

# Stadt Visselhövede

Landkreis Rotenburg (Wümme)



## **Bebauungsplan Nr. 79 „Friedrich-Ebert-Straße“**

mit örtlicher Bauvorschrift

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

### **Planfassung zum Satzungsbeschluss**

(Stand: 09.08.2016)

**Planzeichnung**  
**Textliche Festsetzungen**  
**Begründung**

# Stadt Visselhövede

## Bebauungsplan Nr. 79

### "Friedrich-Ebert-Straße"

mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

**Planfassung zum Satzungsbeschluss (09.08.2016)**

#### Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509).

#### Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet WA

#### Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl GRZ  
I zulässige Zahl der Vollgeschosse

#### Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise  
 Baugrenze

#### Grünflächen

 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung

#### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 Baum erhalten

#### Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Fläche  
 Sichtdreieck nach Straßenrecht  
 Abgrenzung der Lärmpegelbereiche LPB II - IV

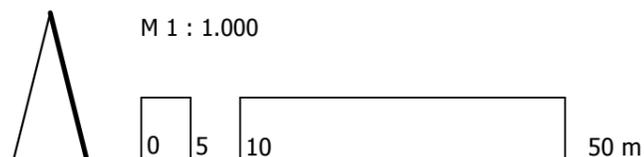


#### Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte - Maßstab: 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016

#### Herausgeber:

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),  
RD Otterndorf - Katasteramt Rotenburg / Wümme  
bereitgestellt vom Vermessungsbüro Seitz, Walsrode



Verfasser:

**plan:b**  
Lösungen für Planungsfragen

(Dipl.-Ing. Georg Böttner)  
Körnerstraße 10 A · 30159 Hannover  
Telefon 0511 : 524809-10 · Fax -13  
E-Mail info@plan-boettner.de

# Stadt Visselhövede

Landkreis Rotenburg (Wümme)

## **Bebauungsplan Nr. 79 „Friedrich-Ebert-Straße“**

mit örtlicher Bauvorschrift

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

### **Textliche Festsetzungen**

Planfassung zum Satzungsbeschluss

(Stand: 09.08.2016)

#### **A Bodenrechtliche Festsetzungen (Planungsrecht)**

##### **§ 1 Teilaufhebung**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 56 „Schützenholz“ der Stadt Visselhövede in den betroffenen Teilflächen aufgehoben.

##### **§ 2 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (Ausschluss gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

##### **§ 3 Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen Zufahrten und Leitungen für die Erschließung der südlich des gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünzuges gelegenen Baugrundstücke angelegt bzw. verlegt werden. Die Zulässigkeit von Parkwegen innerhalb der öffentlichen Grünfläche bleibt davon unberührt.

##### **§ 4 Vorkehrungen des Immissionsschutzes**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, die jeweiligen Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (Ausgabe November 1989) für Wohn- bzw. Büroräume einhalten.



- 3.2 Ab Lärmpegelbereich III sind die Grundrisse von Wohnungen und Häusern so zu gestalten, dass die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern auf der von der Bahnhofstraße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Anderenfalls ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlagen vorzusehen.
- 3.3 Zum Schutz der Außenwohnbereiche sind die Baugrundstücke ab Lärmpegelbereich III durch Nebenanlagen, Garagen und Einfriedungen gegen Verkehrslärm abzuschirmen. Diese sind in massiver Bauweise und in einer Höhe von mindestens 1,8 m zu errichten und so anzuordnen, dass entlang der Bahnhofstraße in einem Abstand von 6,0 m zur Grundstücksgrenze sowie im Osten und Westen je auf eine Länge von mindestens 15 m geschlossene Wände entstehen. Sollte sich dies nicht oder nicht auf ganzer Länge realisieren lassen, sind die Außenwohnbereiche in diesem Bereich nach Norden auszurichten.
- 3.4 Von den Anforderungen unter Ziff. 3.1 bis 3.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

## **§ 5 Anpflanzung von Bäumen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes WA sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum der I. oder II. Ordnung oder zwei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Gehölzart und Pflanzqualität gemäß Begründung).

## **§ 6 Erhaltung von Bäumen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und langfristig in ihrem Bestand zu sichern. Bei Abgang ist ein Baum gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle nachzupflanzen (Stammumfang 18/20 cm).

# **B Örtliche Bauvorschriften (Bauordnungsrecht)**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO)

## **§ 1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem des Bebauungsplanes Nr. 79 „Friedrich-Ebert-Straße“ der Stadt Visselhövede.

## **§ 2 Dächer**

- (1) Auf den Hauptbaukörpern sind nur geeignete Dächer mit einer Neigung von mindestens 25 ° zulässig.
- (2) Zur Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind nur Dachsteine in den Farbtönen „rot“, „rotbraun“, „braun“, „anthrazit“ und „dunkelgrün“ zulässig. Dachsteine mit glänzender oder engobierter Oberfläche werden nicht zugelassen.



- (3) Die o.g. Farbtöne werden mit Bezug auf das RAL-Farbbregister wie folgt definiert:
- a) „rot“: Farbtöne mit den Bezeichnungen 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3001 (signalrot), 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3013 (tomatenrot) und 3016 (korallenrot) samt Zwischentönen;
  - b) „rot-braun“: Farbtöne mit den Bezeichnungen 3009 (oxidrot), 3011 (braunrot) und 8012 (rotbraun) samt Zwischentönen;
  - c) „braun“: Farbtöne mit den Bezeichnungen 8002 (signalbraun), 8004 (kupferbraun), 8007 (rehbraun), 8011 (nussbraun), 8015 (kastanienbraun) und 8016 (mahagonibraun) samt Zwischentönen;
  - d) „anthrazit“: Farbtöne mit den Bezeichnungen 7016 (antrazithgrau), 7012 (schwarzgrau), 7024 (grafitgrau), 8019 (graubraun) und 8022 (schwarzbraun) samt Zwischentönen sowie
  - e) „dunkelgrün“: Farbtöne mit den Bezeichnungen 6002 (laubgrün), 6003 (olivgrün), 6005 (moosgrün), 6009 (tannengrün) und 6028 (kieferngrün) samt Zwischentönen
- (4) Wintergärten, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Dachgauben) sind von den vorgenannten Vorschriften ausgenommen.

### **§ 3 Einfriedigungen**

- (1) Die gemäß Ziff. 3.3 im Bebauungsplan zum Schallschutz festgesetzten Grundstückseinfriedigungen müssen eine Höhe von mindestens 1,80 m aufweisen. Sie sind als massive Ziegelsteinmauer zu errichten oder mit rotem Verblendmauerwerk zu verkleiden.
- (2) Die Höhe der sonstigen Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen darf maximal 1,20 m betragen.

### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung wird mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Friedrich-Ebert-Straße“ der Stadt Visselhövede im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) rechtsverbindlich.

