

Stadt Visselhövede

Landkreis Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr. 82 „Rosenstraße / Zum Limmer“

(Teilgeltungsbereiche A und B)

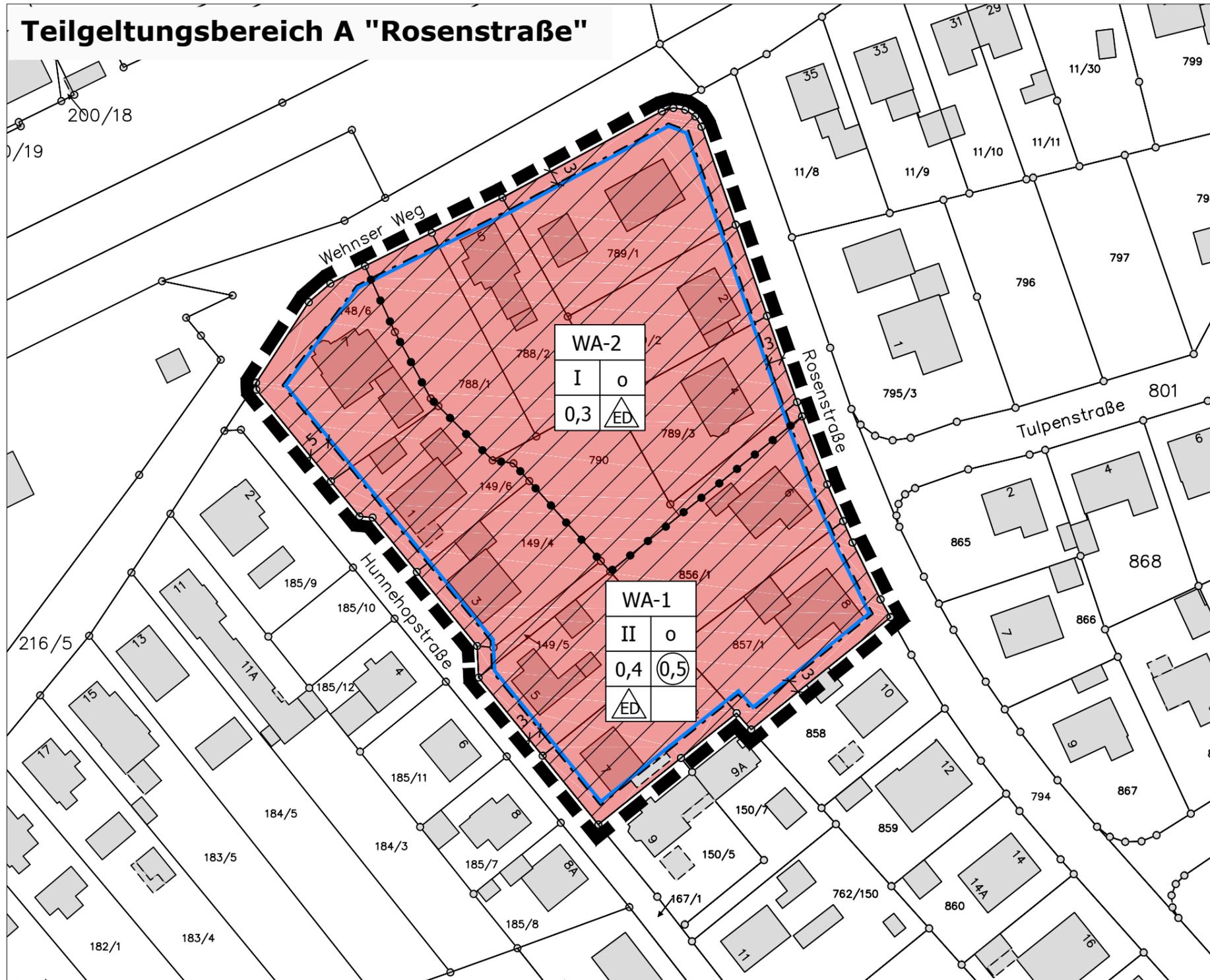
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Planfassung zum Satzungsbeschluss

(Stand: 08.08.2018)

Planzeichnung
Textliche Festsetzungen
Begründung

Teilgeltungsbereich A "Rosenstraße"



Stadt Visselhövede Bebauungsplan Nr. 82 "Rosenstraße / Zum Limmer"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Planfassung zum Satzungsbeschluss, Stand: 08.08.2018

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenerverordnung (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

Allgemeine Wohngebiete WA
(siehe textliche Festsetzung § 2)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3/0,4 Grundflächenzahl GRZ
- (0,5) Geschossflächenzahl GFZ
- I/II zulässige Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

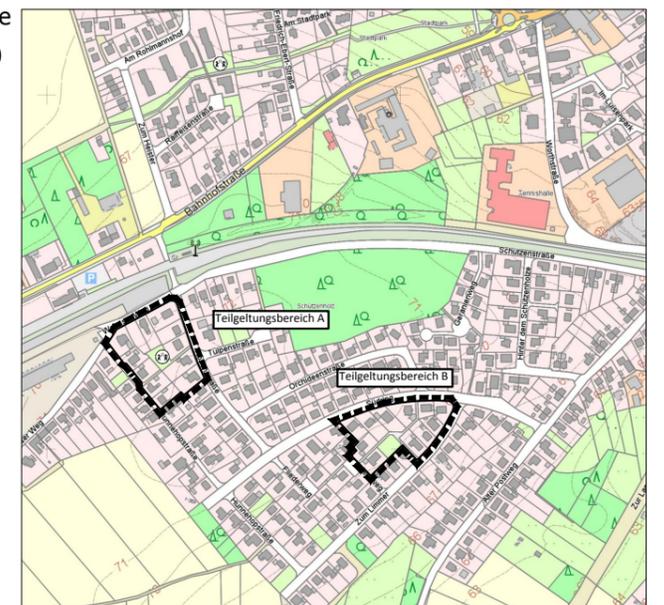
- o offene Bauweise
- △ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(siehe textliche Festsetzung § 3)

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Übersichtskarte
(M 1 : 10.000)



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte - Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018

Herausgeber:

