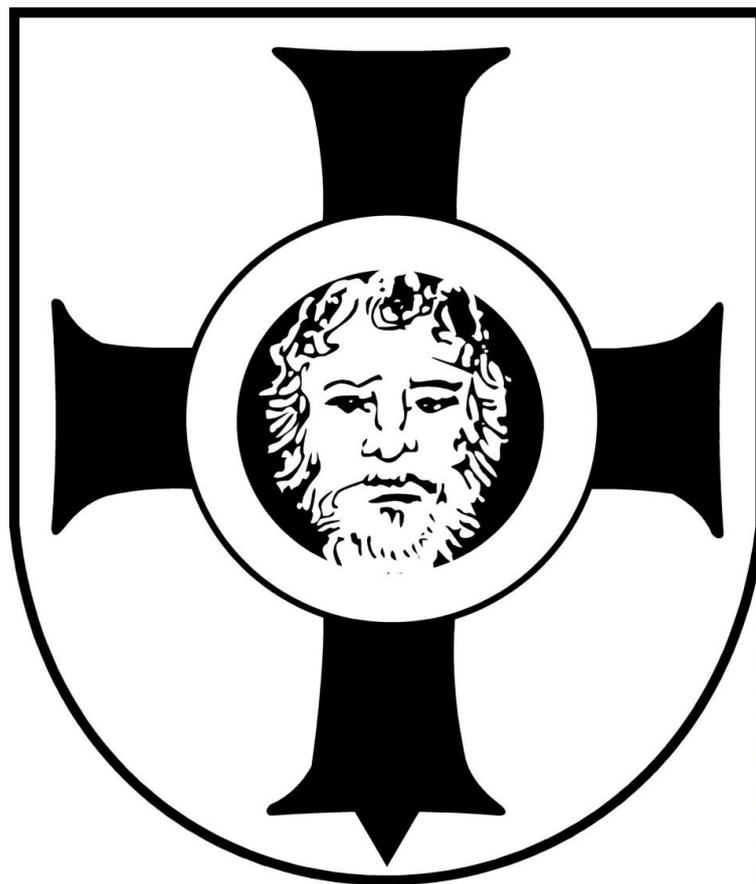


**BEBAUUNGSPLAN NR. 76 A
"NEUAUFSTELLUNG UND ERGÄNZUNG VERDENER
STRAÙE / BAHNHOFSTRAÙE"**

Begründung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbe-
teiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Betei-
ligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB



VORENTWURF

STADT VISSLHÖVEDE
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	4
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes	4
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	5
2.1 Landes- und Regionalplanung	5
2.2 Flächennutzungsplan	7
3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	8
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	11
3.2.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz	12
3.3 Belange von Natur, Landschaft und Klima	13
3.3.1 Waldumwandlung.....	14
3.3.2 Artenschutz.....	16
3.3.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	20
3.4 Verkehr	21
3.5 Immissionsschutz.....	21
3.6 Bodenschutz- und Abfallrecht	23
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	24
5. BODENORDNUNG	24
6. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB	24
6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	24
6.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	25
6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	27
6.3.1 Schutzgut Boden und Wasser	27
6.3.2 Schutzgut Fläche	29
6.3.3 Schutzgut Klima/Luft	29
6.3.4 Schutzgut biologische Vielfalt.....	30
6.3.5 Schutzgut Landschaft	33
6.3.6 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	34
6.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	35
6.3.8 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen).....	36
6.3.9 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante).....	36
6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	36

6.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	40
6.6	Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	41
6.7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)	41
6.8	Ergebnis der Umweltprüfung	42
	QUELLENVERZEICHNIS	43

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Kernortes Visselhövede, an der Verdener Straße / Bahnhofstraße (siehe Abb. 1). Betroffen sind die Flurstücke 57/32, 57/24, 797/57, 32/141, 32,133, 32/135, 32/138, 32/136, 32/137, 32/30, 200/25, sowie ein Teilbereich des Flurstückes 221/6 (L 171) der Flur 3 der Gemarkung Nindorf.

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



Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) – geolife.de

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Im westlichen Teil des Plangebietes sind eine Tankstelle mit Waschanlage und Abstellflächen vorhanden. Die östlich daran angrenzende Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Bereich des Plangebietes sind gemischte Nutzungen aus Kleingewerbe und Wohnen vorhanden. Diese Struktur setzt sich sowohl in westliche als auch in östliche Richtung fort. Im nordöstlichen Plangebiet ist ein Bereich mit Wald vorhanden. Südlich des Plangebietes befindet sich das Bahnhofsgelände mit wohn- und gewerblicher Nutzung (Güterbahnhof). An der Bahntrasse der Deutschen Bahn AG befindet sich westlich des ehemaligen Bahnhofge-

bäudes eine Fläche zur Verladung von Holzstämmen durch einen Holzvermarktungsbetrieb. Nach Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm

Gemäß den Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) 2017 sollen die ländlichen Regionen sowohl in ihren Lebens-, Wirtschafts- und Naturräumen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und die Wettbewerbsfähigkeit zu stärken, die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten, die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können, die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz zu sichern sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz zu unterstützen sowie die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern. Raumstrukturelle Maßnahmen sollen dazu beitragen, geschlechtsspezifische Nachteile abzubauen.

Bezüglich der Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur gelten im LROP 2017 folgende Grundsätze: Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden und vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden, wobei Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen.

Die zentralen Orte sollen durch Sicherung und Ausbau einer den regionalen Gegebenheiten entsprechenden und leistungsfähigen Infrastruktur gestärkt werden. Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die

vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein.

Die im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan vorgesehene Nutzung durch die Ausweisung von gewerblichen und gemischten Bauflächen entspricht den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) wird zurzeit neu aufgestellt, verbindlich sind aber noch die Ziele und Grundsätze der Fassung 2005 mit den 2007 in Kraft getretenen Änderungen bezüglich der Windenergiegewinnung.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2005 ist die Stadt Visselhövede als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Ebenso sollen sie ein ausreichendes Angebot für die Sicherung und Schaffung von Wohn- und Arbeitsstätten bereitstellen. Der Stadt Visselhövede ist zudem die Funktion als „Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr“ zugewiesen.

Die Ausweisung eines Gewerbe- sowie Mischgebietes erfolgt an einem integrierten Standort. In der Umgebung sowie innerhalb des Plangebietes sind bereits Wohnnutzungen und Gewerbebetriebe vorhanden. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen zum einen die gewerblichen Flächen gesichert werden, zum anderen soll die Freifläche in diesem gewerblich geprägten Siedlungsbereich geschlossen werden. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer gemischten Nutzung mit Handwerks- und Gewerbebetrieben, Dienstleistungsbetrieben und Wohnnutzungen sowie der Sicherung der gewerblichen Nutzung werden die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 umgesetzt.

Das RRÖP 2005 enthält den Grundsatz, dass auf die Erhaltung, Pflege und Entwicklung des Waldes und Vergrößerung des Waldflächenanteiles hinzuwirken ist. Waldumwandlungen sind so weit wie möglich zu vermeiden; die Wald zerstörende Waldbeweidung ist zu unterbinden. Bebauungen sollen in der Regel einen Abstand von mindestens 50 m Breite zum Waldrand haben. In begründeten Einzelfällen ist eine Unterschreitung möglich. Das Plangebiet ist in einem kleinen, nordöstlichen Bereich bewaldet. Durch die vorliegende Planung wird der vorhandene Baumbestand überplant. Da das Plangebiet bereits durch die vorhandene wohnbauliche und gewerbliche Nutzung sowie durch den Straßen- und Schienenverkehr vorbelastet ist, bietet sich das Gebiet für eine Nachverdichtung an. Die Stadt Visselhövede gewichtet die für eine wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sprechenden Belange höher als das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Baumbestandes im Plangebiet. Zwischen dem östlich an das Plangebiet an-

grenzenden Wald und der überbaubaren Fläche wird ein Abstand entsprechend der vorhandenen Bebauung berücksichtigt. Da das Plangebiet bereits teilweise überplant ist, kann von einem im RROP 2005 angestrebten Abstand von 50 m abgewichen werden.

Der Stadt Visselhövede ist daran gelegen, die zur Verfügung stehenden Flächen so effektiv wie möglich zu nutzen, um im Sinne der Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) bei der Siedlungsentwicklung einer Zersiedlung der Landschaft durch die Konzentration der Siedlungsflächen und die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung zu minimieren. Bei Einhaltung eines Abstandes von 50 m wäre eine bauliche Nutzung des Mischgebietes deutlich eingeschränkt, bzw. ausgeschlossen.

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Siedlungsflächen dargestellt. Die südlich angrenzende Verdener Straße / Bahnhofstraße (L 171) ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt. Der Visselhöveder Bahnhof sowie die Bahntrasse sind entsprechend als Bahnhof mit Fernverkehrsfunktionen bzw. als sonstige Eisenbahnstrecke dargestellt. Die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft, dargestellt.

Dahingehend sind die geplanten Nutzungen mit den Darstellungen des RROP vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede stellt im Geltungsbereich des Plangebietes gewerbliche und gemischte Bauflächen dar. Die Abgrenzung der Nutzungen entspricht jedoch nicht der vorgesehenen Planung, sodass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76 somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sind. Dahingehend wird der Flächennutzungsplan geändert (55. Änderung) und der Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgestellt.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Teilplan 2

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 a „Neuaufstellung und Ergänzung Verdener Straße / Bahnhofstraße“ hat zum Ziel, die Flächen an der Verdener Straße / Bahnhofstraße nachzuverdichten und die Struktur aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe zu sichern und weiterzuentwickeln. Des Weiteren soll südöstlich an den Bahnhof anliegend eine öffentliche park & ride Verkehrsfläche als Parkplatz für die Bahnreisenden dienen.