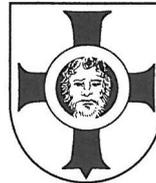


## C Hinweise

- (1) Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, Seite 1548).
- (2) Es wird auf die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen, die der Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten hat. Demnach dürfen u.a. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten nicht beschädigt oder zerstört werden. Namentlich dürfen etwaige Baumfällungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Die Fällarbeiten sind durch ein qualifiziertes Fachbüro ökologisch zu begleiten.
- (3) Aufgrund fachrechtlicher Bestimmungen sind folgende Bodenfunde meldepflichtig, sofern sie bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden:
  1. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme), dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Stadt Visselhövede angezeigt werden.
  2. Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen sind dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
  3. Beim Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Visselhövede oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, zu benachrichtigen.
- (4) Aufgrund straßenrechtlicher Regelungen ist das in der Planzeichnung dargestellte Sichtdreieck von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m – einzelne Bäume ausgenommen – freizuhalten.
- (5) Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, technische Regelwerke etc.) können im Rathaus der Stadt Visselhövede, Marktplatz 2, 27384 Visselhövede, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

# Stadt Visselhövede

Landkreis Rotenburg (Wümme)



## **Bebauungsplan Nr. 79 „Friedrich-Ebert-Straße“**

mit örtlicher Bauvorschrift

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

### **Begründung**

Planfassung zum Satzungsbeschluss

(Stand: 09.08.2016)

# Stadt Visselhövede

Landkreis Rotenburg (Wümme)

## Bebauungsplan Nr. 79 „Friedrich-Ebert-Straße“

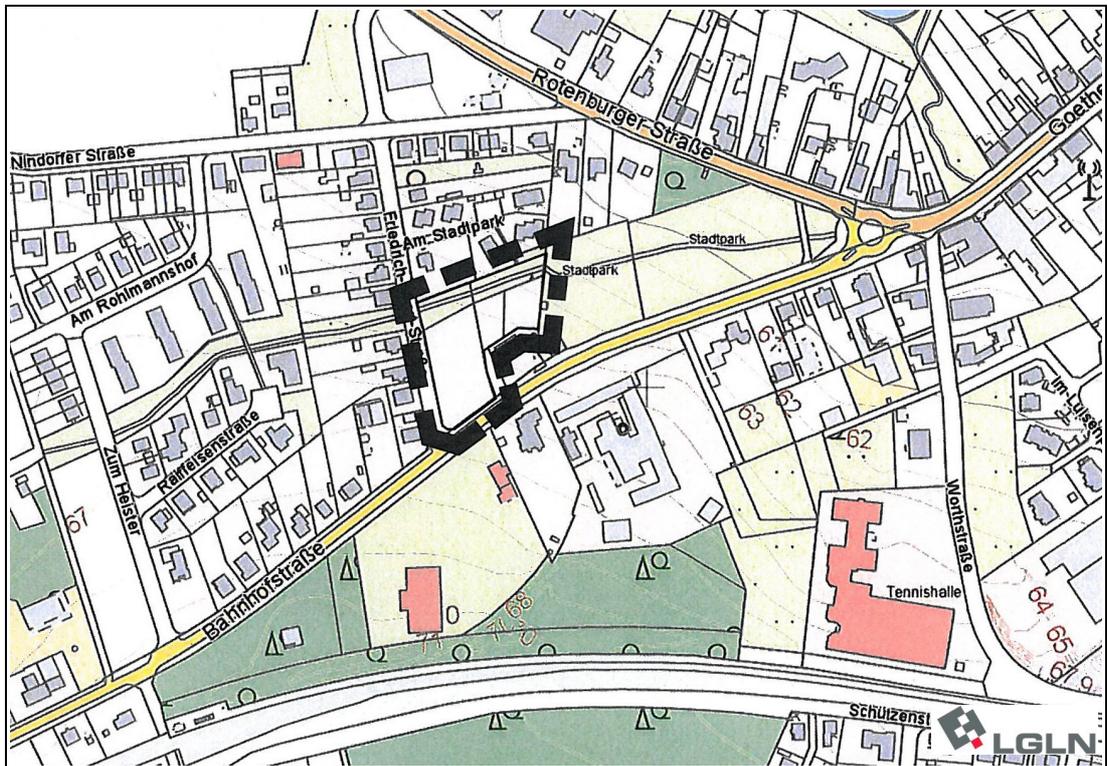
mit örtlicher Bauvorschrift

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

### Begründung

Planfassung zum Satzungsbeschluss

(Stand: 09.08.2016)



Kartengrundlage: Amtliche Karte AK5, Maßstab M 1 : 5.000 © 2016  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung – Katasteramt Rotenburg  
bereitgestellt durch das Vermessungsbüro Seitz, Visselhövede

Planverfasser im Auftrag der Stadt Visselhövede:

**plan:b**

Lösungen für Planungsfragen

Körnerstraße 10 A · 30159 Hannover  
Telefon 0511 : 524809-10 · Fax -13  
E-Mail info@plan-boettner.de

Dipl.-Ing. Georg Böttner



## Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen .....	3
2	Lage und Zustand des Plangebietes .....	4
3	Planungsvorgaben .....	4
4	Entwicklungskonzept .....	6
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	7
5.1	Bauliche Nutzung .....	7
5.2	Baugestalterische Vorschriften .....	8
5.3	Vorkehrungen des Immissionsschutzes .....	9
5.4	Verkehrs- und Grünflächen .....	11
5.5	Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen .....	12
5.6	Hinweise .....	13
6	Technische Infrastruktur .....	13
7	Städtebauliche Auswirkungen .....	14
8	Umweltbelange .....	14
9	Verfahren und Abwägung .....	16

Anlage: Schalltechnisches Gutachten (Verf.: T&H Ingenieure GmbH, Dipl.Ing. Markus Tetens)

### 1 Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 15.12.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 79 „Friedrich-Ebert-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach Maßgabe der folgenden planungsrechtlichen Gesetzesgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, Seite 1722) und
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden vom 11.06.2013 (BGBl. I, Seite 1548)

sowie unter Berücksichtigung der einschlägigen fachrechtlichen Gesetze und Bestimmungen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, mit dem Maßnahmen der innerörtlichen Nachverdichtung vorbereitet werden sollen. Die im Gesetz genannten Voraussetzungen sind erfüllt, insbesondere wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung geplant und die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Vorlage eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Übrigen kommen die vereinfachten Verfahrensvorschriften nach § 13 BauGB zur Anwendung.



## 2 Lage und Zustand des Plangebietes

### *Örtliche Ausgangssituation*

Die Stadt Visselhövede mit ihren insgesamt 14 Ortschaften und rund 10.000 Einwohnern liegt im Süden des Landkreises Rotenburg (Wümme). Der Hauptort mit gut 5.000 Einwohnern ist über die Bundesstraße B 440 Rotenburg – Dorfmark / Autobahn A7, die Landesstraße L 171 Verden – Schneverdingen und die Landesstraße L 171 von/nach Walsrode gut an das Netz des Individualverkehrs angebunden. Neben der Eisenbahnstrecke Langwedel – Uelzen mit dem Bahnhof Visselhövede, der ca. 400 m westlich des Plangebietes liegt, sorgen die Linien der Weser-Ems Busverkehr GmbH und der örtliche Bürgerbus für den Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr. Der Ort verfügt über ein gutes Angebot an Waren und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf sowie eine gute Infrastrukturausstattung mit öffentlichen Einrichtungen und privaten Versorgungsangeboten.

