BEBAUUNGSPLAN NR. 76 A
"NEUAUFSTELLUNG VERDENER STRAßE / BAHNHOFSTRAßE"

Begründung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

FASSUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS

STADT VISSELHÖVEDE
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
2.3 Bebauungsplan 8

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 9
3.1 Städtebauliche Zielsetzung 9
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes 11
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 11
3.2.2 Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern 13
3.2.3 Anpflanzung von Einzelbäumen 14
3.2.4 Festsetzungen zum Immissionsschutz 14
3.2.5 Verkehrsflächen 15
3.3 Belange von Natur, Landschaft und Klima 15
3.3.1 Allgemeines 15
3.3.2 Waldumwandlung 16
3.3.3 Artenschutz 19
3.3.4 Ausgleichsmaßnahmen 20
3.4 Verkehr 26
3.5 Immissionsschutz 26
3.6 Bodenschutz- und Abfallrecht 29

4. VER- UND ENTSORGUNG 29

5. BODENORDNUNG 30

6. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB 30
6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes 31
6.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne 31
6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes 34
6.3.1 Schutzgut Boden und Wasser 34
6.3.2 Schutzgut Fläche 36
6.3.3 Schutzgut Klima/Luft 37
6.3.4 Schutzgut biologische Vielfalt 37
6.3.5 Schutzgut Landschaft 43
6.3.6 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit 44
6.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 45
6.3.8 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen) 45

6.3.9 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante) 46
6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft 46
6.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 51
6.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung 51
6.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring) 52
6.8 Ergebnis der Umweltprüfung 52
6.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung 53

QUELLENVERZEICHNIS 56

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, 32/28, 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.

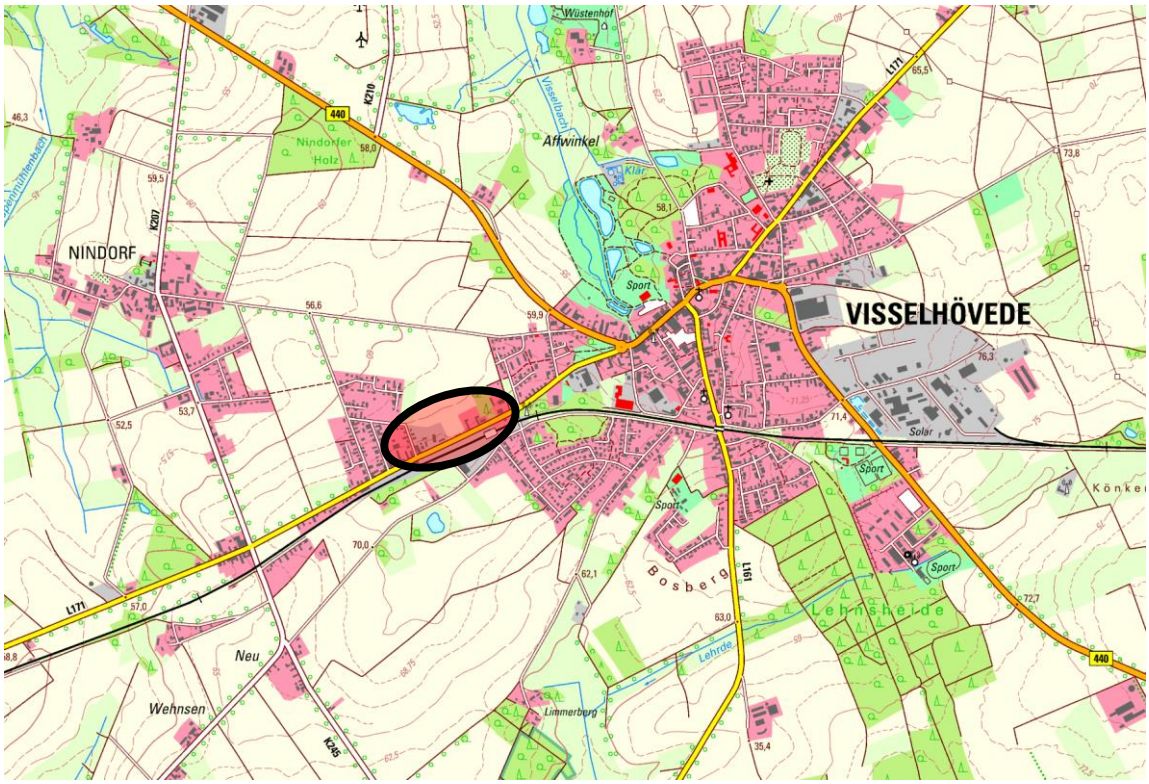


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) – LGLN

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Im westlichen Teil des Plangebietes ist 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 (Dachdeckerbetrieb) 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 Bahnhofgebäudes 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.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine Darstellungen enthalten.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung durch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes entspricht den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) wurde inzwischen neu aufgestellt und ist mit Bekanntgabe am 28.05.2020 in Kraft getreten. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2020 ist die Stadt Visselhövede als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Darüber hinaus ist bei der gemeindlichen Entwicklung der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.

Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes 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 vorhandenen Nutzungen gesichert werden, zum anderen sollen die Freiflächen in diesem gewerblich und wohnbaulich geprägten Siedlungsbereich geschlossen und nachverdichtet werden. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienenden Gebietes sowie der Sicherung der vorhandenen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen werden die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms 2020 umgesetzt.

Das RROP 2020 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 Nachver-

dichtung 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 angrenzenden Wald und der überbaubaren Fläche im Plangebiet wird ein Abstand von 35 m berücksichtigt. Grundsätzlich gibt es in Niedersachsen keine gesetzliche Abstandsregelung zu Wald. Der im RROP aufgeführte Abstand von 50 m dient lediglich als Empfehlung. 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 Urbanen Gebietes deutlich eingeschränkt, bzw. ausgeschlossen. Darüber hinaus werden die Baumlängen in der Region kaum höher als 30-35 m, sodass der Abstand zum Wald im bereits baulich vorgeprägten Bereich der Stadt Visselhövede zum Schutz des Waldes, der Bevölkerung sowie der zukünftigen Bebauung durch Windwürfe und Brände auf 35 m reduziert werden soll.