Für den westlichen Bereich besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76, der im Juni 2016 in Kraft getreten ist. Dieser hatte zum Ziel, die bereits gewerblich genutzte Fläche planungsrechtlich abzusichern und dem ansässigen Betrieb Erweiterungskapazitäten zu ermöglichen. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes im westlichen Bereich und eines Mischgebietes im östlichen Bereich sollten die vorhandenen Strukturen aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe beibehalten werden. Während sowie nach Abschluss des Verfahrens wurde seitens eines Einwenders beanstandet, dass die Voraussetzungen für das verwendete Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenverdichtung nicht vorgelegen haben. Somit sei zu Unrecht auf eine Umweltprüfung verzichtet worden. Darüber hinaus wurde beanstandet, dass eine Lärmuntersuchung im Bauleitplanverfahren hätte durchgeführt werden müssen, um frühzeitige Maßnahmen, aufgrund von Lärmbeeinträchtigungen auf die umliegende Wohnnutzung, zu ergreifen.

Auch der Umgang mit dem Oberflächenwasser hätte noch detaillierter geklärt werden müssen. Zwar konnten all diese aufgeführten Einwendungen argumentativ widerlegt werden, jedoch zeigt die Rechtsprechung, dass eine Anwendung des § 13a BauGB fraglich ist, sodass mit der Neuplanung auch das Planungsrecht für diesen Bereich erneut gesichert werden soll. Somit erfolgen die Neuaufstellung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 76. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Normalverfahren, eine Umweltprüfung ist auch für den bereits überplanten Bereich durchzuführen.

Die Stadt Visselhövede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Grundzentrum ausgewiesen und hat aufgrund dieser Funktionszuweisung zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitzustellen. Aber auch die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ und „Fremdenverkehr“ verpflichten die Stadt in besonderem Maße, ihre Funktion für die Versorgung der Bevölkerung der Stadt und der näheren Umgebung sicherzustellen. Darüber hinaus kommt dem Ausbau und der Neuansiedlung wachstums- und zukunftsorientierter Betriebe im ländlichen Raum ein besonderer Stellenwert zu, um Arbeitsplätze und Ausbildungsplätze vor Ort zu sichern und damit die Pendlerströme zu reduzieren. Das Plangebiet ist bereits durch Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen, wie der Tankstelle mit Waschanlage sowie weiteren umliegenden Betrieben geprägt. Zudem liegt das Plangebiet gut erschlossen entlang der Landesstraße 171 und nördlich des Bahnhofsgeländes. An der Bahntrasse finden Verladungen von Holzstämmen durch einen Holzvermarktungsbetrieb statt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet bereits gewerbliche und gemischte Bauflächen dar, so dass hier die Möglichkeit ergriffen werden soll, diesen Bereich entlang der Verdener Straße / Bahnhofstraße nachzuverdichten und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere gewerbliche Ansiedlungen und Wohnnutzungen zu schaffen. Dabei sollen die kleinteiligen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe aufgrund von Lärmimmissionen vorrangig im vorderen Bereich, angrenzend an die Verdener Straße / Bahnhofstraße angesiedelt werden, während die Wohnnutzungen vorrangig in zweiter Reihe realisiert werden sollen. Durch die Bauten entlang der Straße kann eine abschirmende Wirkung auf Wohnnutzungen erzielt werden. Der nordöstlich im Plangebiet vorhandene Waldbestand ist für die Erweiterung und Verdichtung zu beseitigen und an anderer Stelle entsprechend zu ersetzen.

Der Flächennutzungsplan wird geändert und im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan neu aufgestellt.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes und eines Mischgebietes sollen die vorhandenen Strukturen aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe beibehalten und weiterentwickelt werden. Die derzeit unbebaute Fläche zwischen der Tankstelle mit Waschanlage und der vorhandene Wohnnutzung wird landwirtschaftlich genutzt und ist bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Diese Fläche steht für eine Bebauung zur Verfügung.

Ziel der Stadt ist es, mit der Neuaufstellung und Ergänzung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Handwerks- und Gewerbebetrieben, für Dienstleistungsbetriebe sowie für Wohnraum zu schaffen und den zum Teil

gewerblich geprägten Siedlungsbereich nachzuverdichten. Darüber hinaus soll eine südlich der Bahnhofstraße gelegene bewachsene Fläche in Zukunft als Parkplatz dienen, um den Pendlern, die mit der Bahn fahren, ausreichend Parkraum zur Verfügung zu stellen. Diese Fläche ist Bestandteil des Plangebietes.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

Im östlichen Teil des Plangebietes ist bereits ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt, welches erweitert werden soll, um zum einen die kleinteilige gewerbliche Struktur entlang der Verdener Straße / Bahnhofstraße weiterzuentwickeln und zum anderen um die östlich befindliche Wohnnutzung zu berücksichtigen und Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügsstätten nicht zulässig. Es soll eine räumliche Steuerung von Spielhallen und Vergnügsstätten im Stadtgebiet erfolgen. Ein wesentliches Ziel der Stadt Visselhövede ist es, die Nutzungsvielfalt des Gebietes im Westen von Visselhövede zu sichern und es insbesondere für nicht störende Betriebe und die vorgesehene Wohnnutzung interessant zu halten. Ebenso soll durch diese Festsetzung die benachbarte Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden. Vergnügsstätten können dieser Zielsetzung entgegenwirken, weil sie eine Niveauabsenkung zur Folge haben können, die zu Strukturveränderungen führen kann. Um einer derartigen Entwicklung entgegenzusteuern, soll ihre Errichtung in dem Mischgebiet ausgeschlossen werden. Vergnügsstätten sind an anderen Stellen im Ort vorhanden bzw. zulässig. Daher ist der Ausschluss dieser Nutzung im Bebauungsplangebiet vertretbar. Gleiches gilt für die Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO. Deren Ausschluss ist erforderlich, da innerhalb des Plangebietes bereits eine Tankstelle mit Waschanlage vorhanden ist und sich eine weitere Tankstelle aufgrund ihres großen Flächenbedarfs oder der zu erwartender Störungen nicht in die Eigenart der Umgebung einfügen würde oder durch diese

Nutzung erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) auftreten können und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Mischnutzung entstehen würde. Auch Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil sie einen relativ großen Flächenbedarf haben und dadurch der vorrangigen kleinteiligen Gewerbe- und Wohnbauentwicklung in diesem Gebiet entgegenstehen würden.

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl von 0,6 und ein Vollgeschoss als Höchstmaß ausgewiesen. Weiterhin ist eine offene Bauweise festgesetzt, die besagt, dass Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen so festgelegt, dass den potenziellen Bauherren ausreichend Spielraum für die Verwirklichung der baulichen Anlagen bleibt, die vorhandene Bebauung im Plangebiet und ihre Entwicklungsmöglichkeiten geschützt werden und auf benachbarte Bauungen Rücksicht genommen wird. Zur östlichen Plangebietsgrenze wird die Flucht des vorhandenen Gebäudes zum Schutz des östlich gelegenen kleinen Gehölzstreifens, der Bevölkerung sowie der zukünftigen Bebauung durch Windwürfe und Brände aufgenommen. Somit wird im Plangebiet mit der Baugrenze ein Schutzstreifen zwischen dem kleinen Waldbestand und der vorhandenen Bebauung eingehalten, jedoch auch Entwicklungsmöglichkeiten in diesem bereits durch Bauungen geprägten Bereich zugelassen.

3.2.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

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

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<i>Bäume</i>		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 100/140
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
<i>Sträucher</i>		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 = 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 – 100cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 m x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 7 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzungsmaßnahmen erfolgen vom Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

3.2.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet.

Um die Belange des Schallschutzes im Rahmen der städtebaulichen Planung und Abwägung der unterschiedlichen Belange zu berücksichtigen, werden im Bebauungsplan immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 05/19) wurden die Auswirkungen des Gewerbe- und Verkehrslärms in Bezug auf das Plangebiet geprüft.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden „maßgebliche Außenlärmpegel“ gem. Teil 1 der DIN 4109 von 2018 ermittelt, in denen entsprechende Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu stellen sind. Die Orientierungs-, Grenz- und Richtwerte für Mischgebiete werden im Plangebiet teilweise überschritten. In Abstimmung mit dem Auftraggeber kommen aktive Lärmschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage, da sich diese in Form von Schallschutzwällen oder Wänden nicht in das Bestandsbild mit den vorhandenen Gebäuden einfügen würden. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, werden die zu treffenden passiven Schallschutzmaßnahmen sowie die Grundrissgestaltung im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

In dem als Mischgebiet gekennzeichnetem Bereich müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten. Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte der BIm-SchV /2/ durch die bereits vorhandene Tankstelle mit Waschanlage sowie die südlich des Plangebietes stattfindenden Holzverladungen am Tag überschritten, sodass die Grundrisse von Wohnungen und Häusern so zu gestalten sind, dass keine schutzbedürftigen Räume und Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen) in dem gekennzeichneten Bereich MI 1 angeordnet werden.

Da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind, muss der kontinuierlichen Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Somit ist in dem als MI 2 festgesetzten Bereich der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage in Schlafräumen und Kinderzimmern vorzusehen.