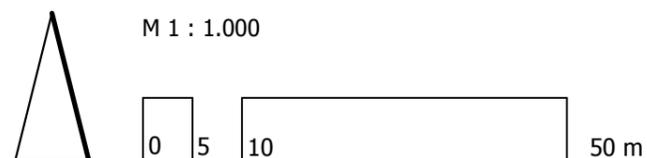
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
RD Otterndorf - Katasteramt Rotenburg / Wümme



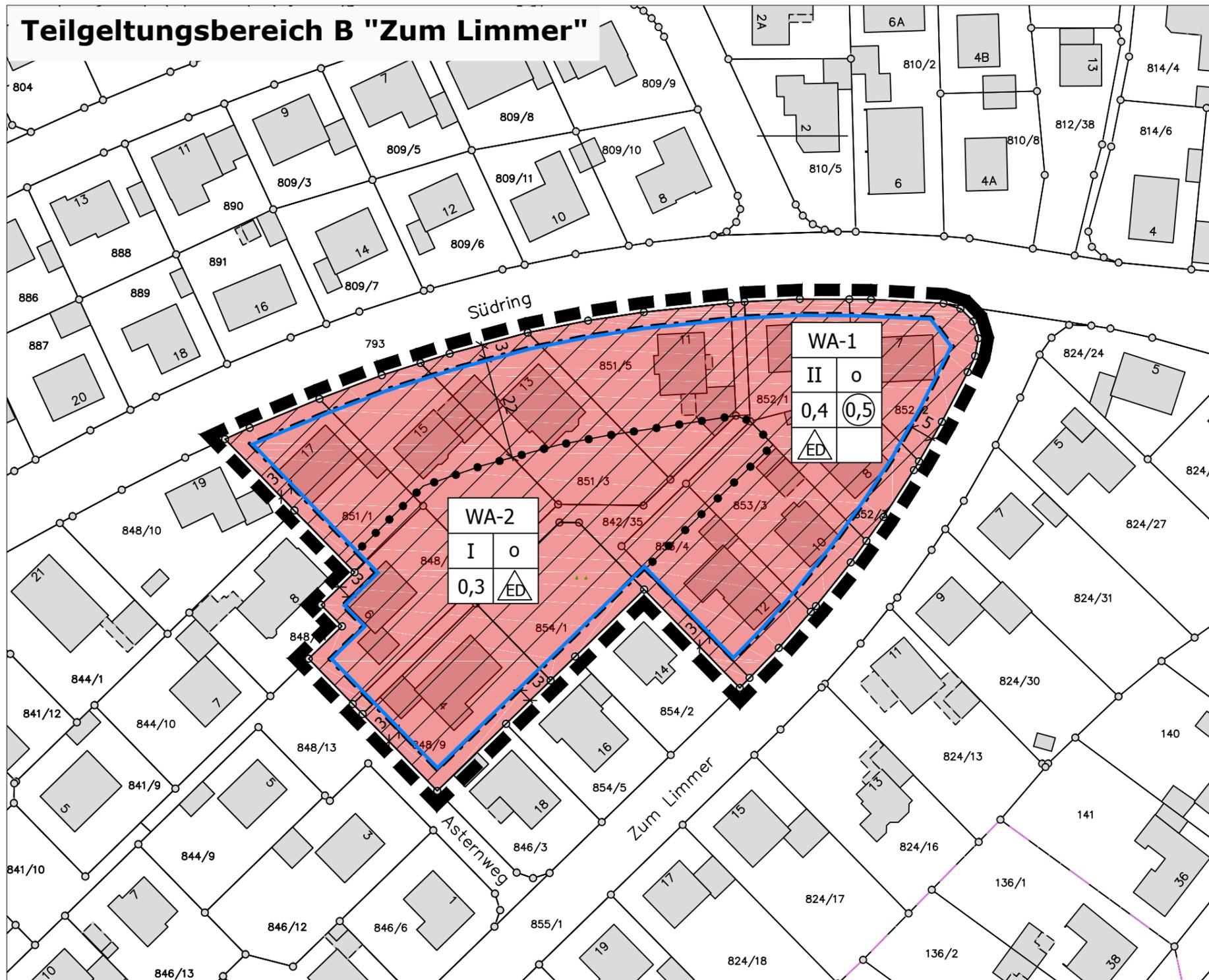
Verfasser:

plan:b
Lösungen für Planungsfragen

(Dipl.-Ing. Georg Böttner)
Körnerstraße 10 A · 30159 Hannover
Telefon 0511 : 524909-10 · Fax -13
E-Mail info@plan-boettner.de



Teilgeltungsbereich B "Zum Limmer"



Stadt Visselhövede Bebauungsplan Nr. 82 "Rosenstraße / Zum Limmer"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Planfassung zum Satzungsbeschluss; Stand: 08.08.2018

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenerverordnung (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

Allgemeine Wohngebiete WA
(siehe textliche Festsetzung § 2)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3/0,4 Grundflächenzahl GRZ
- (0,5) Geschossflächenzahl GFZ
- I/II zulässige Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

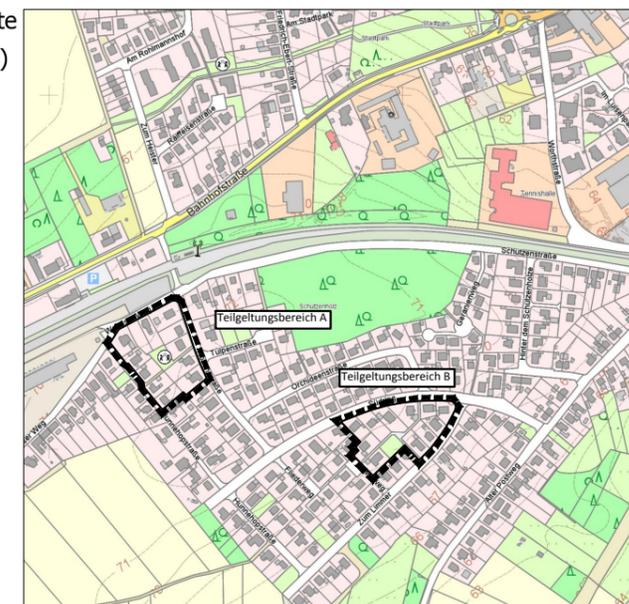
- o offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(siehe textliche Festsetzung § 3)

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Übersichtskarte
(M 1 : 10.000)



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte - Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018

Herausgeber:

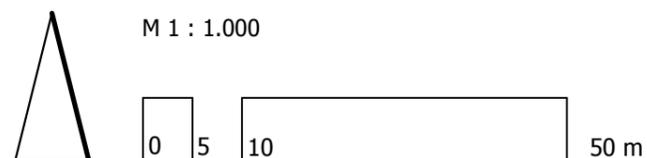
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
RD Otterndorf - Katasteramt Rotenburg / Wümme



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. 82 „Rosenstraße / Zum Limmer“

(Teilgeltungsbereiche A und B)

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

Planfassung zum Satzungsbeschluss

(Stand: 08.08.2018)

A Bodenrechtliche Festsetzungen (Planungsrecht)

§ 1 Teilaufhebung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 7 „Hinter dem Schützenholze“ mit seiner 1. bis 3. Änderung sowie Nr. 11 „Wehner Weg / Hunnehopstraße“ der Stadt Visselhövede für die betroffenen Teilflächen aufgehoben.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (Ausschluss gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

§ 3 Anzahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

§ 4 Anpflanzung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum mit Stammumfang von 14/16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind regionaltypische Obstsorten aus der Gehölzliste des Landkreises Rotenburg/Wümme (siehe Anhang zur Begründung) zu verwenden.



§ 5 Artenschutz bei Baumfällungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gehölzfällungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erlaubt. Großbäume, d.h. Gehölze mit einem Stammumfang von mehr als 0,60 m in 1,00 m Höhe, sind vor der Fällung von fachlich qualifizierten Personen im Hinblick auf das Vorkommen von besonders geschützte Arten und Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu untersuchen (z.B. Höhlen und Nester von Vögeln und Fledermäusen). Falls es artenschutzrechtlich relevante Funde gibt, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

B Hinweise

- (1) Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- (2) Es wird auf die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen (§§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG). Diese hat der Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten. Die Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen und die artenschutzfachliche Baubegleitung sind in § 5 der textlichen Festsetzungen geregelt. Ergänzend wird darauf aufmerksam gemacht, dass die artenschutzrechtlichen Untersuchungen auch für kleinere als die in § 5 genannten Gehölze durchzuführen sind, wenn die Vermutung besteht, dass Lebensstätten von Vögeln oder Fledermäusen betroffen sind.
- (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) Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, technische Regelwerke etc.) können im Rathaus der Stadt Visselhövede (Bauamt im Dachgeschoss), Marktplatz 2, 27374 Visselhövede, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Stadt Visselhövede

Landkreis Rotenburg (Wümme)

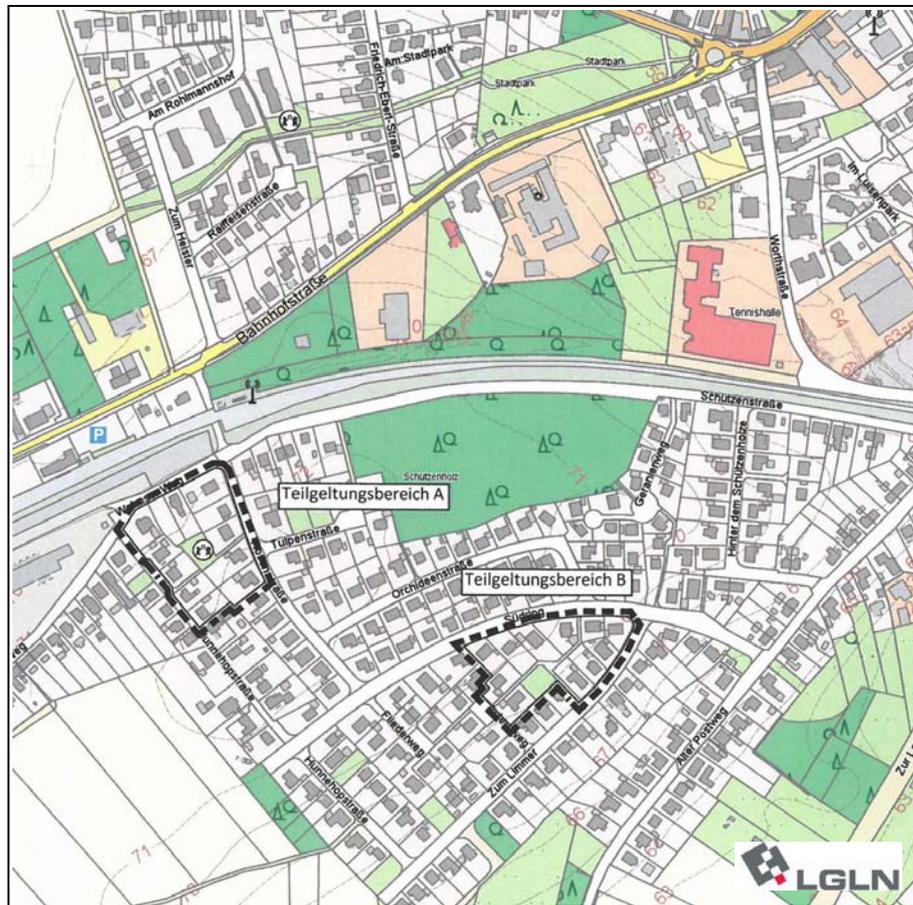
Bebauungsplan Nr. 82 „Rosenstraße / Zum Limmer“

(Teilgeltungsbereiche A und B)

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung

Planfassung zum Satzungsbeschluss
(Stand: 08.08.2018)



Kartengrundlage: Amtliche Karte AK5, Maßstab M 1 : 5.000 © 2018
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	2
2	Lage und Zustand des Plangebietes	3
3	Planungsvorgaben	4
4	Anlass und Zielsetzungen	5
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
6	Auswirkungen der Planung	7
7	Flächenbilanz	10
8	Verfahren und Abwägung	11
	Anhang: Liste regionaltypischer Obstsorten	13