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2020 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 Ertragspotentials als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, dargestellt. Dahingehend sind die geplanten Nutzungen mit den Darstellungen des RROP vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede stellt im Geltungsbereich des Plangebietes überwiegend gewerbliche aber auch gemischte Bauflächen dar. Der südlich der Bahnhofstraße in das Plangebiet einbezogene Bereich ist als Bahnanlage mit Bahnhof dargestellt. Der nördlich der Verdener Straße gelegene Teil wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“ gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bereits angepasst, da die im Flächennutzungsplan getroffene Abgrenzung zwischen gewerblicher und gemischter Bauflächen nicht mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmte.

Während als auch nach Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“ wurde beanstandet, dass die Voraussetzungen für das verwendete Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenverdichtung nicht vorgelegen haben (siehe auch Pkt. 3.1). Zwar konnten all diese aufgeführten Einwendungen argumentativ widerlegt werden, jedoch zeigt die Rechtsprechung, dass eine Anwendung des § 13a BauGB fraglich ist, sodass sich die Stadt Visselhövede dazu ent-

schied, mit der Neuplanung auch das Planungsrecht für diesen Bereich erneut zu sichern. Somit sind im Rahmen dieser Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 a die Darstellungen des ursprünglichen Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.

Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes ist der Bebauungsplan Nr. 76 a nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt worden. Dahingehend wird der Flächennutzungsplan geändert (55. Änderung) und der Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgestellt.



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

2.3 Bebauungsplan

Für den westlichen Bereich des Plangebietes besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“, der im Juni 2016 in Kraft getreten ist. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 a wird das Planungsrecht für diesen Bereich erneut gesichert, sodass der Bebauungsplan Nr. 76 folglich aufgehoben wird (siehe Pkt. 3.1).

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 a „Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße“ hat zum Ziel, die Flächen an der Verdener Straße / Bahnhofstraße nachzuverdichten und die Struktur aus Wohnen und Gewerbe zu sichern und weiterzuentwickeln. Vorgesehen ist es auch, die Ansiedlung von sozialen, kulturellen und weiteren Einrichtungen zu ermöglichen. Des Weiteren soll südöstlich an den Bahnhof anliegend eine öffentliche Park & Ride Verkehrsfläche als Parkplatz für die Bahnreisenden dienen.

Für den westlichen Bereich des Plangebietes 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 erfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 durch den Bebauungsplan Nr. 76a „Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße“. 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. 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 die Tankstelle mit Waschanlage sowie weiteren umliegenden Betrieben geprägt. Die derzeit unbebaute Fläche zwischen der Tankstelle mit Waschanlage und der vorhandenen Wohnnutzung wird landwirtschaftlich genutzt. Diese Fläche steht für eine Bebauung zur Verfügung. Zudem liegt das Plangebiet gut er-

schlossen entlang der Landesstraße 171 und am Bahnhof. An der Bahntrasse finden Verladungen von Holzstämmen durch einen Holzvermarktungsbetrieb statt.

Der Flächennutzungsplan vor der Anpassung durch den Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“ stellt im nördlichen Teil des Plangebietes gewerbliche und gemischte Bauflächen sowie Bahnanlage mit Bahnhof dar. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden diese Nutzungen auf den Bebauungsplan mit dem Ziel festgesetzt, diesen Bereich entlang der Verdener Straße / Bahnhofstraße nachzuverdichten und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere gewerbliche Ansiedlungen und Wohnnutzungen zu schaffen.

Im weiteren Verfahren wurde deutlich, dass sich das Plangebiet aufgrund der direkten Nähe zum Bahnhof, der günstigen Lage zum Zentrum Visselhövedes, den vorhandenen und umliegenden Nutzungen sowie den geräuschintensiven Vorbelastungen aus Straßenverkehrs- und Gewerbelärm aus städtebaulicher Sicht als Urbanes Gebiet eignet. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes, wie es bisher vorgesehen war, würde man das Wohnen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören gem. § 6 BauNVO allgemein zulassen, wobei diese Nutzungen zu gleichen Teilen im Plangebiet vertreten sein müssen. Da dem Ziel einer gleichgewichtigen Nutzung aus Gewerbe und Wohnen zum einen aus städtischer Sicht nur schwer nachgekommen werden kann und zum anderen weitere Nutzungen zugelassen werden sollen, hat sich die Stadt Visselhövede dazu entschieden, im Plangebiet ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festzusetzen. Innerhalb des Urbanen Gebietes ist das Wohnen neben Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zulässig. Dabei muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Die Stadt Visselhövede sieht in der Ausweisung eines solchen Gebietes städtebauliche und ortsplanerische Vorteile bspw. im Sinne einer verträglichen Durchmischung verschiedener Nutzungen und der Flexibilisierung der Gebietsnutzung. Darüber hinaus kann die Festsetzung eines Urbanen Gebiets auch dem Immissionsanspruch der bereits vorhandenen Gewerbebetriebe gerecht werden. Es werden dem Wohnen neue Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, ohne dabei die gewerblichen Strukturen zu gefährden, die innerhalb des Plangebietes und in der Umgebung entstanden sind. Seitens der Stadt Visselhövede ist es vorgesehen, die geräuschintensiveren Nutzungen entlang der Verdener Straße / Bahnhofstraße anzusiedeln, da dieser Bereich bereits durch den Verkehrslärm vorbelastet ist. Folglich hätte eine Bebauung entlang der Landesstraße eine abschirmende Wirkung auf den hinteren Bereich des Plangebietes, in dem primär Wohnnutzungen vorgesehen werden sollen.