3.3 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Der überplante Bereich beinhaltet eine Fläche mit intensiv bewirtschaftetem Grünland, sowie eine Tankstelle mit Waschanlage und größere bebaute Flächen mit hinterliegenden Gärten. Weiterhin sind im östlichen Plangebiet verschiedene Gehölzstrukturen sowie Bereiche mit Wald vorhanden, die von dem Vorhaben überplant werden. Die betroffenen Waldbereiche beinhalten überwiegend die Baumart Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Fichte (*Picea abies*) sowie in den Randbereichen Stieleiche (*Quercus robur*) und Esche (*Fraxinus excelsior*). Die zu überplanende Fläche am Bahnhof stellt eine Gartenanlage dar, die Jahre lang nicht mehr genutzt wurde. Die Neuaufstellung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 76a „Neuaufstellung und Ergänzung Verdener Straße / Bahnhofstraße“ hat zum Ziel, die Flächen an der Verdener Straße nachzuverdichten und die Struktur aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe zu sichern und weiterzuentwickeln.

Durch die vorhandenen gewerblichen Betriebe und die Tankstelle ist das Plangebiet bereits durch verschiedene Störeinflüsse vorbelastet. Weiterhin befinden sich angrenzend an das Plangebiet weitere Wohnbebauungen und gewerblich genutzte Flächen. Durch die bereits vorhandene Bebauung und die Lage am Stadtrand ist das Plangebiet nur aus nördlicher Richtung zur freien Landschaft wahrnehmbar. Um eine mögliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft zu vermeiden, wird das Plangebiet mit einer Baum-Strauchhecke an der nördlichen Plangebietsgrenze zur freien Landschaft abgeschirmt.

Mit der Neuaufstellung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 76a „Neuaufstellung und Ergänzung Verdener Straße / Bahnhofstraße“ wird eine zusätzliche Bebauung im Plangebiet zugelassen. Mit der Errichtung von baulichen Anlagen und der damit verbundenen Versiegelung und Überbauung von Boden ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen ergeben sich mit der Beseitigung einer Baumreihe aus Fichten, sonstigen Einzelbäumen/Baumgruppen mit Ruderalflur und Gehölzen des Siedlungsbereichs. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen ergeben sich durch die Beseitigung von Wald im nordöstlichen Plangebiet. Die entstehenden Beeinträchti-

gungen sollen durch die erforderliche Waldumwandlung nach dem NWaldLG durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Das Ausgleichsverhältnis für die Waldumwandlung wurde bei einer Besichtigung von der Unteren Naturschutzbehörde mit einem Förster der Anstalt für Landesforsten sowie einem Beratungsförster für Privatwald auf 1:1,2 bestimmt. Die Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Bezüglich der Thematik Waldumwandlung siehe die nachfolgenden Ausführungen zur Waldumwandlung (Kap. 3.3.1).

3.3.1 Waldumwandlung

Der Wald im Plangebiet ist als Wald i.S. des NWaldLG zu beurteilen. Einer gesonderten Waldumwandlungsgenehmigung durch die Untere Waldbehörde des Landkreises bedarf es gemäß § 8 NWaldLG nicht, soweit die Umwandlung durch Regelungen in einem Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung erforderlich werden. Für die Beseitigung von Wald ist eine angemessene Ersatzaufforstung gem. § 8 Abs. 4 NWaldLG zu leisten.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) weist darauf hin, dass die Entscheidung über die Zulässigkeit einer Waldumwandlung nicht der „normalen“ städtebaulichen Abwägung unterliegt, sondern allein den Kriterien des § 8 NWaldLG. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Waldfunktionen des Abs. 3 sei nur zu überwinden, wenn die Waldumwandlung den Belangen der Allgemeinheit oder beachtlichen wirtschaftlichen Interessen der waldbesitzenden Person dient.

Dahingehend wird im Folgenden der Wald hinsichtlich seiner Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktion beschrieben und bewertet.

Zu 1. Schutzfunktionen:

a) Die betroffene Waldfläche trägt im Zusammenhang mit den umliegenden Wald- und landwirtschaftlichen Flächen zur Frischluftentstehung und zur Verminderung von Luftschadstoffen bei. Damit sind ihr lokal Klimaschutzfunktionen zuzuordnen. Im Bereich des Plangebietes sind trotz der zukünftigen Bebauung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten, da umliegend ausreichend Frischluftentstehungsgebiete vorhanden sind. Des Weiteren besitzt die Waldfläche wegen der Niederschlagsaufnahme und damit der Verringerung des Wasserabflusses eine Bedeutung für den Wasserhaushalt. Zukünftig soll das Niederschlagswasser, wenn möglich, weiterhin im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Grundsätzlich dienen Waldflächen dem Erosionsschutz. Dieser Schutz geht nach einer Waldumwandlung verloren. Nach dem NIBIS Kartenserver ist der vorhandene Bodentyp mit seinen Bodenfunktionen gegenüber Bodenverdichtungen nur gering gefährdet. Mit der Beseitigung des Waldes und der zukünftigen Nutzung lassen sich keine Auswirkungen auf die Bodenfruchtbarkeit der umliegenden Wälder und landwirtschaftlichen Flächen ableiten.

b) Mit der Beseitigung von Wald werden grundsätzlich Sichtschutzfunktionen gemindert. Umliegend sind jedoch bereits teilweise Wohnbebauungen vorhanden. Weiterhin werden die zukünftigen baulichen Anlagen aus der freien Landschaft nicht wahrnehmbar sein, da an der nördlichen Plangebietsgrenze eine Baum-Strauchhecke vorgesehen ist, die das Plangebiet zur freien Landschaft eingrünert wird. Die Flächen in der freien Landschaft werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

c) Das anfallende Niederschlagswasser soll, soweit möglich, weiterhin im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Somit steht das Wasser der Grundwasserneubildung weiterhin zur Verfügung und wesentliche Veränderungen in den Wasserständen der verbleibenden östlichen Waldflächen sind nicht zu erwarten. Ertragsausfälle an den angrenzenden Waldflächen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

d) Nach dem RROP (2005) beinhaltet die betroffene Waldfläche sowie die angrenzenden Waldflächen kein Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Die Flächen werden stattdessen als eine im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Baufläche dargestellt. Die nördlich angrenzenden Bereiche werden im RROP (2005) als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Im Entwurf des RROP (2017) wird der betroffene Bereich dem zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Visselhövede zugeordnet. Das RROP stellt für das Plangebiet keine Funktionen für Natur und Landschaft dar.

e) Eine erhebliche Bedeutung kann der Waldfläche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht zugeteilt werden, da der Wald vorwiegend aus Fichten und Ahorn jüngeren Alters besteht. Die Fichten befinden sich in einer kleinen Parzelle am westlichen Waldrand, während der Ahorn sich zwischen den Fichten und dem östlich angrenzenden Waldbereichen angesiedelt hat. Vor allem die Waldbereiche mit dem Ahorn sind im jungen Alter und im Unterwuchs befinden sich hauptsächlich jüngere Ahornbäume. Die Bereiche sind stark degradiert und vermutlich sukzessiv aufgrund einer Nichtnutzung entstanden. Des Weiteren sind die betroffenen Waldbereiche nur von geringer Größe. Es konnte kein stehendes und liegendes Totholz vorgefunden werden. Dementsprechend ist der Wald für den Arten- und Biotopschutz nicht von besonderer Bedeutung. Nach dem Landschaftsrahmenplan besitzt der Wald nur eine geringe Bedeutung für Arten und Biotope.

Zu 2. Erholungsfunktion:

a) Der Wald beinhaltet nach dem RROP kein Vorranggebiet für die Erholung. Für die Waldfläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan eine ausgewiesene Baufläche dargestellt. Im Entwurf des RROP (2017) wird der betroffene Bereich dem zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Visselhövede zugeordnet.

b) Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan wird für die Waldbereiche sowie das sonstige Plangebiet gewerbliche und gemischte Bauflächen dargestellt.

c) Der Waldanteil im Landkreis Rotenburg liegt mit etwa 14 % deutlich hinter dem Landesdurchschnitt von ca. 25 %. Dahingehend wird Wald in einem Raum beseitigt, der

deutlich hinter dem Waldanteil im Landesdurchschnitt zurückbleibt. Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses erfolgte nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl.d.ML v. 05.11.2016). Gemäß diesen Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG darf der Kompensationsumfang ein Verhältnis von 1:1 nicht unterschreiten. Je wertvoller die Waldfläche ist, desto höher wird der Kompensationsumfang. Das Kompensationsverhältnis für den betroffenen Waldbereich wurde bei einer Besichtigung von der Unteren Naturschutzbehörde mit den Niedersächsischen Landesforsten sowie einem Beratungsförster für Privatwald auf 1:1,2 festgelegt. Somit wird sich die Waldfläche im Landkreis Rotenburg mit diesem Vorhaben nicht reduzieren. Im weiteren Verfahren werden die Aufforstungsflächen beschrieben.

d) Jede Waldfläche stellt gewissermaßen einen Erholungsfaktor dar. Aufgrund der angrenzenden Bebauung und schlechten Zugänglichkeit, mit einem recht dichten Unterwuchs, wird dem betroffenen Waldbereich keine erhebliche Bedeutung in Bezug auf Erholung zugeordnet.

zu 3. Nutzfunktion:

Nach dem RROP wird das Waldgebiet dem Siedlungsbereich der Stadt Visselhövede zugeordnet. Es handelt sich bei den Waldflächen überwiegend um einen kaum erschlossenen Bestand mit eher jungem Ahorn und einem abgegrenzten Bereich mit Fichten am Siedlungsrand der Stadt Visselhövede. Durch die geringe Größe und die schlechte Zugänglichkeit kann dem Waldstandort keine erhebliche Bedeutung für eine forstliche Erzeugung zugeteilt werden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die in § 8 Absatz 3 NWaldLG genannten Soll-Versagensgründe im Fall des Plangebietes teilweise zutreffen und teilweise nicht zutreffen. Bezüglich der Erforderlichkeit der Waldumwandlung wird auf die Ausführungen unter Punkt 3.1 „Städtebauliche Zielsetzung“ verwiesen. Insgesamt ist bei der Waldumwandlung eine Fläche von ca. 3.045 m² betroffen. Der Wald lässt sich in drei unterschiedliche Waldtypen einordnen. Dahingehend sind vom geplanten Vorhaben die Waldtypen Kiefernforst, Ahorn- und Eschen-Pionierwald und geringe Teile des angrenzenden bodensauren Eichenmischwaldes betroffen. Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses für die Waldumwandlung wurde bei einer Besichtigung von der Unteren Naturschutzbehörde mit den Niedersächsischen Landesforsten sowie einem Beratungsförster für Privatwald entsprechend den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl.d. ML v. 05.11.2016) ermittelt. Für den betroffenen Waldbereich ergibt sich ein Ausgleichsverhältnis von 1:1,2. Dahingehend wird ein Ausgleich von insgesamt ca. 3.654 m² notwendig. Die Details der Ausgleichmaßnahmen werden im weiteren Verfahren beschrieben und mit der Unteren Wald- bzw. Naturschutzbehörde abgestimmt.