### *Räumlicher Geltungsbereich*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innenstadtnah ca. 500 m westlich des Ortskernes. Er wird begrenzt von der Bahnhofstraße (L 171) im Süden und der Friedrich-Ebert-Straße im Westen. Im Norden umfasst das Plangebiet einen Grünzug, der die westlichen Siedlungsteile über den Stadtpark (ehemaliger Friedhof) mit der Innenstadt verbindet, sowie zwei Grundstücke nördlich des Wohnhauses Bahnhofstraße 2/2A.

Bei dem westlichen Teil des Geltungsbereiches handelt es sich um einen öffentlichen Parkplatz, der mit geschotterten Fahrbahn- und Stellplatzflächen hergerichtet und mit großkronigen Laubbäumen bepflanzt ist. Der Grünzug umfasst einen Weg mit Mineralgemischdecke und begrünte Seitenbereiche. Die beiden Privatgrundstücke im Nordosten sind unbebaut und präsentieren sich als begrünte Gartenflächen.



Öffentlicher Parkplatz (Blick von Norden)



Grünverbindung im Norden

(April 2016)

Grundbuchrechtlich handelt es sich um die Flurstücke 27/10, 27/13, 27/29, 27/30 und 27/33, alle Flur 12 der Gemarkung Visselhövede. Der räumliche Geltungsbereich wird in der Planzeichnung (M 1 : 1.000) gemäß § 9 Abs. 7 BauGB eindeutig festgesetzt.

## 3 Planungsvorgaben

### *Ziele der Raumordnung*

Der aktuelle Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Rotenburg/Wümme weist dem Hauptort Visselhövede ebenso wie die noch wirksame Fassung aus dem Jahr 2005 die Funktion des Grundzentrums zu. Hier sind mit der dargestellten Schwerpunktaufgabe insbesondere Wohnstätten zu sichern und zu entwickeln sowie die Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs bereitzustellen. Zugeordnetes Mittelzentrum ist die ca. 20 km nördlich gelegene Kreisstadt Rotenburg/Wümme.



Nach der zeichnerischen Darstellung des RROP liegt das Plangebiet innerhalb des zentralörtlichen Standortes. Die tangierenden oder in der Nähe befindlichen Verkehrswege (Straße und Schiene) werden zum Teil mit regionaler Bedeutung dargestellt. Sonstige regionalplanerische Funktionszuweisungen liegen nicht vor.

Die textlichen Ziele des RROP betonen, dass die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf die zentralörtlichen Standorte zu konzentrieren und einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken ist. Darüber hinaus sind die allgemeinen Grundsätze zur Bauleitplanung zu berücksichtigen, wonach der Innenentwicklung ein Vorrang einzuräumen sowie mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Die vorliegende Planung entspricht diesen Grundsätzen und ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

#### *Flächennutzungsplan*

Im Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede, hier überwiegend in der Fassung der 28. Änderung, ist der Planbereich als Verkehrsfläche 'Parkplatz' dargestellt. Das Areal im Norden ist gemäß Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche 'Parkanlage' ausgewiesen und die Grundstückflächen im Nordosten sind – ebenfalls gemäß Ursprungsfassung – Teil der Allgemeine Wohngebiete (WA), die sich nördlich des Grünzuges und westlich der Friedrich-Ebert-Straße anschließen. Ergänzend ist hier eine bauliche Dichte von  $GFZ=0,4$  angegeben. Die südlich tangierende Bahnhofstraße (L 171) ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan weicht mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) in großen Teilen von den o.g. Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes jedoch nicht beeinträchtigt wird, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

#### *Verbindliches Planungsrecht*

Das Plangebiet liegt zum großen Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Schützenholz“ der Stadt Visselhövede (Satzungsbeschluss vom 10.10.2002). Das Flurstück 27/33 ist darin als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Die nördlich angrenzenden Flurstücke 27/10 und 27/13 sind laut Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Visselhövede (06.12.1967) Teil einer als „Grüngürtel“ festgesetzten Fläche.

Demgegenüber handelt es sich bei den Flurstücken 27/29 und 27/30 um Flächen im unbeplanten Innenbereich. Hier sind gemäß § 34 BauGB nur Vorhaben zulässig, die der Eigenart der näheren Umgebung entsprechen. Da diese im Wesentlichen durch eine einzeilige Bebauung entlang der Straßen geprägt ist, liegen nach derzeitigem Stand auch für diese Grundstücke keine Baurechte vor.

In der Umgebung des Plangebietes sind die Flächen südlich der Bahnhofstraße mit dem Bebauungsplan Nr. 56 als Sondergebiet „Schützenplatz und Schießstand“ festgesetzt. Nördlich des o.g. Grünzuges schließen sich Allgemeine Wohngebiete an (Bebauungsplan Nr. 47 „Am Stadtpark“ sowie Bebauungsplan Nr. 47a „Am Stadtpark II“, derzeit im Aufstellungsverfahren). Westlich der Friedrich-Ebert-Straße handelt es sich um bebaute Wohnbaugrundstücke im unbeplanten Innenbereich.



## 4 Entwicklungskonzept

### *Anlass und Zielsetzungen*

Aufgrund ihrer zentralörtlichen Bedeutung und der guten Infrastrukturausstattung gibt es in der Stadt Visselhövede eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Dabei kommt der innerörtlichen Nachverdichtung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen in den bebauten Bereichen besondere Bedeutung zu. Auf diese Weise sollen qualitativ hochwertige Wohnbauflächen im Stadtgebiet geschaffen werden, was den regionalplanerischen Grundsätzen (vgl. RROP 2005) sowie den Zielen der Baugesetzgebung zum Umweltschutz (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a Abs. 2 BauGB) und zur Innenentwicklung entspricht (vgl. § 13a BauGB).