Der nordöstlich im Plangebiet vorhandene Waldbestand ist für die städtebauliche Erweiterung und Verdichtung zu beseitigen und an anderer Stelle entsprechend zu ersetzen. Der Waldbereich ist stark degradiert und vermutlich sukzessiv aufgrund einer Nichtnutzung entstanden. Er besteht vorwiegend aus Fichten und Ahorn jüngeren Alters, sodass ihm für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes keine erhebliche Bedeutung zugeteilt werden kann. Darüber hinaus ist der Wald für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und bietet auch im Hinblick auf die angrenzende Bebauung keine bedeutende Erholungsfunktion. Das Plangebiet ist durch die angrenzende Bebauung und die Nähe zum

Zentrum städtisch geprägt, sodass es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist, die vorhandene Lücke entlang der Verdener Straße zu schließen. Die Stadt Visselhövede gewichtet die für eine Nachverdichtung sprechenden Belange höher als das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Baumbestandes.

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ebenfalls eine Waldfläche, die sich im Privateigentum befindet. Zwischen der vorgesehenen Bebauung im Plangebiet und dem östlich gelegenen Wald soll ein Abstand von 35 m eingehalten werden, um Gefahren durch Windwurf zu vermeiden und den Naturraum zu erhalten. Dieser Abstand ist, trotz der im RROP 2020 aufgeführten Empfehlung von 50 m und im LROP aufgeführten Empfehlung von 100 m vertretbar, da die Baumlängen in der Region kaum höher als 30-35 m werden.

Zusammenfassend ist durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes und die damit einhergehende Planerweiterung aufgrund der baulichen Vorprägung innerhalb des Plangebietes, der gesicherten Erschließung sowie den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan aus städtebaulicher Sicht mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Zusätzliche wertvolle Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen. Durch die immissionsschutzrechtliche Untersuchung sowie die Baugrunduntersuchung können Maßnahmen ergriffen werden, um Auswirkungen, im Hinblick auf die bereits vorhandenen und ergänzenden Nutzungen zu reduzieren. Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert, da die derzeitigen Festsetzungen nicht vollumfänglich der vorgesehenen Planung entsprechen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll auch eine südlich der Bahnhofstraße gelegene bewachsene Fläche in den Geltungsbereich einbezogen werden. Diese Fläche soll in Zukunft als Parkplatz dienen und entsprechend festgesetzt werden. Den Pendlern, die mit der Bahn fahren, wird somit ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt. Die Aufhebung der eisenbahnrechtlichen Widmung dieser Fläche wurde bereits durch das Eisenbahn-Bundesamt bestätigt.

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 nördlich der Verdener Straße / Bahnhofstraße ein Urbanes Gebiet ausgewiesen. Urbane Gebiete dienen nach § 6a BauNVO vorwiegend dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Innerhalb des

Urbanen Gebietes sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein. So soll sichergestellt werden, dass sich der Bereich bedarfsgerecht weiterentwickeln kann, ohne den besonderen städtebaulichen Charakter, der sich durch eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe auszeichnet, zu verlieren. Dabei werden die gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, ausgeschlossen. Es soll eine räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten 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 gewerbliche Betriebe, die vorgesehene Wohnnutzung sowie soziale, kulturelle und sonstige Eirichtungen interessant zu halten. Ebenso soll durch diese Festsetzung die benachbarte Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden. Vergnügungsstätten 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 gesamten Urbanen Gebiet ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten sind an anderen Stellen im Ort vorhanden bzw. zulässig. Daher ist der Ausschluss dieser Nutzung im Bebauungsplangebiet vertretbar. Die gem. § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausschließlich im Gebiet MU 1 zugelassen, um den vorhandenen Bestand zu sichern. Im Gebiet MU 2 ist die Errichtung von Tankstellen hingegen unzulässig. Eine weitere Tankstelle würde sich aufgrund ihres großen Flächenbedarfs oder der zu erwartenden Störungen nicht in die Eigenart der Umgebung einfügen oder es würden durch diese Nutzung erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) auftreten können, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen würde.

Als Maß der baulichen Nutzung ist im Gebiet MU 1 eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt worden, um die bereits errichtete Tankstelle mit Waschanlage in ihrem Ausmaß zu sichern und mögliche Änderungen und geringfügige Entwicklungen zuzulassen. Im Gebiet MU 2 ist eine Grundflächenzahl von 0,6 ohne Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt worden. Zusätzlich darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden, um eine zu starke Versiegelung auf den Grundstücken zu vermeiden. Ohne den Ausschluss einer Überschreitung der GRZ wäre eine maximale Versiegelung von 90 % zulässig. Die Stadt Visselhövede verfolgt das Ziel, das Gebiet in seiner Nutzung zu durchmischen und eine Verdichtung zuzulassen, dabei soll das für Visselhövede ortstypische aufgelockerte Bild jedoch weiterhin gewahrt werden.

Darüber hinaus wurden im gesamten Plangebiet zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, da sich innerhalb des Plangebietes bereits Gebäude mit einer entsprechenden Geschossigkeit befinden und sich Gebäude mit zwei Vollgeschossen städtebaulich in die Umgebung einfügen. Weiterhin ist eine offene Bauweise festgesetzt, die besagt, dass Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig sind. Mit diesen Festsetzungen soll

erzielt werden, dass die Fläche effektiv genutzt werden kann, sich die Bauten jedoch trotzdem ins Stadtbild einfügen.
Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen so festgesetzt, 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 Bebauungen Rücksicht genommen wird. Die vorhandenen baulichen Anlagen, die die 3 m Baugrenze zur Verdener Straße überschreiten, genießen Bestandsschutz. Nutzungsänderungen und Umbauten sollen im Bestand weiterhin möglich sein. Sollten die Gebäude jedoch abgerissen werden und Neubauten innerhalb des Gebietes geplant werden, so haben diese sich an der Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche zu orientieren. Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 35 m zur Plangebietsgrenze. Dadurch wird ein Schutzabstand entsprechend der Baumlängen in der Region zum östlich angrenzenden Wald eingehalten, um Gefahren durch Windwurf zu vermeiden und den Naturraum zu erhalten. Die außerdem vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes genießt weiterhin Bestandsschutz.