1 Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 24.08.2017 beschlossen, für die beiden ehemaligen Spielplätze an der Rosenstraße und an der Straße 'Zum Limmer' ein Bauleitplanverfahren durchzuführen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach Maßgabe der folgenden planungsrechtlichen Gesetzesgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, Seite 3634) und
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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: Der nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grenzwert für die Grundfläche von 20.000 m² wird deutlich unterschritten (siehe Kapitel 7), es wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens 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. Auf Anregung des Landkreises Rotenburg kann nach der in Kapitel 7 dokumentierten Flächenbilanz insbesondere festgestellt werden, dass hier in beiden Teilgeltungsbereichen nur eine zulässige Gesamtfläche von insgesamt ca. 7.500 m² beplant wird. Dabei liegt die Anhebung der zulässigen Grundfläche im Vergleich zu dem bereits planungsrechtlich gesicherten Bestand nach den alten Bebauungsplänen noch deutlich unter dem genannten Wert. Auch in Plangebieten der Umgebung (z.B. Bebauungsplan Nr. 77 „Gartenstraße-Nord“ und Nr. 79 „Friedrich-Ebert-Straße“) sind nur kleine Planflächen berührt, so dass selbst unter Berücksichtigung eines räumlichen und zeitlichen Zusammenhanges die Obergrenze von 20.000 m² Grundfläche bei weitem nicht erreicht wird.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Vorlage eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen. Weiter kommen die vereinfachten Verfahrensvorschriften nach § 13 BauGB zur Anwendung. Damit nutzt die Stadt Visselhövede – wie schon bei den o.g. Bebauungsplänen Nr. 77 „Gartenstraße-Nord“ und Nr. 79 „Friedrich-Ebert-Straße“ – die vom Gesetzgeber hierfür eingeräumten Verfahrenserleichterungen.



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/Autobahnanschluss A7, die Landesstraße L 171 Verden – Schneverdingen und die Landesstraße L 161 von/nach Walsrode gut an das Netz des Individualverkehrs angebunden. Neben der Eisenbahnstrecke (Bremen –) Langwedel – Uelzen mit dem Bahnhof Visselhövede, der unmittelbar nordwestlich des Siedlungsgebietes 'Hinter dem Schützenholze' mit den beiden hier betroffenen Planbereichen 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 Bebauungsplan besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen, die beide ca. 750 m südwestlich des Ortskernes liegen. Sie sind Teile des südlich der Bahnstrecke Langwedel – Uelzen gelegenen Siedlungsgebietes, das entlang des Südringes in den 1970/80er Jahren erschlossen wurde. Die beiden nachfolgend näher bezeichneten Planbereiche werden in der Planzeichnung (M 1 : 1.000) gemäß § 9 Abs. 7 BauGB eindeutig festgesetzt.

- Der knapp 1,0 ha große **Teilgeltungsbereich A „Rosenstraße“** liegt unmittelbar südlich der o.g. Bahnstrecke bzw. des Wehner Weges und erstreckt sich ca. 100 m nach Süden. Er wird begrenzt durch die Hunnehopstraße im Westen und die Rosenstraße im Osten. Grundbuchrechtlich handelt es sich hier um die Flurstücke 148/6, 149/4 bis /6, 150/1 und /2, sowie 788/1, 788/2, 789/1 bis /3, 790, 856/1 und 857/1, alle in der Flur 1 der Gemarkung Visselhövede.
- Der **Teilgeltungsbereich B „Zum Limmer“** liegt weiter östlich am Südring und umfasst ein Areal von ca. 1,15 ha. Er wird begrenzt von dieser Haupteerschließungsstraße im Norden, der Anliegerstraße 'Zum Limmer' im Südosten und dem Asternweg im Südwesten. Im Einzelnen sind hier die Flurstücke 842/35, 848/9 und /12, 851/1 bis /3 und /5, 852/1 bis /3, 853/3 und /4 sowie 854/1, alle ebenfalls Flur 1 in Visselhövede, Teil des Geltungsbereiches.

In beiden Fällen handelt es sich überwiegend um bebaute Wohnbaugrundstücke des o.g. Siedlungsgebietes. Zentral in den Plangebietes gelegen befindet sich je ein ehemaliger Kinderspielfeld. Beide präsentieren sich als geräumte Freiflächen mit geschlossener Vegetationsdecke. Während auf dem Areal an der Rosenstraße nur zwei Wacholdersträucher stehen, gibt es auf der Fläche 'Zum Limmer' einen Aufwuchs heimischer Laubbäume (Buchen und Birken).



Spielfeld an der Rosenstraße



Spielfeld 'Zum Limmer'

(Januar 2018)



3 Planungsvorgaben

Ziele der Raumordnung

Der aktuelle Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Rotenburg/Wümme aus dem Jahr 2017 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 nordwestlich gelegene Kreisstadt Rotenburg/Wümme. Zudem ist das Mittelzentrum Walsrode, ca. 15 km südlich im Heidekreis gelegen, wichtig für die Versorgung.

Nach der zeichnerischen Darstellung des RROP liegen beide Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplanes innerhalb des zentralörtlichen Standortes. Die in der Nähe befindlichen Verkehrswege – Bundesstraße B 440 und Eisenbahnstrecke Langwedel – Uelzen – werden 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 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede (Ursprungfassung vom 23.01.1982) sind beide Planbereiche als Wohnbauflächen (W) mit einer Geschossflächenzahl von GFZ=0,5 dargestellt. Insoweit entspricht der vorliegende Bebauungsplan mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) den Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplanes.

Allerdings sind ergänzend im Flächennutzungsplan auch die beiden Spielplätze und eine öffentliche Stellplatzanlage an der Straße 'Zum Limmer' dargestellt. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes mit der Überplanung dieser Freiflächen nicht beeinträchtigt wird, kann der Bebauungsplan vorab gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist im beschleunigten Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen. Es bleibt bei der Darstellung der beiden Plangebiete als Wohnbauflächen (W); die o.g. ergänzenden Darstellungen werden aufgegeben.