3.3.2 Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bau-

leitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

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

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

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

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

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet

orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Fledermäuse

Mit der Durchführung der Planung sind Tötungen von Fledermäusen nicht gänzlich auszuschließen, da im Plangebiet Gebäude und Gehölze vorhanden sind. Die betroffenen Bäume gaben bei einer Begutachtung keine Hinweise auf Spalten, Höhlungen und abstehender Rinde. Jedoch konnten die Bäume durch die Belaubung nicht vollständig eingesehen werden. Um mögliche artenschutzrechtlichen Konflikte bei der Durchführung der Planung zu vermeiden, sind die Gebäude vor Umbau oder Abriss und die Gehölze vor der Rodung auf einen möglichen Fledermausbesatz zu untersuchen. Sollten Tiere gefunden werden, sind diese fachgerecht zu bergen, ggf. zu versorgen und an geeigneter Stelle wieder auszuwildern. Dementsprechend kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

An den Gebäuden und in den Bäumen konnten keine Brutplätze festgestellt werden. Um dennoch einen artenschutzrechtlichen Konflikt zu vermeiden, ist vor Umbau der Gebäude und vor Rodung der betroffenen Gehölze sicherzustellen, dass keine besetzten Nester vorhanden sind oder der Umbau und die Rodung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Somit kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten. Das vorhandene private Regenrückhaltebecken könnte sich potentiell als Lebensraum für Amphibien eignen. Jedoch ist nicht auszuschließen, dass das Becken periodisch, vor allem während der Sommermonate, trocken fällt. Zusätzlich ist das Regenrückhaltebecken durch einen Zaun umgeben. Weiterhin wird sich die gegenwärtige Situation des vorhandenen Regenrückhaltebeckens nicht wesentlich verändern. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Fledermäuse

Aufgrund der Nutzungen im Plangebiet (Tankstelle mit Waschanlagen, Wohnbebauung und intensiver landwirtschaftlicher Nutzung) sowie der angrenzenden Straße, Bahntrasse und weiteren gewerblichen Nutzungen ist das Plangebiet bereits mit Störeinträgen wie Geräuschen und Lichtemissionen vorbelastet. Dennoch ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und des Gehölzbestandes im Plangebiet ein Vorkommen von Fledermäusen nicht gänzlich auszuschließen. Jedoch befinden sich in direkter Umgebung des Plangebiets weitere Gehölzstrukturen und weitläufige landwirtschaftliche Flächen, die auch weiterhin in ihrer ökologischen Funktionsfähigkeit zur Verfügung stehen. Weiterhin entstehen mit der Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke am nördlichen Plange-

bietsrand neue potentielle Lebensräume. Eine Störung des Erhaltungszustandes von lokalen Populationen können mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die Beseitigung von Gehölzen stellt grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Der betroffene Bereich im Plangebiet ist jedoch bereits durch die gegenwärtige Nutzung von Störeinwirkungen vorbelastet, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten eher nicht zu erwarten ist. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass die Gehölzbestände und Gebäude im Plangebiet von manchen Arten genutzt werden. In näherer Umgebung des Plangebietes befinden sich jedoch weitere ähnliche Gehölzstrukturen, die als Ausweichlebensraum dienen können. Weiterhin entsteht mit der Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke ein neuer potentieller Lebensraum für gehölzbrütende Arten. Um dennoch einen artenschutzrechtlichen Konflikt zu vermeiden, ist vor Umbau oder Abriss der Gebäude und vor Rodung der betroffenen Gehölze sicherzustellen, dass keine besetzten Nester vorhanden sind oder der Umbau und die Rodung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

Fledermäuse

Die Gehölze und Gebäude stellen potentiell geeignete Lebensräume dar. Ein Nachweis konnte bei einer Begutachtung jedoch nicht erbracht werden. Mit der Rodung der Bäume und dem Umbau der Gebäude werden potentiell geeignete Lebensräume entfernt. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. Vor Rodung der Bäume und vor Umbau der Gebäude sind diese auf Besatz von Fledermäusen zu untersuchen. Sollten dabei Quartiere ausgemacht werden, sind diese durch das Anbringen von einer künstlichen Nisthilfe zu kompensieren. Somit kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt werden und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die Gebäude eignen sich für einige Arten als potentieller Brutplatz. Im näheren Umfeld des Plangebietes gibt es jedoch weitere Gehölzstrukturen und Gebäude, die vergleichbare Lebensräume darstellen. Weiterhin entstehen mit der Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke zusätzliche Lebensräume. Die angrenzenden weitläufigen landwirtschaftlichen Flächen stehen auch weiterhin als Lebensraum zur Verfügung. Damit sind in der näheren Umgebung ausreichend Ausweichlebensräume vorhanden, um den Fortbestand einer möglichen lokalen Population si-

cherzustellen. Die ökologische Funktion wird auch zukünftig erfüllt. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

Im Rahmen der vorgenommenen Biotoptypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dahingehend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb des Plangebietes festzustellen und zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind, bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Bäume vor der Rodung und die Gebäude vor dem Umbau oder Abriss nochmals auf einen Fledermausbesatz zu begutachten sind. Weiterhin ist vor der Rodung der Bäume und vor Abriss oder Umbau der Gebäude erneut sicherzustellen, dass keine besetzten Nester vorhanden sind oder die Rodung und der Abriss, bzw. Umbau außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgen.

Hinweis:

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

3.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfes für die genannten erheblichen Beeinträchtigungen können innerhalb des Plangebietes in Form von Eingrünungsmaßnahmen zur freien Landschaft kompensiert werden. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine 5 m breite Baum-Strauchhecke vorgesehen. Zur Beschreibung der Ausgestaltung und Umsetzung der Maßnahmen wird auf Kap. 3.2.2 der Begründung verwiesen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren bestimmt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiet erfolgt wie bisher über die Verdener Straße / Bahnhofstraße. Das Gebiet liegt innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten der Stadt und an einer Landesstraße, die die Verkehre gut aufnehmen kann. Die Verkehrsqualität wird sich dahingehend nicht negativ auswirken. Eine zusätzliche verkehrstechnische Untersuchung ist daher nicht erforderlich.

3.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen umliegenden gewerblichen Nutzungen, der südlichen Bahnanlage sowie der Landesstraße bereits durch Immissionen vorbelastet. Die Umgebung wird durch Wohnnutzungen und Kleingewerbe geprägt. Dieser Charakter soll auch zukünftig erhalten werden. Welche Nutzungen sich innerhalb des Plangebietes zukünftig ansiedeln, wird im Bebauungsplan nicht abschließend geregelt. Um die Schallimmissionssituation zwischen den verschiedenen möglichen Nutzungen einschätzen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 05/19). Das Schallgutachten kann bei der Stadt Visselhövede eingesehen werden.

Straßen-und Schienenverkehr

Die Berechnungen führen zu dem Ergebnis, dass durch den Straßen- und Schienenverkehr an der südlichen Plangebietsgrenze entlang der Landesstraße ein Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht vorliegen. Damit werden sowohl die Orientierungswerte gem. DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts als auch die Grenzwerte gem. 16. BimSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten. Für ein Mischgebiet kann der Grenzwert von 64 dB(A) tags ab einem Abstand von ca. 3 m und der Orientierungswert von 60 dB(A) nachts ab einem Abstand von ca. 12 m zur südlichen Plangebietsgrenze eingehalten werden. Durch die in der Nachtzeit gemessenen Werte ergeben sich größere Abstände zur südlichen Plangebietsgrenze. Für ein Mischgebiet kann der Grenzwert von 54 dB(A) nachts ab einem Abstand von ca. 13 m und der Orientierungswert von 50 dB(A) nachts ab einem Abstand von ca. 48 m zur südlichen Plangebietsgrenze eingehalten werden. Auf dem Gelände der Tankstelle berechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A), sodass sowohl der Orientierungs- als auch der Grenzwert am Tag eingehalten werden. Für die Nachtzeit ergeben sich auf dem Gelände der Tankstelle Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A). Am Gebäude der Tankstelle berechnen sich Beurteilungspegel von maximal 54 dB(A), sodass die Orientierungswerte am Gebäude eingehalten werden.