3.2.2 Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB, festgesetzten Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zur Durchgrünung der vorhandene Gehölzlaubbestand durch die Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten und durch Neuanpflanzungen zu einer 5 m breiten Baum-Strauchhecke zu entwickeln. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	**Deutscher Name**	**Qualität**
Bäume		
Betula pendula	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
Fagus sylvatica	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
Quercus robur	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
Corylus avellana	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
Prunus spinosa	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
Rhamnus frangula	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
Rosa canina	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
Salix caprea	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
Sambucus nigra	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 - 8 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 Anpflanzung erfolgt durch die Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

3.2.3 Anpflanzung von Einzelbäumen

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Park & Ride-Parkplatz, ist je 5 Stellplätze ein kleinkroniger Laubbaum zur Durchgrünung fachgerecht durch die Stadt Visselhövede in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung der Stellplatzflächen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind einheimische Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu verwenden.

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Acer campestre ´Elsrijk´	Feldahorn
Acer platanoides ´Globosum´	Kugelahorn
Acer pseudoplatanus ´Brilliantissimum´	Bergahorn
Carpinus betulus ´Fastigiata´	Pyramiden-Hainbuche
Quercus robur ´Fastigiata´	Säulen-Eiche
Sorbus aucuparia ´Fastigiata´	Säulen-Eberesche
Tilia cordata ´Rancho´	Kleinkronige Winterlinde

3.2.4 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, 05/20) wurden die Auswirkungen des Gewerbe- und Verkehrslärms in Bezug auf das Plangebiet geprüft.

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Da die Orientierungswerte gem. DIN 4109 /7/ durch die Geräuschemissionen des Verkehrslärms überschritten werden, erfolgt die Ausweisung von Lärmpegelbereichen.
Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Außenlärmpegel (LPB II – LPB IV) 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.

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 mit MU 2 gekennzeichnetem Bereich der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage in Schlafräumen und Kinderzimmern aufgrund der Schallimmissionen, verursacht durch den Verkehrslärm in der Nachtzeit, vorzusehen.

In dem Bereich, in dem durch den Beurteilungspegel des Gewerbelärms die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /9/ für Urbane Gebiete überschritten werden, sind die Grundrisse von Wohnungen und Häusern so zu gestalten, dass keine schutzbedürftigen Räume in dem gekennzeichneten Bereich MU 1 und somit in Richtung der Tankstelle oder des Holzumschlagplatzes angeordnet werden.

3.2.5 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiet erfolgt wie bisher über die Verdener Straße / Bahnhofstraße. Ein Teilbereich der Landesstraße wurde entsprechend ihrer Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und verbindet das Urbane Gebiet mit dem südlich gelegenen Park & Ride Parkplatz, welcher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wurde.

3.3 Belange von Natur, Landschaft und Klima

3.3.1 Allgemeines

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Stadt Visselhövede und beinhaltet neben einem intensiv genutzten Grünland, wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen sowie Gehölz- und Waldbestände. Zu den gewerblichen Nutzungen gehört im westlichen Bereich eine Tankstelle mit Waschanlage. Die Wohnnutzungen beinhalten Gehöfte mit größeren Gartenflächen. Die Gärten werden von zahlreichen Gehölzen geprägt. Im östlichen Bereich des Plangebietes ragt ein Waldbestand hinein, welcher auch Wald i.S. des NWaldLG beinhaltet. Der zum Plangebiet gehörende Waldstreifen besteht überwiegend aus jüngeren Spitzahornbäumen. Südlich der L 171 (Verdener Straße) soll

zukünftig ein Park & Ride-Parkplatz entstehen. Derzeit beinhaltet die Fläche einen baumbestandenen, verwilderten Garten.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76a „Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße“ hat zum Ziel, die Flächen an der Verdener Straße nachzuverdichten und die Strukturen aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe zu sichern und weiterzuentwickeln. Aufgrund der direkten Nähe zum Bahnhof, der günstigen Lage zum Zentrum Visselhövedes, den vorhandenen und umliegenden Nutzungen sowie den geräuschintensiven Vorbelastungen aus Straßenverkehrs- und Gewerbelärm wird aus städtebaulicher Sicht die Ausweisung eines Urbanen Gebietes für sinnvoll gehalten. Mit der daraus möglichen Versiegelung und Überbauung von Boden ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Die Beseitigung von Gehölzstrukturen und Waldbeständen ergeben erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Durch die zusätzliche Bebauung am Siedlungsrand, hin zur freien Landschaft, sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Die entstehenden Beeinträchtigungen sollen u.a. durch die erforderliche Waldumwandlung nach dem NWaldLG durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Das Ausgleichsverhältnis für die Waldumwandlung wurde bei einer Besichtigung vom Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, im Einvernehmen mit den Niedersächsischen Landesforsten sowie dem Forstamt der Landwirtschaftskammer Niedersachen auf 1:1,2 festgelegt. Bezüglich der Thematik Waldumwandlung siehe die nachfolgenden Ausführungen zur Waldumwandlung (Kap. 3.3.2).

3.3.2 Waldumwandlung

Nach dem NWaldLG (Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung, 2002) ist Wald wegen seiner wirtschaftlichen Bedeutung (Nutzfunktion), wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, der dauernden Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, dem Klima, dem Wasserhaushalt, der Reinhaltung der Luft, der Bodenfruchtbarkeit, des Landschaftsbildes (Schutzfunktion) und seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

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 umgesetzt 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 lokale 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 ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet aufgrund der auftretenden bindigen Schichten nur noch sehr eingeschränkt möglich. Aufgrund der Plangebietsgröße sind wesentliche Veränderungen in den Grundwasserständen der benachbarten Waldflächen nicht zu erwarten. 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 Bebauungen zu Wohn- und Gewerbezwecken 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 eingrünen wird. Die Flächen in der freien Landschaft werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

c) Es besteht die Möglichkeit, das benachbarte Waldbestände durch Windwurf geringfügig stärker beeinträchtigt werden können. Die daraus möglicherweise entstehenden Schäden werden als nicht erheblich eingestuft. Ertragsausfälle sind allenfalls nur in geringem Maße zu erwarten.