Verbindliches Planungsrecht

Die beiden Teilflächen liegen im Geltungsbereich zweier älterer Bebauungspläne, mit denen die Stadt Visselhövede in den 1970er Jahren die Erschließung und Entwicklung der Siedlungsgebiete südlich der Bahn gesteuert hat. Diese beinhalten im Einzelnen folgende Festsetzungen:

- Für den westlichen Bereich des **Plangebietes A „Rosenstraße“** ist der Bebauungsplan Nr. 11 „Wehner Weg / Hunnehopstraße“ maßgeblich (Rechtskraft 08.12.1977). Dieser setzt allgemeine Wohngebiete WA für eine offene, zweigeschossige Bauweise und mit einer maximalen Geschossflächenzahl GFZ=0,4 fest. Im Osten dieses Teilgeltungsbereiches gilt der Bebauungsplan Nr. 7 „Hinter dem Schützenholze“ (in Kraft getreten am 08.03.1972), der hier neben Wohngebieten eine Grünfläche ('Spielplatz') und einen Fußweg zu ihrer Erschließung von der Rosenstraße aus vorsieht. Nördlich dieses Weges wird in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) eine eingeschossige Bebauung mit geringer Dichte zugelassen (GRZ=0,2, GFZ=0,3). Demgegenüber handelt es sich weiter südlich um ein reines Wohngebiet (WR) mit zwei Vollgeschossen und etwas höheren Ausnutzungsziffern (GRZ=0,25, GFZ=0,5).



- Für die Zulässigkeit von Vorhaben in dem **Planbereich B „Zum Limmer“** sind die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes Nr. 7 mit seiner 2., 3. und 5. Änderung aus den 1980/90er Jahren maßgeblich. Danach handelt es sich hier um allgemeine Wohngebiete (WA) mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung und mit weiter erhöhten Dichtewerten (GRZ=0,4, GFZ=0,5). Nur im Süden des Teilgebietes gelten für die hier zulässige eingeschossige Bebauung geringere Ausnutzungsziffern (GRZ=0,3, GFZ=0,4).

Auch in der Umgebung der beiden Planbereiche ist nach den städtebaurechtlichen Vorgaben der genannten Bebauungspläne eine lockere Einfamilienhausbebauung zulässig.

4 Anlass und Zielsetzungen

Ausgangspunkt für die Aufstellung des Bebauungsplanes, mit der zugleich die Festsetzungen der genannten Altpläne für den jeweiligen Geltungsbereich aufgehoben werden, ist das im Jahr 2012 vom Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede beschlossene kommunale Spielflächenkonzept. Darin ist die ersatzlose Aufgabe der beiden bereits seit einigen Jahren nicht mehr genutzten Spielplätze an der Rosenstraße und an der Straße 'Zum Limmer' vorgesehen. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass die Spielflächenversorgung des locker bebauten Siedlungsgebietes am Südring mit den verbleibenden aufgewerteten Spielplätzen und mit den zum Teil öffentlich zugänglichen Freiflächen des Schützenholzes gesichert ist.

Vor diesem Hintergrund strebt die Stadt Visselhövede an, die ehemaligen Spielplätze als Teil des Wohnbaulandes zu entwickeln. Gleichzeitig soll diese Neuordnung in den beiden Planbereichen zum Anlass genommen werden, die Festsetzungen der alten Bebauungspläne zu verschlanken und zu harmonisieren. Insbesondere sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine moderate Nachverdichtung geschaffen werden, so dass auch bislang nicht bebaubare Flächen einer Nutzung zugeführt werden können. Damit können qualitativ hochwertige Wohnbauflächen im Stadtgebiet geschaffen bzw. erweitert werden, was den regionalplanerischen Grundsätzen (vgl. RROP Entwurf 2017, siehe Kapitel 3) 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).

Mit der Schaffung neuer Baurechte für innerörtliche Wohnnutzungen wird ein Beitrag zur Deckung der aktuellen Nachfrage geleistet und der Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt. 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 sicherzustellen und der vorhandene Gehölzbestand ist zu berücksichtigen.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung: Die beiden Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Damit wird das zulässige Nutzungsspektrum auch für die bislang als reine Wohngebiete (WR) festgesetzten Bereiche erweitert, womit in gewissem Rahmen eine zeitgemäße Funktionsmischung ermöglicht wird. Allerdings werden zur Sicherung verträglicher Strukturen der Wohngebiete Einschränkungen der zulässigen Nutzungen und Anlagen eingeführt: Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (Ausschluss



gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO). Auf diese Weise wird die Ansiedlung flächen- und verkehrsintensiver Nutzungen, die an anderer Stelle des Stadtgebietes zulässig sind, verhindert und so der ruhige Charakter des Wohngebietes gewahrt.

Darüber hinaus wird zur Wahrung des Gebietscharakters gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass je Wohngebäude nur zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung: Hinsichtlich Geschossigkeit, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden unter Berücksichtigung der bestehenden Baurechte und im Sinne der verträglichen Einbindung möglicher Neuentwicklungen differenzierte Festsetzungen, jeweils für die allgemeinen Wohngebiete WA-1 und WA-2, getroffen.

In dem südlichen und östlichen Abschnitt des Teilgeltungsbereiches A (WA-1) werden in Anlehnung an die Regelungen der Bestandspläne zwei Vollgeschosse und mit $GRZ=0,4$ und $GFZ=0,5$ höhere Grundstücksausnutzungen zugelassen. In dem nordöstlichen Teil des Planbereiches A (WA-2), der auch die Fläche des ehemaligen Spielplatzes umfasst, bleibt es bei einem Vollgeschoss und $GRZ=0,3$. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl ist entbehrlich, da die Nutzflächen im Dachgeschoss gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nicht auf die GFZ angerechnet werden.

Die Festsetzungen für den Teilgeltungsbereich B strukturieren in ähnlicher Weise: Für die straßenbegleitende Bebauung (WA-1) werden zwei Vollgeschosse sowie $GRZ=0,4$ und $GFZ=0,5$ aus dem Ursprungsplan übernommen. Im rückwärtigen Bereich wird nur ein Vollgeschoss mit $GRZ=0,3$ zugelassen. Auf diese Weise wird wie auch im Plangebiet „Rosenstraße“ gesichert, dass sich die mögliche Nachverdichtung zurückhaltend in den Bestand einfügt.

Bauweise: Für alle Bauflächen in beiden Teilgeltungsbereich wird die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern 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.

Überbaubare Grundstücksflächen: Die Baufelder werden in beiden Teilflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Im Interesse der Flexibilität der Grundstücksausnutzung werden sie so festgesetzt, dass überwiegend nur der bauordnungsrechtlich erforderliche Grenzabstand von 3 m zu öffentlichen Flächen und angrenzenden Bauflächen eingehalten wird. Nur entlang der Straße 'Zum Limmer' (Teilgeltungsbereich B) wird in Anlehnung an die Ursprungsplanung des Bebauungsplanes ein Abstand von 5 m zur Grenze der Straßenparzelle festgesetzt.