Im vorliegenden Fall steht der Parkplatz an der Bahnhofstraße in Rede, der ursprünglich als Stellplatzanlage des örtlichen Schützenvereines genutzt wurde. Da die Aktivitäten des Vereins zwischenzeitlich deutlich reduziert wurden, reichen die vorhandenen Stellplätze im Bereich des Schützenplatzes in der Regel aus. Der Parkplatz nordlich der Bahnhofstraße ist aufgrund der Reduzierung der Nutzungen des Schützenvereines nicht mehr für den Stellplatznachweis erforderlich bzw. die Stellplätze können auf anderen Flächen nachgewiesen werden. Für größere Veranstaltungen, die nur noch sehr selten stattfinden, kann die Stadt Visselhövede ca. 20 Stellplätze auf dem Grundstück Bahnhofstraße 15 b zur Verfügung stellen. Vor diesem Hintergrund strebt die Stadt Visselhövede, die auch Eigentümerin des Parkplatzes im Plangebiet ist, im Einvernehmen mit dem Schützenverein an, hier Wohnbaugrundstücke in innenstadtnaher und verkehrsgünstiger Lage zu erschließen. Dabei werden im Zuge einer sinnvollen Flächenarrondierung die beiden unbebauten Grundstücke nördlich des Wohnhauses Bahnhofstraße 2/2A in die Planung einbezogen.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes, namentlich die Schaffung verbindlicher Baurechte für Einfamilienhäuser zur Deckung der aktuellen Nachfrage. Der Bebauungsplan fördert damit zugleich die Eigentumbildung der Bevölkerung und dient der nachhaltigen Sicherung des Infrastrukturstandortes Visselhövede. Neben grundsätzlichen städtebaulichen Belangen (z.B. Erschließung, Ver- und Entsorgung) sind im Rahmen der Planung umweltbezogene Aspekte von besonderer Bedeutung. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind trotz der Verkehrsbelastung der Bahnhofstraße (L 171) sicherzustellen und der vorhandene Gehölzbestand ist zu berücksichtigen.

### *Städtebaulicher Entwurf*

Dem Bebauungsplan liegt der auf der folgenden Seite abgebildete städtebauliche Entwurf zugrunde. Dieser sieht die Entwicklung eines kleinen ländlichen Wohngebietes mit freistehenden Einfamilienhäusern im Norden und einer Reihenhäusergruppe im Süden vor. Die Erschließung erfolgt über die Friedrich-Ebert-Straße; die beiden Hinterliegergrundstücke im Nordosten werden über einen Weg im Zuge der Grünfläche angebunden. Diese wird in ihrer Breite reduziert, nur der Gehölzbestand auf der Nordseite kann erhalten werden. Im Süden ist eine Erweiterung des Straßenseitenraumes zwischen der Landesstraße den neuen Wohnbaugrundstücken vorgesehen, um hier die straßenraumprägenden Linden erhalten zu können.

Die Einzelhäuser im Norden können auf Grundstücken von ca. 650 bis 900 m<sup>2</sup> Größe errichtet werden. Sofern im Süden – wie dargestellt – Reihenhäuser gebaut werden sollen, ergeben sich Grundstücksgrößen von ca. 250 bis 350 m<sup>2</sup>, zuzüglich einer Gemeinschaftsfläche für Garagen oder Stellplätze. Alternativ können hier auch Einzel- oder Doppelhausgrundstücke ausparzelliert werden. In jedem Fall sind die Grundstücke auf der straßenzugewandten Seite aus Gründen des Lärmschutzes mit einer geschlossenen, mannshohen Einfriedung zu versehen (Mauer oder Nebenanlagen). Diese soll sich zur Straße hin in regionaltypischer Weise als Ziegelsteinbauwerk präsentieren.



Städtebaulicher Entwurf (M 1 : 1.000)

## 5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 5.1 Bauliche Nutzung

**Art der baulichen Nutzung:** Der größte Teil des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zur Sicherung der kleinteiligen Strukturen des Wohngebietes wird jedoch eine Differenzierung der zulässigen Nutzungen und Anlagen eingeführt: Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (Ausschluss gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO). Damit sind insbesondere flächen- und verkehrsintensive Nutzungen hier nicht zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung:** Es wird nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen (I Vollgeschoss plus Dachausbau). Die Grundflächenzahl wird mit GRZ=0,4 festgesetzt, was im Sinne der Innenentwicklung eine zeitgemäße Dichte, ggf. auch auf kleineren Grundstücken, erlaubt.



Weitere Festsetzungen, z.B. Geschossflächenzahl oder Höhe baulicher Anlagen, sind nicht erforderlich, da Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes mit den vorgenannten Regelungen vermieden werden können (vgl. § 16 Abs. 3 BauNVO).

**Bauweise:** Es wird die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern oder Hausgruppen vorgeschrieben. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO dürfen die Gebäude bis zu einer Länge von 50 m nur mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Dies entspricht der lockeren Bebauungsstruktur des Gebietes und seiner Umgebung und lässt unterschiedliche Bauformen im Gebiet zu.

**Überbaubare Grundstücksflächen:** Die Baufelder werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Das Baufeld wird im Interesse der Flexibilität der Grundstücksausnutzung so festgesetzt, dass überwiegend der bauordnungsrechtlich erforderliche Grenzabstand von 3 m zu öffentlichen Flächen und angrenzenden Bauflächen eingehalten wird. Nur entlang der Friedrich-Ebert-Straße wird in Anlehnung an die weiter nördlich anschließende Bebauung ein Abstand von 5 m zur Grenze der Straßenparzelle festgesetzt.

## 5.2 Baugestalterische Vorschriften

Ergänzend zu den städtebaurechtlichen Festsetzungen wird eine Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese dient dazu, einen gestalterischen Rahmen für die Neubebauungen zu formulieren, der sich an der für den ländlichen Kernort typischen Bebauung orientiert. Dabei werden baugestalterische Regelungen nur zu den besonders gestaltprägenden Dachflächen und Einfriedungen getroffen:

- Unter Berücksichtigung der Bestandssituation im Umfeld werden für Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 25° zugelassen, die ausschließlich mit roten, rotbraunen, braunen, anthrazitfarbenen oder dunkelgrünen Dachsteinen eingedeckt werden dürfen. Die Farbtöne werden mit Bezug auf das RAL-Farbbregister definiert und für das in der Festsetzung genannte Spektrum samt Zwischentönen zugelassen. Dachsteine mit glänzender oder engobierter Oberfläche werden nicht zugelassen. Wintergärten, untergeordnete Bauteile (z.B. Dachgauben) und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind von diesen Vorschriften ausgenommen. Für die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen werden keine Regelungen getroffen.
- Für die aus Schallschutzgründen festgesetzten Grundstückseinfriedungen im Süden des Plangebietes wird eine Höhe von mindestens 1,8 m festgesetzt. Aufgrund ihrer Bedeutung für das Straßenbild sind sie als massive Ziegelsteinmauer zu errichten oder mit rotem Verblendmauerwerk zu verkleiden. Im Übrigen dürfen Mauern, Zäune und Hecken entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nur eine Höhe von maximal 1,20 m aufweisen, um eine gewisse Offenheit der Grundstücke zu wahren. Weitere Bestimmungen über Höhe und Art der Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken werden nicht getroffen.

Mit diesen auf ein Minimum beschränkten Vorgaben wird insbesondere dem Wildwuchs einer Vielzahl von teilweise sehr unterschiedlichen Gestaltungsvorstellungen der Bauwilligen in dem Plangebiet entgegen gewirkt. Gleichzeitig wird aber der Spielraum von Bauherren und Architekten nicht unzumutbar eingeschränkt. Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und wird mit dem Inkrafttreten des Bauleitplanes wirksam. Als weitere formelle Regelungen werden die Bestimmungen zur Ordnungswidrigkeit und deren Ahndung gemäß NBauO ausdrücklich in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen.