d) Nach dem RROP (2020) 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 (2020) als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus 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. Der zum Plangebiet gehörende Waldstreifen besteht überwiegend aus jüngeren Spitzahornbäumen mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von 20 - 25 cm. Ausnahmen bilden wenige Ahornbäume mit einem BHD von 50

cm, sowie einige Birken (BHD = 35 cm), eine Ulme (BHD = 60 cm) sowie drei Sommerlinden an der südlichen Waldgrenze, die jeweils einen BHD von 90 - 100 cm aufweisen. Der Unterwuchs in dem Waldbereich ist verstreut und besteht zum überwiegenden Teil aus Ahorn-Jungwuchs. 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 Flächennutzungsplan, Stand vor der Anpassung, eine ausgewiesene Baufläche dargestellt. Im Entwurf des RROP (2020) wird der betroffene Bereich dem zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Visselhövede zugeordnet.

b) Im Flächennutzungsplan, Stand vor der Anpassung, wird für die Waldbereiche sowie das sonstige Plangebiet gewerbliche und gemischte Baufläche 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 am 09.01.2018 vom Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, im Einvernehmen mit den Niedersächsischen Landesforsten sowie dem Forstamt der Landwirtschaftskammer Niedersachen auf 1:1,2 festgelegt. Somit wird sich die Waldfläche im Landkreis Rotenburg mit diesem Vorhaben nicht reduzieren.

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 betroffenen Waldes im Plangebiet teilweise zutreffen und teilweise nicht zutreffen. Des Weiteren erfolgt die Beseitigung des Waldes nur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ein Großteil des Waldbestandes bleibt auch zukünftig bestehen und ist nicht Bestandteil dieser Waldumwandlung.
Der nordöstlich im Plangebiet vorhandene Waldbestand ist für die Erweiterung und Verdichtung zu beseitigen und an anderer Stelle entsprechend zu ersetzen. Der Waldbereich ist stark degradiert und vermutlich sukzessiv aufgrund einer Nichtnutzung entstanden. Er besteht vorwiegend aus Fichten und Ahorn jüngeren Alters, sodass ihm für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes keine erhebliche Bedeutung zugeteilt werden kann. Darüber hinaus ist der Wald für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und bietet auch im Hinblick auf die angrenzende Bebauung keine bedeutende Erholungsfunktion. Das Plangebiet ist durch die angrenzende Bebauung und die Nähe zum Zentrum städtisch geprägt, sodass es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist, die vorhandene Lücke entlang der Verdener Straße zu schließen. Die Stadt Visselhövede gewichtet die für eine Nachverdichtung sprechenden Belange höher als das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Baumbestandes.
Aus diesen genannten Gründen ist die Inanspruchnahme des Waldes vertretbar und dient den Belangen der Allgemeinheit.
Insgesamt ist bei der Waldumwandlung eine Fläche von ca. 2.365 m² betroffen. Der Wald im Plangebiet lässt sich in zwei unterschiedliche Waldtypen einordnen. Dahingehend sind vom geplanten Vorhaben die Waldtypen Ahorn- und Eschen-Pionierwald und geringe Teile des angrenzenden bodensauren Eichenmischwaldes betroffen. Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses für die Waldumwandlung wurde bei einer Besichtigung vom Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, im Einvernehmen mit den Niedersächsischen Landesforsten sowie dem Forstamt der Landwirtschaftskammer Niedersachen auf 1:1,2 festgelegt. Die Ermittlung erfolgte nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl.d. ML v. 05.11.2016).
Demzufolge ist bei einer Beseitigung von Wald von insgesamt ca. 2.365 m² eine neue Aufforstungsfläche von ca. 2.840 m² erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahme wird im Kap. 3.3.4 „Ausgleichsmaßnahmen“ beschrieben.

3.3.3 Artenschutz

Um die Artenschutzrechtliche Situation beurteilen zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung – Potentialabschätzung durchgeführt (IfÖNN GmbH, Bremervörde, Stand: 09.12.2019). Ziel der Untersuchung war es, eine Vorprüfung (Potentialeinschätzung) nach Artenschutzrecht als Bestandteil einer Artenschutzprüfung durchzuführen und soweit erforderlich eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände vorzunehmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung zu benennen.
Im Rahmen dieser artenschutzrechtlichen Vorprüfung war zu klären, ob die betroffenen Bereiche von geschützten Arten besiedelt werden und ob durch das Vorhaben Zugriffsverbote im Sinne des § 44 BNatSchG für geschützte und/oder besonders geschützte Arten berührt werden. Gegebenenfalls sind aus den Befunden notwendige vertiefende Untersuchungen abzuleiten.

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 Rodung von Gehölzen im Rahmen einer biologischen Baubegleitung erfolgt und die Gehölzbestände außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zu roden sind. Zudem ist vor einem möglichen Baubeginn im Plangebiet, der im Bereich des zentralen unbebauten Grundstückes nachgewiesene Komposthaufen auf ein mögliches Gelege einer Ringelnatter zu überprüfen und falls erforderlich artgerecht umzusiedeln. Sollten im vorhandenen Regenrückhaltebecken Baumaßnahmen erfolgen, ist vor Eingriff in das potentielle Amphibiengewässer dessen Status und Besatz durch eine biologische Baubegleitung zu klären.
Die mit dem Vorhaben verbundenen potentiellen Quartierverluste werden durch 10 künstliche Höhlenquartiere für Fledermäuse (z.B. Schwegler-Kasten Typ 2FN) und 10 künstliche Nisthöhlen für Kleinvögel (z.B. Schwegler Typ „Meise“, mit unterschiedlichen Lochdurchmessern) im Plangebiet durch den / die Grundstückseigentümer ersetzt. Die genauen Standorte der künstlichen Nisthilfen sind im Rahmen der biologischen Baubegleitung zu bestimmen.