Baugestalterische Vorschriften: Von der Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift in den Bebauungsplan wird abgesehen. Für die vorhandene Bebauung in den beiden Teilgebieten, die auf der Grundlage der hier maßgeblichen Ursprungspläne ohne baugestalterischen Vorschriften im Stile ländlicher Wohngebiete errichtet wurde, besteht kein diesbezüglicher Regelungsbedarf. Die potenziellen Nachverdichtungsflächen sind in das Siedlungsgefüge integriert, sie können ohne städtebaulich relevante Auswirkungen auf das Ortsbild entwickelt werden.

Naturschutzbezogene Festsetzungen

Neben den Festsetzungen zur baulichen Nutzung und zur Baugestaltung gibt es zwei textliche Festsetzungen zu Belangen von Natur und Landschaft:

- Zum einen wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum mit Stammumfang von 14/16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Für die Anpflanzung sind regionaltypische Obstsorten aus der Gehölzliste des Landkreises Rotenburg (Wümme) zu verwenden, die der Begründung als Anhang beigefügt ist. Mit dieser Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB soll aus siedlungsgestalterischen Gründen für eine ortstypische Durchgrünung der Planbereiche Sorge getragen werden. So lassen sich bauliche Erweiterungen und Neubebauun-



gen angemessen in den Siedlungszusammenhang einbinden. Auf Anregung des Landkreises Rotenburg wird ausdrücklich festgestellt, dass die Verpflichtung zur Anpflanzung als Auflage oder Nebenbestimmung von Baugenehmigungen verbindlich zu regeln ist und dass die Anpflanzungen von dem jeweiligen Eigentümer/Bauherrn vorzunehmen sind.

- Zum anderen wird als artenschutzrechtlich begründete Maßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB geregelt, dass Gehölzfällungen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erlaubt sind. Weiter müssen Großbäume, d.h. Gehölze mit einem Stammumfang von mehr als 0,60 m in 1,00 m Höhe, vor der Fällung von fachlich qualifizierten Personen, z.B. von dem vom Landkreis Rotenburg berufenen Landschaftswart, im Hinblick auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten und Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, z.B. Höhlen und Nester von Vögeln und Fledermäusen, untersucht werden. Falls es artenschutzrechtlich relevante Funde gibt, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Sonstige Regelungen und Hinweise

Weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017). Weiter wird auf fachrechtliche Bestimmungen zum Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz (siehe oben und Kapitel 6) 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 Auswirkungen der Planung

Siedlungsstruktur, Bevölkerungsentwicklung und Infrastruktur

Das Plangebiet liegt im besiedelten Bereich der Stadt Visselhövede. Mit der Erschließung und Bebauung der Grundstücke werden der Ortsgrundriss und die Siedlungsstruktur nicht verändert. Gleichzeitig wird mit der Entwicklung der Bauflächen in innerörtlicher, gut erschlossener Lage der Inanspruchnahme neuer Bauflächen im Außenbereich entgegengewirkt.

Wegen der geringen Größe des Plangebietes sind auch keine nennenswerten Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und Infrastrukturnachfrage in der Kernstadt Visselhövede zu erwarten. Mit der Überplanung der ehemaligen Spielplatzflächen und der Eröffnung von Nachverdichtungsmöglichkeiten in deren Umfeld lassen sich nur eine Hand voll neuer Baugrundstücke erschließen und einige weitere Anbauten realisieren. 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.

Verkehrsanbindung und Erschließung

Mit dem Bebauungsplan werden keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließung der Planbereiche erfolgt im Wesentlichen über die bereits in den Ursprungsplänen festgesetzten Verkehrsflächen Rosenstraße und Hunnehopstraße / Wehner Weg bzw. Südring und 'Zum Limmer'. Belange des überörtlichen Verkehrs sind nicht berührt.



Die Baugrundstücke werden zum überwiegenden Teil direkt über die o.g. Straßen erschlossen. Allein etwaige Hinterliegergrundstücke sind über private Stichwege zu erreichen (sog. Pfeifenstielgrundstücke). Namentlich für die Grundstücke der ehemaligen Spielplätze können hierzu die vormals als Verkehrsflächen festgesetzten Zuwegungen genutzt werden, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan als Teile der allgemeinen Wohngebiete überplant werden. Ihre Breite von 3,0 m genügt den verkehrlichen Anforderungen und den Erfordernissen der Feuerwehr.

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 EWE Netz GmbH, des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land und der Deutschen Telekom Netz GmbH angeschlossen werden. Für die Erschließung von Hinterliegergrundstücken sind – soweit erforderlich – private Baulasten oder Grunddienstbarkeiten einzutragen. Auf Anregung der Leitungsträger wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vorhandene Leitungen und Anlagen grundsätzlich zu erhalten sind und weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden dürfen. Im Übrigen bestehen keine Auswirkungen auf die Planung.

Die Baugrundstücke werden an die Schmutz- und – wegen der geringen Größe der Planbereiche – auch an die Regenwasserkanalisation der Stadt Visselhövede angeschlossen. Der Löschwasserbedarf zur Sicherung des Grundschatzes (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 (AWR). Die Müllentsorgung erfolgt bedarfsgerecht über die o.g. öffentlichen Straßen. Auch die Abfallbehälter hinterliegender Grundstücke sind an den Entsorgungstagen hier aufzustellen. Hierfür stehen – wie vom Landkreis Rotenburg gefordert – ausreichend Flächen im Seitenraum der betroffenen Straßen zur Verfügung.

Beginn und Durchführung der Erschließungsbaumaßnahmen sind rechtzeitig mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Belange des Immissionsschutzes

Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Planung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall gehen von der geplanten Wohnnutzung keine Emissionen aus. Umgekehrt kann auch davon ausgegangen werden, dass keine schädlichen Immissionen auf die Planbereiche einwirken: Die Verkehrsbelastung der örtlichen Anliegerstraßen ist gering und im Umfeld der Teilgeltungsbereiche gibt es keine Standorte emittierender gewerblicher oder landwirtschaftlicher Betriebe.