### 5.3 Vorkehrungen des Immissionsschutzes

#### *Schalltechnische Grundlagen*

Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Planung zu berücksichtigen. Als Grundlage einer sachgerechten Behandlung dieses Belanges wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt<sup>1</sup> (siehe Anlage zur Begründung). Während die von den geplanten Nutzungen ausgehenden Emissionen unproblematisch sind, werden darin insbesondere die von der Bahnhofstraße (L 171) und von der Bahntrasse Uelzen – Langwedel einwirkenden Verkehrsgeräusche sowie der Lärm von den südlich der Bahnhofstraße gelegenen Anlagen des Schützenvereins betrachtet.

Die Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen erfolgt nach den einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Regelwerken. Namentlich sind hier die TA-Lärm und die DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ anzuführen. Letztere formuliert Orientierungswerte für die schalltechnische Beurteilung. Im vorliegenden Fall sind die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete zu berücksichtigen. Diese betragen:

tags (06:00 bis 22:00 Uhr): 55 dB(A)      nachts (22:00 bis 06:00 Uhr): 45 / 40 dB(A).

Dabei ist der höhere Nachtwert für den Einfluss von Verkehrslärm zu beachten, während der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm gilt. Die Beurteilung erfolgt für die unterschiedlichen Arten von Schallquellen eigenständig und wird nicht aufaddiert.

Ergänzend weist der Gutachter für den Verkehrslärm auf die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) hin. Diese betragen für allgemeine Wohngebiete:

tags (06:00 bis 22:00 Uhr): 59 dB(A)      nachts (22:00 bis 06:00 Uhr): 49 dB(A).

#### *Ermittlung und Beurteilung der Geräuschsituation*

##### *Straßen- und Schienenverkehrslärm*

Der Beurteilung des Straßenverkehrslärms liegen die Verkehrsmengenangaben der Landesstraßenbauverwaltung für die Bahnhofstraße (Landesstraße L 171) sowie für die weiter nordöstlich verlaufenden Rotenburger Straße aus dem Jahr 2010 zugrunde. Unter Berücksichtigung eines Prognoseansatzes von 5 % bis zum Jahr 2030 werden Verkehrsmengen von 245 bzw. 278 Kfz/h angesetzt. Die übrigen Rahmenbedingungen (z.B. Tag-Nacht-Verteilung, Luftabsorption, Korrekturwerte für Straßenbelag und -gefälle etc.) werden nach den Regelungen der RLS-90 eingestellt. Die Geschwindigkeit wird mit 50 km/h angesetzt. Die Belastungen auf der Friedrich-Ebert-Straße resultieren aus dem örtlichen Erschließungsverkehr und sind nur gering.

Hinsichtlich des Schienenverkehrslärms wurde nach Angaben der Deutschen Bahn AG für das Prognosejahr 2025 sieben Güter- und 18 Regionalzüge, jeweils für die Tagzeit, zugrunde gelegt. Weiter wurde ein Korrekturfaktor von 5 dB für die geringere Lästigkeit des Schienenverkehrs berücksichtigt.

Auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse ist festzustellen, dass die o.g. Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete auch unter Berücksichtigung der im städtebaulichen Entwurf dargestellten Lärmschutzanlage aufgrund des einwirkenden Straßenverkehrslärms überschritten werden. Die Auswirkungen des Schienenverkehrs spielen keine Rolle. Bei den ermittelten Werten handelt es sich im straßennahen Bereich um Überschreitungen von bis zu 5 dB tags und 7 dB nachts in 2 m Höhe (in 5 m Höhe plus 2 bis 3 dB). Mit diesen Angaben werden auch die in der Abwägung heranziehbaren Grenzwerte der 16. BImSchV zumindest geringfügig überschritten. Am nördlichen Rand des Gebietes werden die Orientierungswerte tags eingehalten und nachts geringfügig überschritten.

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung (Verf.: T&H Ingenieure GmbH, Dipl.-Ing. Markus Tetens, Bremen 2016)



## Anlagenlärm

Nach der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung handelt es sich bei den Geräuschen aus dem Betrieb des Schützenhauses südlich der Bahnhofstraße um Gewerbelärm (Beurteilung nach TA-Lärm). Hier gibt es einen offenen Schießstand mit 6 Bahnen für Luftgewehre und Kleinkaliberwaffen, der ausschließlich zur Tagzeit genutzt wird. Neben dem Schützenbetrieb finden in dem Vereinsheim zweimal im Jahr größere Veranstaltungen statt (Schützen- und Erntefest), die in die Nachtzeit hineingehen können. Daneben gibt es jährlich maximal 2 weitere Veranstaltungen von Externen (z.B. Kaninchenschau). In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 56 „Schützenholz“ ist der Schützenbetrieb auf die Tagzeit und ist die Anzahl von Festveranstaltungen auf maximal 10 Ereignisse pro Jahr begrenzt.

In die Berechnungen der Geräuschsituation gehen nach den einschlägigen Berechnungsmodellen für den Regelbetrieb und für den Veranstaltungsbetrieb Ansätze für den Schießbetrieb, für Kommunikation und für das Pkw-Fahren ein. Dabei werden die von Gemeinde und Schützenverein benannten Frequenzen berücksichtigt.

Die Rechenergebnisse belegen, dass sowohl im Regelbetrieb als auch bei der Beurteilung der Veranstaltungen, die hier als sogenannte „seltene Ereignisse“ bewertet werden, keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Auch die sogenannten Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen werden eingehalten.

## *Festsetzungen des Bebauungsplanes*

Auf der Grundlage der dargestellten Beurteilung der Geräuschsituation ist eine intensive Auseinandersetzung mit den Auswirkungen des Straßenverkehrslärm erforderlich. Trotz der zu erwartenden Überschreitungen der Lärmwerte durch den Straßenverkehr wird an dem Standort und der Absicht, im Plangebiet Wohnbaugrundstücke auszuweisen, festgehalten. Das Vorhaben dient den Zielen der Innenentwicklung an einem ortskernnahen Standort. Darüber hinaus wird das Heranrücken der Bebauung an die Bahnhofstraße mit der in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Bebauung begründet. Um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu genügen, werden mit dem Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz bezüglich der einwirkenden Straßenverkehrslärmgeräusche getroffen (Vorkehrungen gegen schädliche Umweltauswirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

In der Abwägung wird darauf abgestellt, dass eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 um bis zu 5 dB im Einzelfall im Bereich abwägungsrechtlicher Akzeptanz liegt. Im Beiblatt 1 zu der o.g. DIN-Norm wird ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können. Diese Einschätzung korrespondiert auch mit der Tatsache, dass mit der Überschreitung um bis zu 4 dB auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete weitgehend eingehalten werden. Weiter liegt der Abwägungsentcheidung zugrunde, dass andere Planungsansätze und sonstige Maßnahmen hier nicht in Betracht kommen: Angesichts der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes scheidet grundsätzlich andere Nutzungen, z.B. Büro- oder Gewerbeeinrichtungen, aus. Auch die Errichtung von Schallschutzeinrichtungen unmittelbar an der Lärmquelle (aktiver Schallschutz) kommt nicht in Betracht, da der Straßenraum der Landesstraße hierfür nicht zur Verfügung steht.