3.3.4 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 Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Zur Beschreibung der Ausgestaltung und Umsetzung der Maßnahmen wird auf Kap. 3.2.2 der Begründung verwiesen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

- Streuobstwiese ca. 3.160 m² - Flst. 653/114, Flur 1, Gem. Visselhövede

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfes für die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter wird auf dem stadteigenen Flurstück 653/114 der Flur 1 in der Gemarkung Visselhövede (siehe Anlage 1) erbracht. Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet.
Entlang der Straße „Alter Postweg“ sind auf dem Flurstück zwei Wohnbebauungen vorhanden. Im östlichen Bereich des Flurstückes ragt ein kleiner Gehölzbestand in das Flurstück hinein. Diese Bereiche werden nicht als Ausgleich berücksichtigt. Aufgrund der schmalen länglichen Ausdehnung des Flurstückes werden weitere Teile ackerbaulich genutzt. Auf dieser Ackerfläche von ca. 3.160 m² ist zur Kompensation die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen. Verwendet werden Obstbäume regionaler Sorten in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm. Als An-

wuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren und mit einem Verbissschutz zu versehen. Die Bäume sind in einem Pflanzraster von 8 x 8 m zu pflanzen. Daraus ergibt sich ein 3-reihiger Streuobstbestand auf der vorgesehenen Fläche.
Die Streuobstwiese ist als extensives Grünland, entweder als Mähwiese mit 1 - 2 Mähterminen pro Jahr (1. Mahd nach dem 15.06.) oder mit Beweidung (weniger als zwei Großvieheinheiten pro Hektar) zu nutzen. Das Mähgut ist abzufahren; mindestens eine Mahd innerhalb von 2 Jahren ist erforderlich. Eine Düngung des Grünlands ist nicht gestattet. Eine bedarfsgerechte Punkt-Düngung der Baumstandorte bleibt zulässig; ausgenommen ist eine Düngung mit Gülle, Klärschlamm und Gärresten/ Endprodukten aus Biogasanlagen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln aller Art ist nicht zulässig; in Einzelfällen ist das Einverständnis der Unteren Naturschutzbehörde vorher einzuholen. Eine Beweidung wäre ausschließlich mit Schafen zulässig. Bei einer Beweidung sind dauerhafte Schutzmaßnahmen gegen mögliche Schäden der Obstbäume erforderlich. Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Auswahl regionale Obstsorten:

Äpfel	Birnen
Altländer Pfannkuchen	Conferencebirne
Boskoop	Gellerts Butterbirne
Bremervörder Winterapfel	Gute Graue
Celler Dickstiel	Madame Verte
Coulons Renette	Petersbirne
Finkenwerder Prinz	Speckbirne
Holsteiner Cox	
Jakob Lebel	Pflaumen, Zwetschgen und Renekloden
Kneebusch	
Martini	Bühler Frühzwetsche
Prinzenapfel	Hauszwetschge
Purpurroter Cousinot	Königin Victoria
Ruhm aus Vierlanden	Oullins Reneklode
Seestermüher Zitronenapfel	Wangenheims Frühzwetschge
Weißer Winterglockenapfel	
Winterprinz	
Süßkirschen	
Büttners Rote Knorpelkirsche	
Große Prinzessinkirsche	
Hedelfinger Riesenkirsche	
Kronprinz zu Hannover	
Schneiders Späte Knorpelkirsche	
Zum Feldes Frühe Schwarze	

Aufgrund der derzeitigen ackerbaulichen Nutzung ist das Flurstück, auf einer Fläche von ca. 3.160 m², mit einer Einsaat für Extensiv-Grünland zu versehen. Dabei ist zertifiziertes Regio-Saatgut (Wildsaatgutmischung), wie z.B.:

- Fettwiese/Frischwiese aus dem Produktionsraum 1 der Firma Rieger-Hofmann GmbH (https://www.rieger-hofmann.de/sortiment/mischungen/wiesen-und-saeume-fuer-die-freie-landschaft/02-frischwiesefettwiese.html), Einsaatstärke 30 kg/ha oder 3 g/m²,
- Grundmischung „FLL RSM Regio“ der Region UG 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ der Firma Saaten Zeller (http://www.saaten-zeller.de/regiosaatgut/ug-1), Einsaatstärke 30-50 kg/ha oder 3-5 g/m²,
- oder vergleichbares

zu verwenden. Die Einsaat hat nach der guten fachlichen Praxis zu erfolgen.

- Grünlandextensivierung ca. 3.560 m² - Flst. 171/2, Flur 5, Gem. Ottingen

Ein weiterer Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfes soll auf dem stadteigenen Flurstück 171/2 der Flur 5 in der Gemarkung Ottingen (siehe Anlage 2) erfolgen. Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet.
Das Flurstück 171/2 weist eine Flächengröße von ca. 3.560 m² auf und wird derzeit als Intensivgrünland bewirtschaftet. Entlang des westlich verlaufenden Fließgewässers „Warnau“ ist ein 5 m breiter Streifen aus der Bewirtschaftung zu nehmen und stellt zukünftig einen Gewässerrandstreifen dar. Um ein Aufkommen von Gehölzen zu vermeiden, bleibt jedoch eine Mahd zulässig. Die weiteren ca. 3.395 m² sind als Extensivgrünland zu bewirtschaften. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (1:50.000) sind auf der Fläche die Bodentypen Gley mit Erdniedermoorauflage und Pseudogley-Braunerde vorhanden. Ziel ist es, auf der genannten Fläche den Boden auszuhagern und durch Bewirtschaftungsauflagen vollständig in ein Extensivgrünland umzuwandeln, bei dem sich ein erkennbarer Artenreichtum einstellt und Magerkeitszeiger den Bestand des Grünlandes dominieren.

Bewirtschaftungsauflagen:

1. Die in der Anlage 2 dargestellte Nutzfläche darf ausschließlich als Grünland bewirtschaftet werden.
   - Die Grünlandfläche darf erst ab dem 01. Juli eines jeden Jahres gemäht und maximal als zweischürige Mähwiese bewirtschaftet werden. Mulchen ist nicht gestattet.
   - Zum Schutze der Tierwelt darf beim ersten Schnitt nur von einer Seite aus oder von innen nach außen gemäht werden.
2. Das Mähgut ist vollständig abzufahren und muss für den Fall einer Nichtverwertung ordnungsgemäß entsorgt werden.
3. Walzen, Schleppen oder sonstige Maßnahmen zur Grünlandpflege sind nur bis zum 01.03. und nach dem 01.07. eines jeden Jahres gestattet.
4. Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzeinsaat sowie sonstige Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind nicht gestattet. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 01.07. eines jeden Jahres.