Auch der Schienenverkehrslärm von der nördlich des Teilgeltungsbereiches A verlaufenden Bahntrasse Uelzen – Langwedel wird als unkritisch angesehen. In jüngeren Schalluntersuchungen¹ wurden nach Angaben der Deutschen Bahn AG für das Prognosejahr 2025 in der Summe beider Fahrtrichtungen 18 Regionalzüge und 7 Güterzüge bei Fahrtgeschwindigkeiten von max. 80 km/h berücksichtigt. Die daraus resultierenden Schalleinwirkungen sind gering und führen auch in den Plangebietes nicht zur Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18 005, hier 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete (WA). Allenfalls auf den Nordseiten der Häuser am Wehnser Weg können geringfügige Überschreitungen der Werte nicht ausgeschlossen werden.

¹ Hier zitiert die schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Friedrich-Ebert-Straße“ (Verf.: T&H Ingenieure GmbH, Dipl.-Ing. Markus Tetens, Bremen 2016)



Hier ist jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen, dass es sich um eine vorbelastete Bestandssituation handelt, die mit den alten Bebauungsplänen bereits ohne Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen sanktioniert war. Zudem kann aufgrund der Tatsache, dass die Schalleinwirkung von der Nordseite erfolgt, davon ausgegangen werden, dass bei der üblichen Südorientierung von Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie von Außenwohnbereichen hinreichender Schallschutz erreicht werden kann. Vor diesem Hintergrund wird auch auf die vom Landkreis Rotenburg angeregte schalltechnische Untersuchung verzichtet. Der Hinweis der Deutsche Bahn AG (DB Immobilien) auf die gemäß Bundesverkehrswegeplan 2030 geplante Ertüchtigung und Elektrifizierung der Bahnstrecke wird – ebenfalls mit Verweis auf den Bestandsschutz vorhandener Wohnnutzungen – zur Kenntnis genommen.

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 keine Auswirkungen zu erwarten. Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Belange von Natur und Landschaft

Wie in Kapitel 2 beschrieben, handelt es sich im Plangebiet um bebaute Wohnbaugrundstücke mit siedlungstypischen Gärten sowie je Planbereich um einen ehemaligen Kinderspielfeld, beide mit geschlossener Vegetationsdecke. Generell ist der Zustand von Natur und Landschaft gekennzeichnet 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. Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist der Gehölzbestand, insbesondere auf den beiden ehemaligen Spielfeldern anzuführen. Die Wacholder auf dem Areal an der Rosenstraße bestehen nach Angabe des Landkreises Rotenburg aus zwei Bäumen mit Höhen von ca. 9 bzw. 15 m, die eine besondere Ausprägung aufweisen. Im Planbereich 'Zum Limmer' gibt es einen Aufwuchs von Birken und Buchen, die ebenfalls eine gewisse Bestandsbedeutung haben.

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. Gleichwohl muss als Grundlage der sachgerechten Abwägung festgestellt werden, dass planbedingt mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden (hier insbesondere Neuversiegelung in geringem Umfang) sowie mit der Beseitigung der o.g. Gehölze gerechnet werden muss, wenn nicht die nachstehend angeführten artenschutzrechtlichen Maßgaben greifen. Daneben ist im positiven Sinne zu berücksichtigen, dass das o.g. Pflanzgut – ein Obstbaum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche – aus siedlungsgestalterischen Gründen Gegenstand der Planung wird (siehe Kapitel 5).

Unabhängig von städtebaulichen Zielsetzungen und losgelöst von der hier entbehrlichen Eingriffsregelung gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Im vorliegenden Fall liegen zwar keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorkommen von Brutvögeln oder Fledermäusen vor, doch ist das Vorkommen geschützter Arten, insbesondere von baum- und höhlenbrütenden Brutvögeln und möglicherweise auch Fledermäusen, nicht auszuschließen, da sich in den Planbereichen gemäß Aufmaß des Katasteramtes Rotenburg eine Reihe heimischer Laubgehölze befinden.



Gleichwohl wurde auf eine artenschutzrechtliche Kartierung und eine Erfassung etwaiger Baumhöhlen verzichtet. Statt dessen wird eine artenschutzrechtlich begründete Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Zulässigkeit von Gehölzbeseitigungen zeitlich beschränkt und die eine ökologische Begleitung von Fällungen vorschreibt, um ggf. artenschutzrechtlich erforderliche Schutz- oder Ausgleichsmaßnahmen einleiten zu können (siehe Kapitel 5). Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten bei der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht beschädigt oder zerstört werden.

Hierzu wird auf Anregung des Landkreises Rotenburg mit einer Ergänzung des allgemeinen artenschutzrechtlichen Hinweises im Bebauungsplan darauf aufmerksam gemacht, dass die artenschutzrechtlichen Untersuchungen nicht nur für Großgehölze, sondern auch für kleinere als die in der textlichen Festsetzung genannten Bäume und Sträucher durchzuführen sind, wenn die Vermutung besteht, dass Lebensstätten von Vögeln oder Fledermäusen betroffen sind. Darüber hinaus wird die Stadt Visselhövede bezüglich der o.g. Wacholderbäume eine Regelung in den privatrechtlichen Kaufvertrag aufnehmen, nach der der Käufer des Grundstückes zum Erhalt dieser Gehölze verpflichtet wird.

Bodenbelastungen

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.

Die Stadt Visselhövede hat im Rahmen der Behördenbeteiligung eine Auswertung der alliierten Kriegsluftbilder durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (LGLN Hannover-Hameln) veranlasst. Da es sich um bereits geplante Bereiche handelt, wird davon ausgegangen, dass auch gegen die jetzt erweiterte Nutzung keine Bedenken in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) bestehen. 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.

7 Flächenbilanz

Aus den erläuterten Festsetzungen ergibt sich die Flächenbilanz für die beiden Teilgeltungsbereiche. Nachfolgend werden die Planflächen den Werten der ursprünglichen Bebauungspläne gegenüber gestellt und die zulässigen Grundflächen i.S.d. BauNVO aus den diesbezüglichen Festsetzungen zur Grundflächenzahl in den Baugebieten ermittelt.