Dies vorausgeschickt werden nach Empfehlung des Gutachters folgende Festsetzungen zur Sicherung der Schallschutzkonzeption getroffen:

- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, die jeweiligen Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (Ausgabe November 1989) für Wohn- bzw. Büroräume einhalten.



- Ab Lärmpegelbereich III sind die Grundrisse von Wohnungen und Häusern so zu gestalten, dass die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern auf der von der Bahnhofstraße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Anderenfalls ist der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlagen vorzusehen.
- Zum Schutz der Außenwohnbereiche sind die Baugrundstücke ab Lärmpegelbereich III durch Nebenanlagen, Garagen und Einfriedungen gegen Verkehrslärm abzuschirmen. Diese sind in massiver Bauweise und in einer Höhe von mindestens 1,8 m zu errichten und so anzuordnen, dass entlang der Bahnhofstraße sowie im Osten und Westen je auf einer Länge von mindestens 15 m geschlossene Wände entstehen. Sollte sich dies nicht oder nicht auf ganzer Länge realisieren lassen, sind die Außenwohnbereiche in diesem Bereich nach Norden auszurichten.

Die verbindliche Festlegung konkreter Maßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren, wenn die exakte Berechnung der hierzu erforderlichen Schalldämmmaße anhand wichtiger Berechnungsparameter, wie z.B. Raumgrößen, Fensterformate und Wandstärken durchgeführt werden kann. Dabei kann von den Anforderungen abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt. Grundlage der Beurteilung sind ausdrücklich die in dem vorliegenden Gutachten ermittelten und im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109.

Insgesamt wird mit den festgesetzten Maßnahmen gewährleistet, dass die geplante Wohnbebauung den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügt. Dabei wird angesichts der Bedeutung der Innenentwicklung in Kauf genommen, dass Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden müssen.

#### 5.4 Verkehrs- und Grünflächen

##### *Verkehrsflächen*

Mit dem Bebauungsplan werden keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt im Wesentlichen über die bereits im Bebauungsplan Nr. 56 „Schützenholz“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte Friedrich-Ebert-Straße (siehe Kapitel 6). Nur die nördlichen Baugrundstücke des Planbereiches werden über einen Erschließungsweg angebunden. Da dieser innerhalb der öffentlichen Grünfläche nur untergeordnete Bedeutung hat und zugleich als Parkweg dient (siehe unten), wird er als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, der Anlieger und der Versorgungsträger zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Hier dürfen Zufahrten und Leitungen für die Erschließung der südlich des gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünzuges gelegenen Baugrundstücke angelegt bzw. verlegt werden. Lage und Breite dieser Fläche werden unter Berücksichtigung des vorhandenen Weges im Grünzug dimensioniert (Breite 3,5 m).

Für die erforderlichen Erschließungsanlagen sind zu gegebener Zeit entsprechende Baulasten oder Grunddienstbarkeiten einzutragen.

##### *Öffentliche Grünflächen*

**Straßenbegleitgrün:** Im Anschluss an die Parzelle der Bahnhofstraße (Landesstraße L 171) wird auf der Südseite des Plangebietes eine 6 m breite öffentliche Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt. Diese dient insbesondere dazu, die im Straßenseitenraum vorhandenen Linden erhalten zu können. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bei der Errichtung der Schallschutzeinfriedung der angrenzenden Baugrundstücke die Bestimmungen der DIN 18 920 (Schutz von Bäumen) zu beachten sind.



**Grünzug:** Im Norden des Plangebietes wird der vorhandene Grünzug entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2 als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Grüngürtel“ festgesetzt. Damit wird die fußläufige Verbindung zwischen der Innenstadt und den westlichen Siedlungsteilen gesichert.

Allerdings reduziert sich die Breite der Grünfläche: Zum einen wird der vorhandene Parkweg, dessen Zulässigkeit innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Übrigen unberührt bleibt, für die Erschließung der angrenzenden Grundstücke ausgebaut. Zum anderen werden Teilflächen südlich dieses Weges den Baugrundstücken zugeschlagen, um diese in angemessener Größe entwickeln zu können. Insgesamt bleiben aber Funktion und Charakter des öffentlichen Grünzuges erhalten, da der partielle und moderate Ausbau des Erschließungsweges – bezogen auf die Gesamtlänge des Grünzuges vom ehemaligen Friedhof am Rande der Innenstadt bis zu der Straße Zum Heister im Westen – nur untergeordnete Bedeutung hat.

### 5.5 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

Wie eingangs erwähnt, ist der vorhandene Parkplatz mit Laubbäumen bepflanzt. Dabei handelt es sich neben Bäumen und Sträuchern im Randbereich um die bereits angesprochene Lindenreihe entlang der Bahnhofstraße und um eine Reihe von Zierkirschen und Mehlbeeren, die die Platzfläche gliedert. Aufgrund des Zieles, hier Wohnbaugrundstücke zu entwickeln, muss dieser ortsbildprägende Baumbestand zum Teil beseitigt werden. Gleiches gilt für Teile der Gehölze innerhalb des Grünzuges am Nordrand des Plangebietes (siehe Kapitel 8).

Der Bebauungsplan setzt aber die Erhaltung der besonders prägnanten Lindenreihe an der Bahnhofstraße sowie weiterer Einzelbäume im Bereich am nördlichen Rand des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB fest, soweit diese zur Umsetzung der Planung nach Maßgabe des städtebaulichen Entwurfes nicht gefällt werden müssen (siehe Kapitel 4). Diese Bäume befinden sich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen. Sie sind langfristig in ihrem Bestand zu sichern und bei Abgang durch die Anpflanzung eines Baumes gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen. Dabei sind heimische Laubbäume mit Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu verwenden. Auf die Festsetzung von Erhaltungsbindungen innerhalb der künftigen Privatgrundstücke wird verzichtet, um die erwünschte wohnbauliche Entwicklung hier nicht einzuengen.

Im vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung entfällt gemäß § 13a BauGB die verbindliche Regelung von Ersatzpflanzungen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregel (siehe Kapitel 8). Dennoch strebt die Stadt Visselhövede an, den durch Grünbestände geprägten Charakter des Planbereiches zu erhalten bzw. für das geplante Wohngebiet neu zu entwickeln. Deswegen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum der I. oder II. Ordnung oder zwei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu sichern sind. Für die Anpflanzungen sind insbesondere folgende Gehölze zu verwenden:

Bäume I. Ord.: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) u.a.