Gewerbelärm

Es wurden die Geräuschimmissionen, verursacht durch die im Plangebiet bereits vorhandene Tankstelle mit Waschanlage sowie die südlich des Plangebietes stattfindenden Holzverladungen, im Plangebiet ohne das Gelände der Tankstelle ermittelt und nach TA Lärm /9/ beurteilt.

Durch den Gewerbelärm errechnen sich Beurteilungspegel mit Ruhezeitenzuschlag von bis zu 65 dB(A) und ohne Ruhezeitenzuschlag von 64 dB(A) am südwestlichen Rand des Plangebietes. Damit wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm /9/ am Tag für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 10 dB und für ein Mischgebiet um bis zu 4 dB überschritten. Der Immissionsrichtwert kann ab einem Abstand von 82 m Richtung Norden von der südwestlichen Ecke und diagonal bis ca. 150 m Richtung Osten für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Für Mischgebiete kann der Immissionsrichtwert bereits ab ca. 23 m und ca. 80 m eingehalten werden. In der Nachtzeit wird der Immissionsrichtwert mit 37 dB(A) sowohl für Mischgebiete als auch für Allgemeine Wohngebiete unterschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen zur Verringerung der Lärmimmissionen laut Auftraggeber aus städtebaulicher Sicht aufgrund der Bestandsbebauungen nicht in Betracht, sodass im Rahmen der Untersuchung der Schwerpunkt auf die Grundrissgestaltung sowie passive Schallschutzmaßnahmen gelegt wurde.

Erweiterung der Stellplatzfläche

Hinsichtlich der Erweiterung der Stellplatzfläche werden die Grenzwerte der 16. BImSchV /3/ tags und nachts an allen Immissionsorten deutlich unterschritten, sodass ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen nicht ausgelöst wird.

Verkehrslärmfernwirkung

Im Rahmen der Verkehrslärmfernwirkung wurden die Fernwirkungen der Geräuschverhältnisse entlang der angrenzenden Landesstraße ermittelt, auf denen die Verwirklichung des Bebauungsplanes zu einer Erhöhung der Verkehrsmengen führen wird. Dabei ist irrelevant, ob die Straße innerhalb des Plangebietes liegt. Es wurde eine stichprobenartige Prüfung an zwei Standorten durchgeführt. Zum einen an der Bahnhofstraße Nr. 20 sowie zum anderen an der Verdener Straße Nr. 36, da die Wohnhäuser in diesen Bereichen besonders dicht an der Straße liegen.

Die Änderung der Verkehrslärmverhältnisse ist wesentlich, wenn der Beurteilungspegel um 3 dB erhöht wird, der Beurteilungspegel auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird oder dieser in der Nacht weiter erhöht wird.

An den beiden Immissionsorten erhöht sich der Beurteilungspegel um maximal 0,2 dB(A), wobei die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht, trotz Grenzwertüberschreitung gem. 16. BImSchV /3/, weder im Prognose-Nullfall, d.h. im Ist-Zustand, noch im Prognose-Planfall überschritten wird. Eine Erhöhung der vorhandenen Lärmbelastung um 3 dB erfolgt ebenfalls nicht. Aus Sachverständiger Sicht sind damit keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Passive Schallschutzmaßnahmen und Grundrissgestaltung

Aufgrund der teilweise deutlichen Überschreitung von Orientierungs-, Grenz- und Richtwerten für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet durch die Tankstelle sowie der Gewerbelärmimmissionen und durch den Verkehrslärm bietet sich die Festsetzung eines Mischgebietes im östlichen Bereich des Plangebietes an. Für den westlichen Bereich, in

dem die Tankstelle mit Waschanlage bereits vorhanden ist, soll die Ausweisung eines Gewerbegebietes beibehalten werden. Um eine Verringerung der Lärmimmissionen zu erzielen, sind für Gebäude, die im Plangebiet neu errichtet oder wesentlich geändert werden, eine gesonderte Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Somit sind die Grundrisse der Gebäude im MI 1, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, so zu gestalten, dass in dem Bereich, in dem durch den Beurteilungspegel des Gewerbelärms ohne Ruhezeitenzuschlag die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /9/ für Mischgebiete überschritten werden, keine schutzbedürftigen Räume in Richtung der Tankstelle oder des Holzumschlagplatzes ausgerichtet sind. Außerdem sind in diesem Bereich keine Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen) anzuordnen.

Darüber hinaus ist in dem Bereich, in dem nachts ein Außengeräuschpegel von mehr als 50 dB(A) vorherrscht, der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage in Schlafräumen und Kinderzimmern vorzusehen (innerhalb des MI 2).

Hinzu kommt, dass in dem als Mischgebiet gekennzeichneten Bereich die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung gem. Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Es ist mindestens ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten. Inwiefern Bebauungen in erster Reihe abschirmend auf die Bebauungen in zweiter Reihe wirken, ist im Vorwege nicht abschließend zu beurteilen, da die Abschirmung von der jeweiligen Planung abhängt. Somit kann von den Anforderungen abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen werden kann, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte nachhaltig ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

3.6 Bodenschutz- und Abfallrecht

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

4. VER- UND ENTSORGUNG

- **Wasserversorgung**

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

- **Abwasserbeseitigung**

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

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

Die Beseitigung des auf den künftig versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers soll möglichst durch Versickerung innerhalb des Plangebiet erfolgen. Ein Bodengutachten soll Aufschluss über die vorhandenen Möglichkeiten geben. Die Ergebnisse werden nach Vorliegen des Bodengutachtens eingearbeitet.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Avacon AG.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76a „Neuaufstellung und Ergänzung Verdener Straße / Bahnhofstraße“ beabsichtigt die Stadt Visselhövede die Erweiterung des

Gewerbegebietes im westlichen Bereich des Plangebietes. Weiterhin soll mit der Festsetzung eines Mischgebietes im östlichen Bereich des Plangebietes die vorhandenen Strukturen aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe beibehalten und erweitert werden. Das Vorhaben soll hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Es ist Ziel der Gemeinde Visselhövede, mit der Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern bzw. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Standort zu schaffen.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes wird auf Kapitel 3.1 „Städtebauliche Zielsetzung“ der Begründung verwiesen.

6.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist das 5. Kapitel des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotopie der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NAGBNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Der Zweck (§ 1 NWaldLG) des niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung ist es, den Wald wegen seiner Nutzfunktion, seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere als Lebensraum für wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, das Landschaftsbild und seiner Bedeutung als Erholungsfunktion zu erhalten und nachhaltig zu sichern.

Laut dem § 8 Absatz 2 NWaldLG bedarf es für eine Waldumwandlung keine Genehmigung der Waldbehörde, da die Umwandlung durch Regelungen in einem Bauleitplanverfahren erforderlich wird.

Das NWaldLG wird bei der Planung berücksichtigt, da sich innerhalb des Plangebietes eine forstwirtschaftliche Fläche befindet (siehe Kap. „Waldumwandlung“).

Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (LRP, 2015)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I: Arten und Biotope

Nach dem LRP beinhaltet das Plangebiet ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer und geringer Bedeutung. Höherwertige Biotoptypen befinden sich in einer kleinen Parzelle nordöstlich des Plangebiets sowie in östlicher Richtung entlang der Bahnlinie.

Karte II: Landschaftsbild

Das überwiegende Plangebiet ist dem Siedlungsbereich der Stadt Visselhövede zugeordnet und hat demnach keine Bewertungen erfahren. Das restliche Plangebiet befindet sich nach dem LRP in einer Landschaftsbildeinheit, die durch eine strukturarme Ackerslandschaft geprägt ist und von geringer Bedeutung ist.

Karte III: Boden

Im Bereich des Plangebietes sind keine besonderen und schutzwürdigen Böden dargestellt.

Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Nach dem LRP beinhalten das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention.

Karte V: Zielkonzept

Das überwiegende Plangebiet ist dem Siedlungsbereich der Stadt Visselhövede zugeordnet und beinhaltet keine Zielvorgaben. Das restliche Plangebiet sowie der nördlich angrenzende Bereich hat die Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild zum Ziel.

Karte VI: Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet beinhaltet keine Schutzgebiete und -objekte. In östlicher Richtung befindet sich in ca. 170 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet Nr. 9 „Schützenholz II“ und in südlicher Richtung in ca. 300 m Entfernung wird ein gesetzlich geschütztes Biotop (GB) gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG dargestellt. Für dieses wird in der Bodenkarte ein naturnahes Moor dargestellt. Weiterhin beinhaltet es Biototypen von sehr hoher Bedeutung.

Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Biotopkartierung im Jahre 2019 gemäß dem Kartierschlüssel der Biototypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>)
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015),

6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Ist-Zustand (Basisszenario), bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

6.3.1 Schutzgut Boden und Wasser

Boden

Das Plangebiet liegt in den naturräumlichen Regionen der Lüneburger Heide und Wendland und hier in der naturräumlichen Einheit der Fallingbosteler Lehmplatte. Die

Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) stellt für den Bereich des Plangebiet eine Pseudogley-Braunerde dar. Dieser ist ein tiefgründiger schwach staunässebeeinflusster Boden mit einem sehr hohen Wasserspeichervermögen und einer sehr hohen Durchwurzelbarkeit. Zudem ist der Boden durch jahreszeitliche Wechsel zwischen winterlicher Nassphase mit Luft- und Wärmemangel sowie sommerlicher Abtrocknungsphase gekennzeichnet. Während der winterlichen Nassphase sind die Nutzpflanzen wasserübersorgt und in der sommerlichen Abtrocknungsphase sind die Nutzpflanzen aufgrund des hohen Wasserspeichervermögens gut wasserversorgt. Das standörtliche Ertragspotential wird für den Bodentypen als gering eingestuft. Es handelt sich um keinen in Niedersachsen geschützten Bodentypen.