Teilgeltungsbereich A „Rosenstraße“

Größe des Teilgeltungsbereiches	11.380 m ²
alt: Allgemeine Wohngebiete WA	10.460 m ²
Verkehrsflächen	215 m ²
Grünfläche 'Spielplatz'	705 m ²
neu: Allgemeines Wohngebiet WA-1	6.099 m ² (GRZ= 0,4; 2.440 m ² Grundfläche)
Allgemeines Wohngebiet WA-2	5.281 m ² (GRZ= 0,3; 1.584 m ² Grundfläche)



Teilgeltungsbereich B 'Zum Limmer'

Größe des Teilgeltungsbereiches	9.639 m ²
alt: Allgemeine Wohngebiete WA	8.426 m ²
Verkehrsflächen	583 m ²
Grünfläche 'Spielplatz'	630 m ²
neu: Allgemeines Wohngebiet WA-1	5.836 m ² (GRZ= 0,4; 2.334 m ² Grundfläche)
Allgemeines Wohngebiet WA-2	3.803 m ² (GRZ= 0,3; 1.141 m ² Grundfläche)
Gesamtfläche Plangebiet (Teilbereiche A und B)	21.019 m² (7.499 m ² Grundfläche)

8 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 fünf abwägungsrelevante Anregungen vorgetragen worden. Diese werden wie folgt abgewogen und berücksichtigt:

- Die Stellungnahme der Deutsche Bahn AG (DB Immobilien) wird berücksichtigt. Neben den Hinweisen auf mögliche Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb wird hinsichtlich einer etwaigen Mehrbelastung aufgrund der gemäß Bundesverkehrswegeplan 2030 geplanten Erüchtigung und Elektrifizierung der Strecke auf den Bestandsschutz der vorhandenen Wohnbebauung verwiesen.
- Aufgrund der Anregungen von EWE Netz GmbH und Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird der Hinweis in die Begründung aufgenommen, dass vorhandene Leitungen und Anlagen grundsätzlich zu erhalten sind und weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden dürfen. Diese Maßgaben werden bei der Planrealisierung berücksichtigt.
- Auch wenn noch kein abschließendes Ergebnis der vom Kampfmittelbesichtigungsdienst (LGLN) angeregten Luftbildauswertung vorliegt, sieht die Stadt Visselhövede aufgrund der Erfahrungen in benachbarten Bereichen keinen Anlass für die Vermutung, dass Bombardierungen vorliegen. Vorsorglich beinhaltet der Bebauungsplan einen Hinweis auf die Meldepflicht etwaiger Kampfmittelfunde (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.).
- Die Anregungen des Landkreises werden überwiegend durch die Ergänzung der Begründung berücksichtigt, und zwar durch Ergänzung in Kapitel 1 zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens und in Kapitel 6 zur Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der zu erwartenden Eingriffe. Hier werden auch ergänzende Hinweise zum Schutz von Gehölzen und zum Erfordernis artenschutzrechtlicher Untersuchungen aufgenommen. Die immissionschutzrechtlich begründete Anregung, ein schalltechnisches Gutachten zum einwirkenden Bahnlärm erstellen zu lassen, wird mit Verweis auf den Bestandsschutz der vorhandenen Wohnnutzung verworfen.



Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 24.08.2017 beschlossen, für die beiden ehemaligen Spielplätze an der Rosenstraße und an der Straße 'Zum Limmer' ein Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Der Entwurf der Begründung hat auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Visselhövede vom 19.06.2018 in der Zeit vom 02.07. bis einschließlich 03.08.2018 zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am2018 die Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 82 für die Teilgeltungsbereiche A 'Rosenstraße' und B 'Zum Limmer' beschlossen.

Stadt Visselhövede

Visselhövede, den (Siegel)

(Ralf Goebel)

.....
Der Bürgermeister

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 08.08.2018

(Georg Böttner)

.....
Der Planverfasser



Anhang: Liste regionaltypischer Obstsorten

Quelle: Landkreis Rotenburg (Wümme)

Äpfel

Nr.	Name	Anzahl	Nr.	Name	Anzahl
1.	Altländer Pfannkuchen		25.	Ontario	
2.	Altländer Rosenapfel		26.	Purpurroter Cousinot	
3.	Boskoop		27.	Prinzenapfel	
4.	Bremervörder Winterapfel		28.	Ruhm aus Vierlanden	
5.	Coulons Renette		29.	Seestermüher Zitronenapfel	
6.	Doppelter Melonenapfel (Doppelter Prinz)		30.	Stina Lohmann	
7.	Englischer Prinz		31.	Uelzener Rambour	
8.	Finkenwerder Prinz (Finkenw. Herbstprinz)		32.	Weißer Winterglockenapfel	
9.	Filippa		33.	Winterprinz	
10.	Gelber Münsterländer		34.	Wohlschmecker aus Vierlanden	
11.	Goldrenette von Blenheim				
12.	Grahams Jubiläumsapfel				
13.	Graue Französ. Renette				
14.	Graue Herbstrenette				
15.	Hasenkopf				
16.	Holländischer Prinz				
17.	Holsteiner Cox				
18.	Horneburg. Pfannkuchen				
19.	Jakob Lebel				
20.	Johannsens Roter Herbstapfel				
21.	Kneebusch				
22.	Krügers Dickstiel (Celler Dickstiel)				
23.	Martini				
24.	Moringer Rosenapfel				
			<u>Birnen</u>		
			Nr.	Name	Anzahl
			1.	Bosc's Flaschenbirne	
			2.	Conferencebirne	
			3.	Gellerts Butterbirne	
			4.	Graue Hühnerbirne	
			5.	Gute Graue	
			6.	Köstliche von Charneu (Bürgermeisterbirne)	
			7.	Madame Verte	
			8.	Petersbirne	
			9.	Speckbirne	



Pflaumen, Zwetschen u.

Süßkirschen

Renekloden

Nr.	Name	Anzahl	Nr.	Name	Anzahl
1.	Bühler Frühzwetsche		1.	Büttners Rote Knorpelkirsche	
2.	Graf Althans Reneklode		2.	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche	
3.	Hauszwetsche		3.	Gr. Prinzessinkirsche	
4.	Königin Victoria		4.	Gr. Schwarze Knorpelkirsche	
5.	Nancymirabelle		5.	Hedelfinger Riesenkirsche	
6.	Ontariopflaume		6.	Kassins Frühe Herzkirsche	
7.	Oullins Reneklode		7.	Kronprinz zu Hannover	
8.	The Czar		8.	Schneiders Späte Knorpelkirsche	
9.	Wangenheims Frühzwetsche		9.	Zum Feldes Frühe Schwarze	