Bäume II. Ord.: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*) u.a.

Obstbäume Regionaltypische Obstsorten aus der Liste des Landkreises Rotenburg

Laubbäume sind mit Stammumfang von 18/20 cm, Obstbäume mit 14/16 cm zu pflanzen.



## 5.6 Hinweise

Sonstige Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 5 oder Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die in den Plan aufgenommenen Hinweise stellen auf die jüngste Fassung der Baunutzungsverordnung ab (BauNVO 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013). Weiter wird auf fachrechtliche Bestimmungen zum Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz (siehe Kapitel 8) sowie bezüglich der Meldepflicht etwaiger Bodenfunde gemäß Denkmalrecht und Bodenschutz hingewiesen. Schließlich wird angegeben, dass die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, technische Regelwerke etc.) im Rathaus der Stadt Visselhövede eingesehen werden können.

## 6 Technische Infrastruktur

### *Verkehrsanbindung und Erschließung*

Die Grundstücke im Plangebiet werden über die Friedrich-Ebert-Straße erschlossen, die als Anliegerstraße westlich des Planbereiches verläuft und in die Bahnhofstraße einmündet. Auch hinterliegende Grundstücke im Osten des Plangebietes werden über private Zufahrten an die Friedrich-Ebert-Straße angebunden. Um dies für die Grundstücke im Norden zu ermöglichen, wird ein Erschließungsweg im Norden des Plangebietes festgesetzt, der zugleich als Wegeverbindung in dem hier verlaufenden Grüngürtel genutzt wird (siehe Kapitel 5.4). Für die Grundstücke an der Bahnhofstraße, die hier als Landesstraße L 171 Soltau – Verden innerhalb der straßenrechtlich festgelegten Ortsdurchfahrt klassifiziert ist, sind Zufahrten von Süden nicht zulässig. Hier wird im Interesse des Baumschutzes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt (siehe Kapitel 5.4) und die Grundstücke sind aus Gründen des Immissionsschutzes mit einer geschlossenen Mauer einzufrieden (siehe Kapitel 5.3).

Auf Anregung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird im Einmündungsbereich der Friedrich-Ebert-Straße in die Landesstraße L 171 ein Sichtdreieck gemäß RAST 06 mit den Schenkellängen 5 m / 70 m dargestellt. In den Hinweisen wird darauf aufmerksam gemacht, dass dieses von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m – einzelne Bäume ausgenommen – freizuhalten ist. Aufgrund der geringen Größe des Sichtdreiecks wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur tangiert.

Beeinträchtigungen des überörtlichen Verkehrs sind angesichts der geringen Mengen des zu erwartenden Erschließungsverkehrs nicht zu erwarten. Brauch- und Oberflächenwasser wird dem Landesstraßengelände nicht zugeführt und die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet (siehe Kapitel 5.3) gehen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen. Hier sind die erforderlichen Einstellplätze gemäß § 47 NBauO zu schaffen. Daneben gibt es Abstellmöglichkeiten für Pkw (z.B. Besucher) im öffentlichen Straßenraum von Friedrich-Ebert- und Bahnhofstraße.

### *Ver- und Entsorgung*

Auch die sonstige Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Die Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation befinden sich betriebsbereit in den angrenzenden Straßen. Die Grundstücke können bedarfsgerecht an die Leitungen der Avacon AG, der E.ON Energie Deutschland GmbH, des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land und der Telekom Deutschen GmbH angeschlossen werden. Für die Erschließung von Hinterliegergrundstücken, namentlich derer im Nordosten des Planbereiches, sind – soweit erforderlich – private Baulasten oder Grunddienstbarkeiten einzutragen.



Die Baugrundstücke werden an die Schmutz- und wegen der geringen Größe der Planbereiches auch an die Regenwasserkanalisation der Stadt Visselhövede angeschlossen. Der Löschwasserbedarf zur Sicherung des Grundschutzes (800 l/min für Wohngebiete gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW) kann aus der öffentlichen Trinkwasserleitung entnommen werden.

Träger der Abfallentsorgung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rotenburg/Wümme (AWB). Die Müllentsorgung kann bedarfsgerecht über die Friedrich-Ebert-Straße erfolgen. Auch die Abfallbehälter hinterliegender Grundstücke sind an den Entsorgungstagen an der o.g. öffentlichen Straße aufzustellen. Aufgrund der Länge des Erschließungsweges im Nordosten ist hierfür eine Aufstellfläche an der Einmündung in die Friedrich-Ebert-Straße erforderlich.

Beginn und Durchführung der Erschließungsbaumaßnahmen sind rechtzeitig mit den Leitungsträgern abzustimmen und insbesondere mit dem Ausbau des o.g. Erschließungsweges zu koordinieren.

## 7 Städtebauliche Auswirkungen

### *Siedlungsstruktur*

Das Plangebiet liegt im besiedelten Bereich der Stadt Visselhövede. Mit der Erschließung und Bebauung der Grundstücke werden der Ortsgrundriss und die Siedlungsstruktur nicht verändert. Wesentliche Bestandteile der städtischen Bebauungs- und Grünstruktur bleiben erhalten, namentlich wird der innerörtliche Grünzug, der die westlichen Siedlungsteile mit der Innenstadt verbindet, beibehalten.

Gleichzeitig wird mit der Entwicklung der Bauflächen in innerörtlicher, gut erschlossener Lage der Inanspruchnahme neuer Bauflächen im Außenbereich entgegengewirkt.

### *Bevölkerungsentwicklung und Infrastruktur*

Wegen der geringen Größe des Plangebietes sind auch keine nennenswerten Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und Infrastrukturnachfrage in der Kernstadt Visselhövede zu erwarten. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes und der Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich sieben Baugrundstücke mit – hoch angesetzt – maximal zehn neuen Wohneinheiten schaffen. Der dadurch entstehende Einwohnerzuwachs ist gering, die Planung trägt aber gleichwohl dazu bei, die Wohnungsvorsorge im Zentralort Visselhövede zeitgemäß zu sichern. Der zu erwartende Infrastrukturbedarf kann in den vorhandenen Einrichtungen, namentlich Grundschule und Kindertagesstätten, gedeckt werden. Auch für die private Versorgung sind keine Engpässe oder Folgewirkungen zu erwarten.

## 8 Umweltbelange

### *Natur und Landschaft*

Der Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet ist gekennzeichnet – abgesehen von dem vorhandenen Gehölzbestand – durch eine vergleichsweise geringe Wertigkeit der Schutzgüter. Boden-, Wasser- und Klimahaushalt sowie das Landschaftsbild sind im besiedelten Bereich durch anthropogene Nutzungen überformt. Geschützte Gebiete oder Objekte nach BNatSchG sind im Plangebiet und seiner Umgebung ebenso wenig betroffen wie Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg enthält für den Bereich keine relevanten Aussagen.