5. Ein Ausmähen der Nutzfläche zur Grünlandpflege ist nach dem 01.09. eines jeden Jahres gestattet. Kleinere Mengen des dabei anfallenden Mähgutes können liegen bleiben. Größere Mengen sind abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen.
7. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden. Die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Grüppen und Gräben per Hand bleibt in der Zeit vom 01.09. bis 01.03. eines jeden Jahres zulässig.
8. Eine Beregnung der Nutzflächen ist unzulässig.
9. Eine Entzugs-Düngung mit mineralischen Düngestoffen mit 50 kg N, 20 kg P, 40 kg K pro Hektar und Jahr oder mit Festmist ist bis zum 01.03. und nach dem 01.07. gestattet.
10. Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden. Kein Lagern von Rundballen.
11. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zugelassen. Bei extremem Befall kann nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Tipula-Bekämpfung durchgeführt werden.
12. Entlang des Fließgewässers Warnau ist ein Schutzstreifen von 5 m Breite – gemessen ab Böschungsoberkante - von der Nutzung auszunehmen. Er darf nicht genutzt werden und ist der ungestörten natürlichen Entwicklung vorbehalten. Eine jährliche Mahd nach dem 01.07. bleibt jedoch zulässig, um ein Aufkommen von Gehölzen zu vermeiden.
13. Eine Änderung der Nutzungstermine ist nur in begründeten Fällen und nur ausnahmsweise möglich, wenn die Unbedenklichkeit durch vorherige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt wurde.
14. Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den laut Umweltbericht gewollten Verlauf nimmt oder die Ansiedlung von streng geschützten Tierarten dies erforderlich macht, können Bewirtschaftungsauflagen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geändert werden.

- Anpflanzung einer Obstbaumreihe – Flst. 215/117, Flur 6, Gem. Ottingen

Auf dem stadteigenen Flurstück 215/117 der Flur 6 in der Gemarkung Ottingen sind zur Kompensation der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter die Anpflanzung einer Obstbaumreihe vorgesehen (siehe Anlage 3). Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet. Insgesamt sind auf dem o.g. Flurstück ca. 42 Obstbäume im nördlichen Wegeseitraum anzupflanzen. Pro Baum kann ein Ausgleich von 10 m² berücksichtigt werden. Demzufolge werden mit der Anpflanzung von 42 Obstbäumen rechnerisch 420 m² Ausgleichsbedarf erbracht.

Die Baumauswahl an alten, regionalen/lokaltypischen Sorten, wie u.a. Celler Dickstiel, Jakob Lebel, div. Prinzenapfelsorten, Ruhm aus Vierlanden, Schöner aus Boskoop, Altländer Pfannkuchen ist der o.g. Ausgleichsmaßnahme Streuobstwiese auf dem Flurstück 653/114, Flur 1 der Gemarkung Visselhövede zu entnehmen (S. 21).

Die Pflanzungen haben mit Baumschulwaren, mindestens in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu erfolgen.

Umsetzung: Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels eines Dreibocks (inkl. Kokosstrick) zu fixieren, ggf. sind Verbissschutzmaßnahmen auszuführen. Die Bäume sind von der Stadt Visselhövede in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet zu pflanzen. Bei Ausfällen ist ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu leisten. Der Anwuchs der Bäume ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege inkl. Wässerung sicherzustellen.

- Anpflanzung einer Einzelbaumreihe – Flst. 215/1, Flur 5, Gem. Ottingen

Auf dem stadteigenen Flurstück 215/1 der Flur 5 in der Gemarkung Ottingen sind zur Kompensation der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter die Anpflanzung einer Einzelbaumreihe vorgesehen (siehe Anlage 4). Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet. Insgesamt sind auf dem o.g. Flurstück die Anpflanzung von 30 standortgerechten, einheimischen Laubbäumen im südlichen Wegeseitraum vorgesehen. Pro Baum kann ein Ausgleich von 10 m² berücksichtigt werden. Demzufolge werden mit der Anpflanzung von 30 Bäumen rechnerisch 300 m² Ausgleichsbedarf erbracht.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Die Pflanzungen haben mindestens in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu erfolgen. Dabei ist die Verwendung des Pflanzguts aus anerkannten regionalen Herkünften nach Forstvermehrungsgutgesetz (Eiche Herkunftsgebiet 81703 bzw. 81803, Erle 80201, Esche 81101 „Nordwestdeutsches Tiefland“) zu beachten.

Umsetzung: Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels eines Dreibocks (inkl. Kokosstrick) zu fixieren, ggf. sind Verbissschutzmaßnahmen auszuführen. Die Bäume sind von der Stadt Visselhövede in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet zu pflanzen. Bei Ausfällen ist ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu leisten. Der Anwuchs der Bäume ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege inkl. Wässerung sicherzustellen.

- Dauerhafte ungestörte natürliche Entwicklung (Sukzession) – Flst. 52/3 & 65/115, Flur 5, Gem. Visselhövede

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen soll ein weiterer Teil des Ausgleichsbedarfes auf Teilflächen der Flurstücke 52/3 und 65/115 der Flur 5 in der Ge-

markung Visselhövede erbracht werden (siehe Anlage 5). Diese Flächen sind mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 27 sowie dessen 1. Änderung als Gewerbegebiete überplant. Der Flächeneigentümer sieht jedoch vor Ort keine gewerbliche Nutzung vor und in einem parallelen Bauleitplanverfahren – 5. Änderung B-Plan Nr. 27 „Celler Straße - Ost“ werden Teilbereiche der o.g. Flurstücke zukünftig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Demzufolge können auf den Flächen Kompensationen berücksichtigt werden.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darf nicht genutzt oder gepflegt werden und ist dauerhaft der ungestörten natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen. Die vorhandene Grasnarbe ist zur schnelleren Ansiedlung von Gehölzen, vor der ungestörten natürlichen Entwicklung einmal vom Grundstückseigentümer aufzufräsen und zu lockern. Entlang der nördlichen Flurstücksgrenze zum Flurstück 65/97 der Flur 5 in der Gemarkung Visselhövede sowie entlang der südlichen Flurstücksgrenze zum Flurstück 180/151 der Flur 5 der Gemarkung Visselhövede ist ein Rückschnitt von aufkommenden Gehölzen durch den Grundstückseigentümer zulässig, um eine Nutzungseinschränkung der angrenzenden Flurstücke zu vermeiden.