Im Plangebiet ist bereits eine Tankstelle vorhanden. Weiterhin besteht das Plangebiet aus einem ländlich geprägten Dorfgebiet/Gehöft sowie einer Fläche mit intensiv bewirtschafteten Grünland und verschiedenen Gehölzstrukturen. Im nordöstlichen Plangebiet ist ein Bereich mit Wald vorhanden. Dementsprechend dürften die Bodeneigenschaften aufgrund der Bebauung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im überwiegenden Plangebiet gegenüber dem Ausgangszustand deutlich verändert sein.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen voraussichtlich wie gegenwärtig genutzt und ihre derzeitigen Bodeneigenschaften nicht weiter verlieren.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Durch die Ausweisung des Plangebietes zu Gewerbeflächen und Mischgebiet werden zukünftig zusätzliche unbebaute Flächen mit baulichen Anlagen bebaut sein. Während der Bauphase werden aller Voraussicht nach Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden erfolgen. Dementsprechend ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der derzeit unversiegelten Böden. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktion als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:50.000) 151 - 300 mm/a und ist damit als mittel eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird im gesamten Plangebiet als hoch bewertet. Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei ~ + 55 bis 57,5 m NN und somit ca. 10 m unter Geländeoberkante. Die Tankstelle mit Waschanlage sowie die umliegenden versiegelten Flächen sind bereits an das Regenwasserkanalnetz angeschlossen. In diesem Bereich ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht mehr möglich. Nördlich der Tankstelle ist bereits ein privates Regenrückhaltebecken im Plangebiet vorhanden. Im restlichen Plangebiet kann das Niederschlagswasser gegenwärtig auf den Flächen versickern.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann das Niederschlagswasser auch zukünftig im überwiegenden Plangebiet ungehindert auf den Flächen versickern.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben und der möglichen Flächenversiegelung bzw. Bebauung des Plangebietes kann das Oberflächenwasser nur noch eingeschränkt vor Ort versickern. Im Bereich der Tankstelle wird das anfallende Niederschlagswasser auch zukünftig zurückgehalten und gedrosselt an das Regenwasserkanalnetz weitergeleitet. In diesen Bereichen wird sich die Situation nicht ändern. Um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, soll das anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden oder ggf. zurückgehalten und dem Regenwasserkanalnetz gedrosselt zugeführt werden. Detailliertere Aussagen sind im weiteren Verfahren zu tätigen.

6.3.2 Schutzgut Fläche

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Stadt Visselhövede beträgt ca. 4,49 % (Stand: 07.06.2017), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:500.000).

Ohne die Durchführung der Planung würde sich der Versiegelungsgrad in Visselhövede zwar derzeit nicht erhöhen, jedoch ständen der Stadt keine zusätzlichen Bereiche für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung, welche zwingend erforderlich sind. Demnach würden höchstwahrscheinlich andere Bereiche versiegelt werden, die für den Naturhaushalt weitaus wertvoller sind. Im landesweiten Vergleich ist die Versiegelung in der Stadt Visselhövede als gering zu bezeichnen, aktuell sind in Niedersachsen 6,4 % der Landesfläche versiegelt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben wird im Plangebiet eine dauerhafte Versiegelung zugelassen. Diese werden jedoch zu keinen wesentlichen statistischen Veränderungen beitragen. Weiterhin ist durch die Lage an der „Verdener Straße“ ein Standort gewählt worden, der verkehrlich gut gelegen ist. Des Weiteren wird ein Standort überplant, welcher bereits baulich vorbelastet ist und an dem angrenzend bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden sind. Aufgrund der baulichen Vorbelastung und der Entwicklung neuer Gewerbestandorte, ist die Versiegelung von unbebauten Flächen vertretbar.

6.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand der Stadt Visselhövede und beinhaltet bereits bebaute und versiegelte Flächen sowie eine Fläche mit Intensivgrünland und Bereiche mit verschiedenen Gehölzbeständen. Im nordöstlichen Plangebiet ist ein Bereich mit Wald vorhanden. In westlicher Richtung sind weitere gewerbliche Nutzungen und Wohnbebauungen vorhanden. Östlich grenzt das Plangebiet an eine kleine Parzelle mit Wald. In östlicher Richtung sind kleinere Waldbereiche vorhanden, die von Wohnbebauung umgeben sind. In nördlicher und südlicher Richtung sind weitläufige landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Diese dienen als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die un bebauten Bereiche im Plangebiet weiterhin ihren Beitrag zur Frischluftentstehung beitragen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft liegen aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Die Freiflächen sorgen auch zukünftig für einen guten Luftaustausch, sodass mit dem Vorhaben verbundene leichte Temperaturerhöhungen durch Versiegelung und Überbauung ausgeglichen werden können. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Klima/Luft nicht erforderlich.

6.3.4 Schutzgut biologische Vielfalt

Pflanzen

Im westlichen Plangebiet ist ein Gebäude des Straßenverkehrs (OAV) vorhanden, hier eine Tankstelle mit Waschanlage. Umgeben wird diese in weiten Teilen von Straßen (OVS) und Scher- und Trittrassen (GR). Nördlich der Tankstelle ist zudem ein sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ) vorhanden. Die Tankstelle grenzt an eine Fläche mit artenarmen Intensivgrünland an (GI). Westlich von diesem befindet sich ein Bereich mit ländlich geprägtem Dorfgebiet/Gehöft (ODL), welches im nordöstlichen Bereich des Plangebietes an einen kleinen Bereich mit Fichtenforst (WZF) und Ahorn- und Eschen-Pionierwald (WPE) grenzt. Zusätzlich wird ein geringer Bereich des angrenzenden Bodensauren Eichenmischwaldes (WQ) durch das Plangebiet berührt. Weiterhin befinden sich angrenzend an die Waldbereiche Flächen mit Ruderalflur auf der sonstige Einzelbäume/Baumgruppen (HBE/UR) vorhanden sind. Zusätzlich befindet sich an der nördlichen Plangebietsgrenze eine Baumreihe aus der Baumart Fichte (HBA Fi). Im Bereich des geplanten Parkplatzes befindet sich ein Teil des angrenzenden Bahnhofs (OAB) sowie eine verfallene Gartenanlage und somit der Biotoptyp Gehölz des Siedlungsbereichs (HS).

Angrenzend an das Plangebiet verläuft südlich die Verdener Straße und nördlich befinden sich weitläufige Ackerflächen (A). Ansonsten ist westlich angrenzend ein Gewerbegebiet (OGG) und östlich weitere Bereich mit Bodensauren Eichenmischwald, Fichtenforst sowie Bereiche mit ländlich geprägtem Dorfgebiet/Gehöfte und locker bebauten Einzelhausgebiet (OEL) vorhanden.

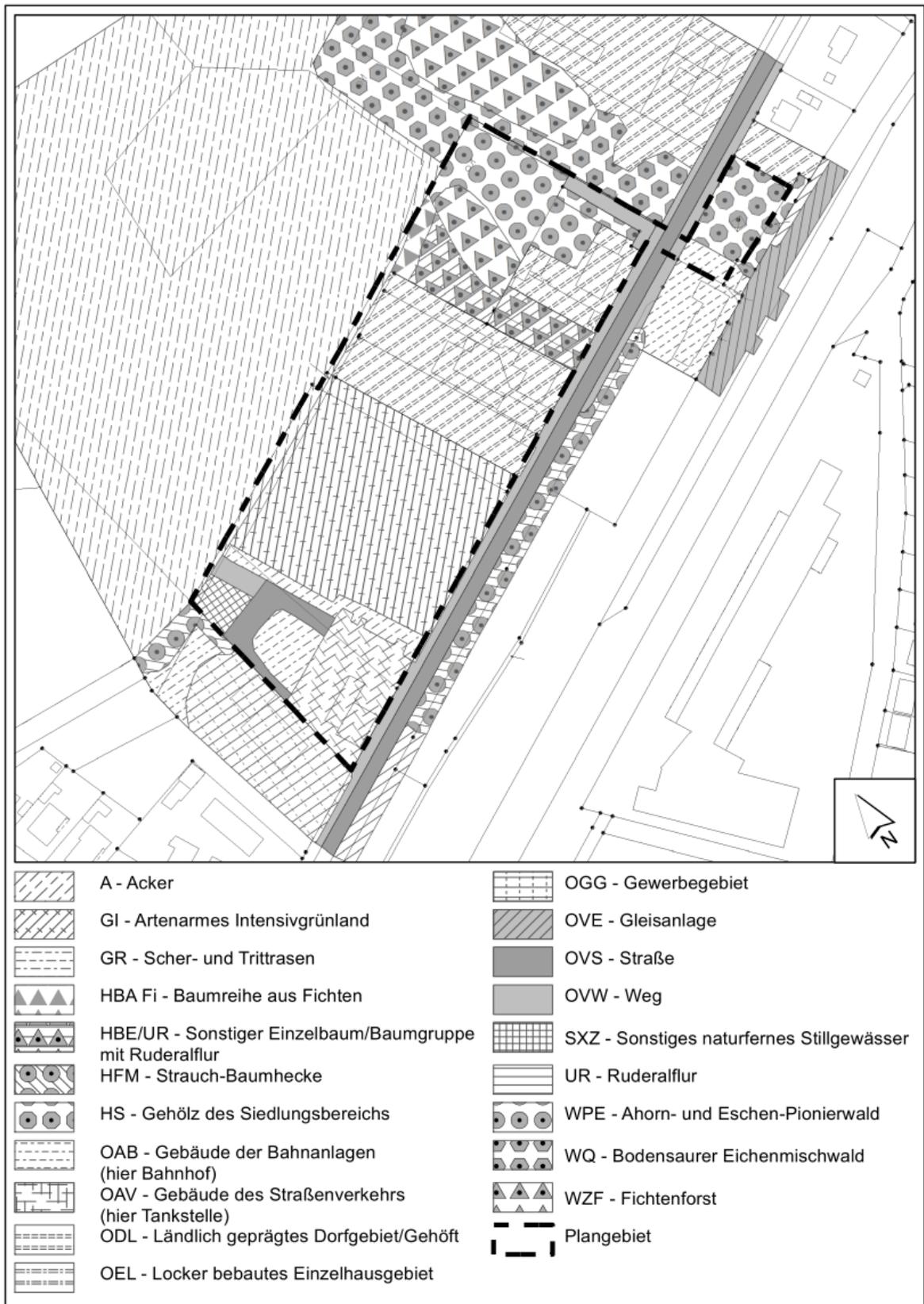


Abb. 3: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012) in fünf Wertstufen.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung, W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung, W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung, W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung; W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung, E = Bei Baum- und Strauchbeständen ist für beseitigte Bestände Ersatz in entsprechender Art, Zahl und ggf. Länge zu schaffen.