Da es sich – wie eingangs dargelegt (siehe Kapitel 1) – bei der vorliegenden Planung um einen Bauleitplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, wird auf eine umfassende Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet und auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §§ 13 ff BNatSchG kommt nicht zur Anwendung. Dennoch sind die o.g. Erhaltungsbindung und das Pflanzgebot aus siedlungsgestalterischen Gründen Gegenstand der Planung (siehe Kapitel 5.5). Insbesondere soll ein Teil der ortsbildprägenden Gehölzbestände erhalten werden und durch die Anpflanzung von heimischen Laub- und/oder Obstbäumen soll der typische Charakter einer ländlichen Siedlung bewahrt werden.

#### *Artenschutz*

Unabhängig von städtebaulichen Zielsetzungen und losgelöst von der hier entbehrlichen Eingriffsregelung gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Der jeweilige Vorhabenträger hat diese in eigener Verantwortung zu beachten. Demnach dürfen u.a. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten nicht beschädigt oder zerstört werden. Im vorliegenden Fall sind insbesondere baum- und höhlenbrütende Brutvögel, möglicherweise auch Fledermäuse potenziell betroffen, da sich im Plangebiet eine Reihe von Großgehölzen befindet. Gemäß Aufmaß des Vermessungsbüros Seitz und Kartierung des städtischen Gärtners handelt es sich um folgenden Bestand:

- die Baumreihen im Bereich des vorhandenen Parkplatzes, nämlich fünf Linden, fünf Zierkirschen und sechs Mehlbeeren, jeweils ca. 25 Jahre alt,
- einige Großgehölze im Bereich des Grünzuges, nämlich Berghorn, Birke, Zierbirne, Kiefer und Hemlocktanne, ebenfalls ca. 25 Jahre alt und zum Teil in schlechtem Zustand, sowie eine Reihe aufgelaufener Sträucher (z.B. Schneeball, Forsythie, Spiree, Hartriegel),
- schließlich einige weitere Gehölze auf den angrenzenden Privatgrundstücken (z.B. Birke).

Auch wenn keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorkommen von Brutvögeln oder Fledermäusen vorliegen, ist das Vorkommen geschützter Arten nicht auszuschließen. Deswegen dürfen die erforderlichen Baumfällungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Die Fällarbeiten sind durch ein qualifiziertes Fachbüro ökologisch zu begleiten, um ggf. artenschutzrechtlich erforderliche Schutz- oder Ausgleichsmaßnahmen einleiten zu können. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Artenschutzbestimmungen gelten auch nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes, so dass sie im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.

#### *Sonstige Umweltbelange*

Neben den zuletzt angesprochenen naturschutzfachlichen Aspekten und den in Kapitel 5.3 umfassend behandelten Belangen des Schallschutzes sind sonstige umweltbezogene Gesichtspunkte nicht berührt. Insbesondere sind keine sonstigen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen aus der Nachbarschaft zu erwarten, da sich keine landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betriebe oder Nutzflächen im Umfeld des Plangebietes befinden. Auch aufgrund sonstiger Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb (z.B. Abgase, Funkenflug, Abriebe, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) sind wegen des Abstandes zwischen Bahnanlagen und Plangebiet (mehr als 150 m) keine Auswirkungen zu erwarten. Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zu Altlasten oder Verdachtsflächen liegen bei der Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) keine Informationen vor. Dennoch wird vorsorglich ein Hinweis darauf in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen sind, falls diese während der Erdarbeiten vor Ort festgestellt werden.



### *Kampfmittelbelastung*

Die Stadt Visselhövede hat im Rahmen der Behördenbeteiligung eine Auswertung der alliierten Kriegsluftbilder durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (LGLN Hannover-Hameln) veranlasst. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Vorsorglich und insbesondere weil bekannt ist, dass infolge der Explosion eines Munitionszuges in der Nähe des Plangebietes Kriegseinwirkungen nicht ausgeschlossen werden können, wird darauf hingewiesen, dass die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen sind, wenn bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden.

## 9 Verfahren und Abwägung

### *Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung*

Da es sich um einen Bauleitplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, wird auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren verzichtet.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BaUGB sind keine Stellungnahmen von privater Seite eingegangen.

Seitens der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nur wenige abwägungsrelevante Anregungen vorgetragen worden. Diese werden wie folgt behandelt:

- Der Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH auf das Abstimmungserfordernis der Erschließungsbaumaßnahmen ist bereits Gegenstand der Begründung (siehe Kapitel 6) und wird im Zuge der Planumsetzung berücksichtigt.
- Die Hinweise der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Nord, bezüglich etwaiger bahnbetriebsdingter Schalleinwirkungen ist bereits in das vorliegende Lärmschutzgutachten eingestellt (siehe Kapitel 5.3). Ergänzend wird in Kapitel 8 aufgenommen, dass sonstige Immissionen keine Auswirkungen auf das Plangebiet erwarten lassen.
- Der Anregung der Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) folgend werden die Ausführungen zum Gehölzbestand aufgrund einer Vermessung und Nachkartierung ergänzt (siehe Kapitel 8). Die Bedenken gegen die Festsetzung einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie wegen der vermeintlich nicht ausreichenden Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes werden zurückgewiesen.
- Der Hinweis der Bodenschutzbehörde des Landkreises auf die Meldepflicht der Feststellung etwaiger Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen wird in Plan und Begründung aufgenommen (siehe Kapitel 8).
- Die bauaufsichtlichen Hinweise des Landkreises bezüglich des Versandes beglaubigter Abschriften des Bebauungsplanes und der Begründung und zur Urkundenheftung dieser Dokumente werden zu gegebener Zeit berücksichtigt.
- Auf Anregung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird ein von sichtbehindernden Gegenständen freizuhaltendes Sichtdreieck in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiter wird in der Begründung ergänzend dargelegt, dass dem Landstraßengelände kein Brauch- und Oberflächenwasser zugeführt wird und dass die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung gehen (siehe Kapitel 6).



Insgesamt handelt es sich bei der Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung nur um formelle Klarstellungen der Planung oder die Übernahme fachrechtlicher Vorgaben in die Hinweise sowie um redaktionelle Ergänzungen der Begründung. Eine Änderung des Planentwurfes i.S.d. § 4a Abs. 3 BauGB wird nicht vorgenommen. Eine erneute Auslegung des Planes und der Begründung ist nicht erforderlich.

#### *Verfahrensvermerke*

Die Begründung zum Entwurf des o.g. Bauleitplanes wurde im Auftrag der Stadt Visselhövede gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet.

Büro **plan:b**

Hannover, den .....

.....  
Der Planverfasser

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 15.12.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 79 „Friedrich-Ebert-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift gefasst.

Der Entwurf der Begründung hat auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Visselhövede vom 09.06.2016 in der Zeit vom 27.06. bis einschließlich 29.07.2016 zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Visselhövede hat die Begründung in seiner Sitzung am ..... zusammen mit dem Bebauungsplan beschlossen.

**Stadt Visselhövede**

Visselhövede, den .....

.....  
Der Bürgermeister