt Visselhövede vermehrt auftreten. Zudem sind im Plangebiet eher jüngere Bäume vorhanden. Mit den zukünftigen Hausgärten im Plangebiet werden zudem auch neue Lebensräume geschaffen. Weiterhin sind umliegend ausreichend Hausgärten vorhanden, sodass die ökologische Funktion weiterhin erfüllt bleibt. 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)Fledermäuse

Die vorhandenen Gehölzbestände stellen keinen geeigneten Lebensraum dar. Somit wird auch keine Fortpflanzungs- und Ruhestätte beseitigt und Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 (3) BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die vorhandenen Baumstrukturen eignen sich für einige Vogelarten des vorwiegenden Siedlungsbereiches als Brutplatz. In der Umgebung sowie auch zukünftig im Plangebiet verbleiben genügend Fortpflanzungs- und Ruhestätten, sodass die ökologische Funktion weiterhin erfüllt bleibt. 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 Rahmen der vorgenommenen Ortsbegehung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dahingehend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen 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 Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen 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.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gartenstraße. Die ggf. erforderliche Erschließung der rückwärtigen Grundstücke im Plangebiet ist privatrechtlich zu sichern.

3.5 Bodenschutz- und Abfallrecht

Es bestehen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet.

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.

3.6 Immissionsschutz

In der Umgebung des Plangebietes sind überwiegend Wohnnutzungen vorhanden. Die zukünftige Nutzung wird sich insofern einfügen. Eine Veränderung der Schallsituation ist durch die Planung nicht zu erwarten.

3.7 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 80 und 84 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen gemäß § 9 BauGB das bestehende Ortsbild bewahren, bei Um- und Neubauten zu einer Einfügung des Neuen in das Bestehende beitragen und dazu beitragen, dass sich das neue Baugebiet in die vorhandene Ortsstruktur einfügt.

- **Dächer**

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. Ziel der örtlichen Bauvorschrift ist es, das Plangebiet in das bestehende Ortsbild einzufügen. Dies bezieht sich auf die angrenzende Bebauung entlang der Garten-, Süder- und Schäferstraße. Diese weist keine einheitlichen Dächer, sondern unterschiedliche Dachformen, Dachneigungen und Dachfarben auf. Daher werden (für die Hauptgebäude) Dächer mit Neigungen von mindestens 15° und Dacheindeckungen in einheitlicher Farbgebung in den Farbtönen rot, rotbraun und anthrazit festgesetzt. Auf diese Weise werden für den Ort untypische Bauten mit Flachdach vermieden und gleichzeitig wird der Zielsetzung der Stadt, die Freiheit der Bauherren/Bauherrinnen nicht mehr als nötig einzuschränken, Rechnung getragen. Die Mindestdachneigung wird auf 15° festgesetzt, um auch flach geneigte Dächer bei Häusern im mediterranen Stil zu ermöglichen. Für Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO) sind auf Grund der untergeordneten Bedeutung dieser Anlagen auch geringere Dachneigungen zulässig.

- **Ordnungswidrigkeiten**

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können, wurde in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:
Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

4. VER- UND ENTSORGUNG

- **Abwasserbeseitigung**

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

Im Plangebiet verläuft eine Schmutzwassertrasse im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze. Die Flurstücke 138/6 und 146/9 der Flur 2 der Gemarkung Visselhövede sind im Grundbuch durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Rohrleitungs- und Unterhaltungsrecht) für die Stadt Visselhövede entsprechend belastet. Um die Trasse auch öffentlich-rechtlich abzusichern ist zusätzlich die Eintragung einer Baulast vorgesehen.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers soll durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Sollte bei Durchführung der Planung festgestellt werden, dass eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, ist das Oberflächenwasser zurückzuhalten und gedrosselt an das Kanalnetz der Stadt Visselhövede abzugeben.

- **Wasser- und Löschwasserversorgung**

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

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Avacon AG.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

Visselhövede, den _____

(Ralf Goebel)
Bürgermeister

Stand: 04/2016