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll- Zu- stand	Kompensa- tionsbedarf
Innerhalb des Plangebietes			
- Acker (A)	1	1	-
- Artenarmes Intensivgrünland (GI)	2	1	-
- Scher- und Trittrassen (GR)	1-2	1	-
- Baumreihe mit Fichte (HBA Fi)	E	E	ca. 135 m ²
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe mit Ruderalflur (HBE/UR)	E/3	E/3	ca. 1.545 m ²
- Gehölz des Siedlungsbereichs (HS)	3	3	ca. 1.050 m ²
- Gebäude der Bahnanlage, hier Bahnhof (OAB)	1	1	-
- Gebäude des Straßenverkehrs, hier Tankstelle (OAV)	1	1	-
- Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft (ODL)	2	1	-
- Parkplatz (OVP)	1	1	-
- Straße (OVS)	1	1	-
- Weg (OVW)	1	1	-
- Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ)	2	1	-
- Ahorn- und Eschen-Pionierwald (WPE)	4	1	ca. 1.870 m ²
- Bodensaurer Eichenmischwald (WQ)	5	1	ca. 305 m ²
- Fichtenforst (WZF)	3	1	ca. 870 m ²
Außerhalb des Plangebietes			
- Acker (A)	1	1	
- Scher- und Trittrassen (GR)	1-2	1-2	
- Strauch- Baumhecke (HFM)	3	3	
- Gebäude der Bahnanlage, hier Bahnhof (OAB)	1	1	
- Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft (ODL)	2	2	
- Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)	1	1	
- Gewerbegebiet (OGG)	1	1	
- Gleisanlage (OVE)	1	1	
- Straße (OVS)	1	1	
- Weg (OVW)	1	1	
- Ruderalflur (UR)	3	3	
- Bodensaurer Eichenmischwald (WQ)	5	5	
- Fichtenforst (WZF)	3	3	

Die vom geplanten Vorhaben betroffenen Biotoptypen sind überwiegend von sehr geringer und geringer Bedeutung. Von mittlerer Bedeutung sind die sonstigen Einzelbäume/Baumgruppen auf Ruderalflur (HBE/UR), das Gehölz des Siedlungsbereichs (HS) und der Fichtenforst (WZF). Mit dem Ahorn- und Eschen-Pionierwald (WPE) und dem Bodensauren Eichenmischwald (WQ) sind in geringerem Maße auch Biotoptypen von hoher und sehr hoher Bedeutung betroffen.

Mit dem geplanten Vorhaben und der damit verbundenen Beseitigung von Biotoptypen mittlerer bis sehr hoher Bedeutung ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Tiere

Das Plangebiet besteht aus einer landwirtschaftlichen Fläche, ländlich geprägtem Dorfgebiet, einer Tankstelle und verschiedenen Gehölzstrukturen. Durch die vorhandene Wohnbebauung, Tankstelle und landwirtschaftliche Nutzung sind im Plangebiet bereits verschiedene Störeinflüsse vorhanden. Zusätzlich grenzen weitere Wohnbebauung, Gewerbeflächen und im südöstlichen Plangebiet der Bahnhof Visselhövede mit Gleisanlagen an das Plangebiet an. Weiterhin verläuft an der südlichen Plangebietsgrenze die Verdener Straße, sodass die Lebensraumbedeutungen der Flächen als eher gering zu bezeichnen sind.

Ohne die Durchführung der Planung würden sich die Flächen voraussichtlich weiterhin wie gegenwärtig genutzt und die vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben erhalten.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Artenvielfalt ist durch die verschiedenen Störeinflüsse innerhalb des Plangebietes als eingeschränkt zu bezeichnen. Mit dem geplanten Vorhaben entstehen auf das Schutzgut Tiere keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Beseitigung vorhandener Gehölzstrukturen wird kompensiert, sodass sich neue Lebensräume für Tiere entwickeln werden. Während der Bautätigkeiten können zeitweilig Störeinflüsse aufgrund von Lärm und Staub im Plangebiet auftreten. Um einen mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe 3.3.1 Artenschutz). Eine Kompensation für das Schutzgut Tiere ist nicht erforderlich.

6.3.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Kernortes Visselhövede. Das Plangebiet besteht aus einer landwirtschaftlichen Fläche, ländlich geprägtem Dorfgebiet, einer Tankstelle und verschiedenen Gehölzstrukturen. Das Landschaftsbild wird im Bereich des Plangebietes von der angrenzenden Wohnbebauung und gewerblichen Nutzung sowie der intensiven Landwirtschaft geprägt. Zusätzlich befindet sich südlich des Plangebietes eine Bahntrasse mit Güterbahnhof.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen voraussichtlich wie gegenwärtig genutzt werden und die Gehölzbestände erhalten bleiben.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Während der Bauzeit könnten sich aufgrund von Baufahrzeugen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Grundsätzlich stellen Errichtungen von baulichen Anlagen in der freien Landschaft erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft dar. Innerhalb des Plangebietes sind bereits verschiedene Bebauungen vorhanden. Weiterhin ist das Plangebiet bereits durch seine Lage am Stadtrand von Visselhövede zu weiten Teilen von Bebauung umgeben, sodass das Plangebiet lediglich aus nördlicher Richtung aus der freien Landschaft wahrnehmbar sein wird. Daraus resultieren erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft, welche jedoch mit der vorgesehenen Eingrünung deutlich gemindert werden.

Negative Auswirkungen auf das ca. 170 m entfernte, südlich der Bahntrasse liegende Landschaftsschutzgebiet Nr. 9 „Schützenholz II“ sind nicht zu erwarten. Das LSG liegt an der Bahntrasse und ist bereits vollständig von Wohnbebauung umgeben. Dahingehend können keine negativen Auswirkungen aufgrund der Planung auf das LSG ausgemacht werden.

6.3.6 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Wohnumfeld

Im Plangebiet sind neben der Tankstelle mit Waschanlagen bereits Wohnbebauungen vorhanden. Weitere umfangreichere Wohnbebauungen grenzen direkt an die östliche Plangebietsgrenze an. In westlicher Richtung sind weitere Wohnbebauungen vorhanden. Aufgrund der bereits vorhandenen Gebäude sowie der umgebenen wohn- und gewerblichen Bebauung sind Nutzungskonflikte nicht zu erwarten.

Schallimmissionen

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen umliegenden gewerblichen Nutzungen, der südlichen Bahnanlage sowie der Landesstraße bereits durch Immissionen vorbelastet. Die Umgebung wird durch Wohnnutzungen und Kleingewerbe geprägt. Dieser Charakter soll auch zukünftig erhalten werden. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen der umliegenden Nutzungen beurteilt.

Die Berechnungen für den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm ergaben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 /2/ und die Grenzwerte er 16. BImSchV /3/ für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete im Plangebiet teilweise überschritten werden. Auch die Berechnungen für den Gewerbelärm ergaben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /9/ für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete im Plangebiet teilweise überschritten werden. Um eine Verringerung der Lärmimmissionen zu erzielen, sind für Gebäude, die im Plangebiet neu errichtet oder wesentlich geändert werden, eine gesonderte Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Verkehrslärmfernwirkung sind keine erheblichen Änderun-

gen zu erwarten, sodass aus sachverständiger Sicht keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Erholung

Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP, 2017) sowie das RROP (2005) sehen für das Änderungsgebiet keine besonderen Funktionen vor. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP, 2005) stellt für das Plangebiet eine im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Baufläche dar. Nach dem Entwurf des RROP (2017) wird der überwiegende Teil des Plangebiets dem zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Visselhövede zugeordnet. Zusätzlich wird im Entwurf des RROP (2017) sowie im RROP (2005) die südlich gelegene Verdener Straße als Straße von regionaler Bedeutung und die Bahntrasse als Haupt Eisenbahnstrecke dargestellt. Besondere Erholungsfunktionen können dem Planänderungsgebiet nicht zugeordnet werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet ist bereits gewerblich und mit Wohnbebauung vorgeprägt. Das Plangebiet beinhaltet keine besonderen Erholungsfunktionen. Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich auf das Schutzgut Mensch keine erheblichen Beeinträchtigungen. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

6.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene Gebäude vorhanden. Unter diesen befindet sich eine Tankstelle mit Waschanlage und Wohnbebauungen. Weitere Kultur und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit der Durchführung der Planung kann ein Umbau oder Abriss der vorhandenen Gebäude nicht ausgeschlossen werden. Da jedoch keines von diesen unter Denkmalschutz steht, sind Beeinträchtigungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten. Weitere nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

6.3.8 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
Boden und Wasser	Tiere und Pflanzen
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb des geplanten Gewerbegebietes	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teillebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
Landschaft	Klima/Luft
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubeentwicklung
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Mensch
	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

6.3.9 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen voraussichtlich wie gegenwärtig genutzt werden. Die vorhandenen Gebäude würden in ihrer gegenwärtigen Form bestehen bleiben und die landwirtschaftliche Fläche würde weiterhin als Intensivgrünland bewirtschaftet werden. Die Gehölzbestände und Waldbereiche würden erhalten bleiben.

6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§15 BNatSchG). Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der bereits zu weiten Teilen mit baulichen Anlagen vorbelastet ist,

- der bereits durch angrenzende Gewerbe- und Wohnbebauungen vorgeprägt ist,
- der am Siedlungsrand der Stadt Visselhövede liegt,
- der bereits ausgebaute Straßen nutzt, und
- in dem der rechtsgültige Flächennutzungsplan bereits eine Bebauung zulässt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

- Eingrünungsmaßnahmen des zukünftigen Gewerbe- und Mischgebietes durch Anpflanzung einer 5 m breiten Baum-Strauchhecke.

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Gewerbegebiet, Mischgebiet, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)	<u>Baubedingt:</u> Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren. → <i>Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Boden → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Wasser</i>	
Überbauung von Flächen (Gewerbegebiet, Mischgebiet, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)	<u>Baubedingt:</u> Keine Auswirkungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Wenn möglich, Versickerung im Plangebiet und damit keine Verringerung der Grundwasserneubildung → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	
Überbauung von unbebauten Flächen	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich temporär geringfügig höhere Immissionsbelastungen durch Baumaschinen ergeben. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Aufgrund der umliegenden großräumigen Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

<i>Schutzgut biologische Vielfalt</i>	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Gewerbegebiet, Mischgebiet, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)	<u>Baubedingt:</u> Aufgrund der Beseitigung von sonstigen Einzelbäumen/Baumgruppen, einer Baumreihe, Gehölz des Siedlungsbereichs und Waldbereichen ist baubedingt mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Durch das Vorhaben werden Biotoptypen geringer bis sehr hoher Bedeutung dauerhaft überbaut. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Landschaft</i>	
Überbauung von Freiflächen; Beseitigung von Gehölzbeständen	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Errichtung von baulichen Anlagen in der freien Landschaft → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Mensch</i>	
Ausweisung eines Gewerbegebietes, Mischgebietes und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Es werden weitere bauliche Anlagen errichtet und neue Arbeitsplätze und Wohnraum geschaffen. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen:

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung und Einbringen von Fremdmaterialien),
- des Schutzgutes Pflanzen (durch Verlust von einer Baumreihe mit Fichten, sonstigen Einzelbäumen/Baumgruppen, Gehölz des Siedlungsbereichs, Ahorn- und Eschen-Pionierwald, Bodensaurer Eichenmischwald und Fichtenforst) und
- des Schutzgutes Landschaftsbild (durch die Erweiterung baulicher Anlagen in der freien Landschaft)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Details der Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren beschrieben und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hin-

weise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" berechnet (aktualisierte Fassung, MU: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006).

Schutzgut Boden

Plangebiet gesamt: ca. 24.915 m²

Davon:

- Gewerbegebiet: ca. 6.230 m² (ca. 2.765 m² bereits bebaut und versiegelt)
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: ca. 260 m²
- Mischgebiet: ca. 17.240 m² (ca. 2.755 m² bereits bebaut und versiegelt)
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: ca. 950 m²
- Öffentliche Verkehrsfläche: ca. 140 m² (ca. 140 m² bereits bebaut und versiegelt)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: ca. 1.290 m² (ca. 240 m² bereits bebaut und versiegelt)

Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des Gewerbegebietes (GE) im Plangebiet wird von der höchstzulässigen Versiegelung im GE von 80 % ausgegangen.

ca. 6.230 m² - ca. 2.765 m² (bereits bebaut und versiegelt) = ca. 3.465 m²

ca. 3.465 m² x 0,8 = ca. 2.775 m²

Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des Mischgebietes (MI) im Plangebiet wird von der höchstzulässigen Versiegelung im MI von 80 % ausgegangen (aufgrund zulässiger Überschreitung der GRZ).

ca. 17.240 m² - ca. 2.755 m² (bereits bebaut und versiegelt) = ca. 14.485 m²

ca. 14.485 m² x 0,8 = ca. 11.590 m²

Betroffenes Schutzgut: Boden

Gewerbegebiet

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: ca. 2.775 m² x 0,5 => **ca. 1.390 m²**

Mischgebiet

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: ca. 11.590 m² x 0,5 => **ca. 5.795 m²**

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: ca. 1.290 m² - ca. 240 m² = ca. 1.050 m² x 0,5 = **ca. 525 m²**

Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden: ca. 7.710 m²

Intern: ca. 1.210 m²

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Extern: ca. 6.500 m²

Schutzgut Pflanzen

Durch das geplante Vorhaben werden ca. 1.545 m² mit sonstigen Einzelbäume/Baumgruppen auf Ruderalflur überplant. Für die Baumreihe aus Fichten entsteht ein Ausgleichbedarf von ca. 135 m². Weiterhin müssen im Bereich des geplanten Parkplatzes ca. 1.050 m² mit Gehölzen des Siedlungsbereichs entfernt werden. Zusätzlich werden im östlichen Plangebiet ca. 1.870 m² an Ahorn- und Eschen-Pionierwald, ca. 305 m² an Bodensauren Eichenmischwald und 870 m² an Fichtenforst überplant.

Demnach ergibt sich ein gesamter Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Pflanzen von ca. 5.775 m².

Ausgleich gesamt: 12.615 m²

Landschaft

Die Beeinträchtigung auf das Schutzgut Landschaft werden mit der Eingrünung am nördlichen Plangebietsrand kompensiert.

Der Ausgleich für die mit dem geplanten Vorhaben im Plangebiet verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaftsbild erfolgt zum einen innerhalb des Plangebietes durch Eingrünungsmaßnahmen am Rand zur freien Landschaft und zum anderen außerhalb des Plangebietes auf externen Ausgleichsflächen. Die externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen zudem in Verbindung mit den Aufforstungen gemäß dem Kompensationsbedarf nach dem NWaldG.

Die Details der Ausgleichsmaßnahmen und Aufforstungen werden im weiteren Verfahren beschrieben und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

6.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Ziel der Stadt Visselhövede ist es, für einen bereits überplanten Bereich sowie für angrenzende Flächen einen Bebauungsplan im Normalverfahren, mit Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen, um zum einen Unstimmigkeiten hinsichtlich des angewendeten Verfahrens gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung zu beseitigen und zum anderen, um die Flächen an der Verdener Straße / Bahnhofstraße nachzuverdichten und die Struktur aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe zu sichern und weiterzuentwickeln. Es bietet sich an, den teilweise überbauten Bereich entlang der Bahnhofstraße mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet aufzunehmen, um eine kleinteilige gewerbliche Entwicklung in dem zentrumsnahen, durch

Immissionen vorbelasteten Bereich, entsprechend der vorhandenen Nutzungen weiterzuentwickeln. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes kann darüber hinaus Wohnraum geschaffen werden, der sowohl die im Plangebiet teilweise vorhandene Nutzung sowie die östlich angrenzende Nutzung ergänzt. Zusätzlich ist die Errichtung eines park-and-ride-Parkplatzes am Bahnhof vorgesehen, sodass sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten Bereich anbietet, um eine städtebauliche Ordnung zu erzielen.

Weiterhin sieht der rechtsgültige Flächennutzungsplan das Plangebiet sowie weitere angrenzende Flächen für eine gewerbliche und gemischte Entwicklung vor.

Alternative, zentrumsnahe Flächen stehen in Visselhövede derzeit nicht zur Verfügung, die die Voraussetzungen für eine solche Entwicklung mit dem Bau von Handwerks- und Gewerbebetrieben, für Dienstleistungsbetriebe, für eine Wohnraumentwicklung und der zeitgleichen Berücksichtigung eines Park-and-Ride-Parkplatzes erfüllen.

6.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine Probleme ergeben.

Angewendete Verfahren

Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung.

6.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

Die Details der Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren beschrieben und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

6.8 Ergebnis der Umweltprüfung

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Visselhövede, den _____

Ralf Goebel
(Bürgermeister)

Stand: 06/2019

QUELLENVERZEICHNIS

DRACHENFELS, O.v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: Juli 2016.

LANDKREIS ROTENBURG (2015): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan - Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: 2015.

LANDKREIS ROTENBURG (2005): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: April, 2006.

LANDKREIS ROTENBURG (2017): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) – Entwurf 2017.

NIBIS (2019): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>).

NLWKN (2006): Beiträge zur Eingriffsregelung V. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2006.

NLWKN (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen - Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2012.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2019): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

PlanzV – Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 15.09.2017, BGBl. I S. 3434

NAGBNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010, Nds. GVBl. 2010, 104

NWaldLG - Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung vom 21. März 2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.06.2016 (Nds. GVBl. S. 97).

BImSchG – Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)

TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 8/98, veröffentlicht im Gemeinsamen Ministerialblatt Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503 ff.