Die vorgesehene Maßnahmenfläche weist eine Flächengröße von ca. 3.440 m² auf. Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des B-Planes Nr. 76 a wird ein Teilbereich von ca. 2.660 m² in Anspruch genommen. Für zukünftige Bauvorhaben verbleibt eine Kompensation von ca. 780 m². Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet.

Waldkompensation i.S. NWaldLG

- Kompensationsflächenpool „Lehnsheide“ – Erstaufforstung – Flst. 36/2, Flur 8, Gem. Visselhövede

Ein weiterer Anteil des Ausgleichsbedarfes soll auf dem anerkannten Kompensationsflächenpool „Erstaufforstung einer Wiesenfläche im Forstort Lehnsheide, Revierförsterei Fallingbostel, Nds. Forstamt Rotenburg, Abt. 1310“, der Niedersächsischen Landesforsten – Forstamt Harsefeld erfolgen. Der Kompensationsflächenpool beinhaltet auf dem Flurstück 36/2 der Flur 8 in der Gemarkung Visselhövede eine Fläche von ca. 8.130 m² (siehe Anlage 6). Von dieser Gesamtfläche ist bereits eine Abbuchung für ein Bauvorhaben in Eversen von ca. 2.150 m² erfolgt, sodass nach Abzug des Ausgleichsbedarfes für den B-Plan Nr. 76 a (ca. 2.840 m²) für zukünftige Bauvorhaben ein Kompensationsguthaben von ca. 3.140 m² verbleibt. Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet. Die Sicherung der externen Ausgleichsfläche erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.
In dem Kompensationsflächenpool ist neben einer Erstaufforstung eines Stieleichen-Mischwaldes (WQL) von ca. 5.450 m², die Schaffung eines artenreichen strukturreichen Waldinnenrandsaumes (WRM) mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Dieser soll eine Breite von ca. 5 m aufweisen. Zudem soll nach außen, zu den angrenzenden Waldbeständen, ein ca. 3 m breiter Streifen mit einer Wildkräutereinsaat versehen werden, welcher ebenfalls dem strukturreichen Waldrandsaum zuzuordnen ist.

Mit zunehmendem Bestandsalter werden die angrenzenden Strauch- und Baumarten diesen Blühstreifen nach und nach aufgrund des Wuchses verkleinern und durch ihre Blüh- und Fruchtbildung weiterhin eine positive Wirkung entfalten. Mit der vorgesehenen Anpflanzung soll ein nach innen hin an Wuchshöhe zunehmender und damit stufig aufgebauter, artenreicher, strukturreicher Waldinnenrand geschaffen werden, welcher im Kernbereich des Flurstückes einen Stieleichen-Mischwald beinhaltet. Zu weiteren Ausführungen der Anpflanzungen wird auf den Kompensationsflächenpool „Erstaufforstung einer Wiesenfläche im Forstort Lehnsheide, Revierförsterei Fallingbostel, Nds. Forstamt Rotenburg, Abt. 1310“, der Niedersächsischen Landesforsten – Forstamt Harsefeld verwiesen.
Nach Abzug des erforderlichen Waldausgleiches für den B-Plan Nr. 76 a ca. 2.840 m² verbleibt ein Kompensationsguthaben im Flächenpool von ca. 3.140 m².

Mit den o.g. Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine Überkompensation von ca. 495 m². Diese Überkompensation wird dem Flurstück 171/2 der Flur 5 in der Gemarkung Ottingen zugeordnet. Die Untere Naturschutzbehörde wird gebeten, die Überkompensation auf dem o.g. Flurstück anzuerkennen und der Stadt Visselhövede diese schriftlich mitzuteilen.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Verdener Straße / Bahnhofstraße. An Kreuzungen und Grundstückszufahrten sind entsprechende Sichtdreiecke von jeder Sichtbehinderung über 80 cm über Fahrbahnoberfläche freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einzelbäume, deren Kronensatz die Höhe von 2,50 m nicht unterschreitet. 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.

Der Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen teilte im Rahmen des Beteilungsverfahrens mit, dass das Gebiet in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Visselhövede liegt. Durch die Linie RB37 gibt es ein regelmäßiges Fahrtenangebot nach Bremen bzw. Uelzen. Zudem wird der Busbahnhof von einigen Buslinien bedient. Mit der Linie 880 gibt es Fahrtmöglichkeiten nach Rotenburg, außerdem bedienen die Bürgerbuslinien 884 und 885 den Busbahnhof, sowie der Direktbus die Strecke nach Walsrode (Linie 588). Das Fahrtenangebot der Linie 889 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

3.5 Immissionsschutz

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen und umliegenden gewerblichen Nutzungen, der südlichen Bahnanlage sowie der Landesstraße ist das Plangebiet bereits durch Im-

missionen vorbelastet. Die Umgebung wird durch Wohnnutzungen und Kleingewerbe geprägt. Um die Schallimmissionssituation einschätzen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 05/20). Zusätzlich wurde eine überschlägige Ermittlung der Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs des Plangebietes durchgeführt. Das Schallgutachten kann bei der Stadt Visselhövede eingesehen werden.

Die Orientierungs-, Grenz- und Richtwerte für Mischgebiete und Urbane Gebiete werden im Plangebiet teilweise überschritten. In Abstimmung mit dem Auftraggeber kommen aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht.

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 64 dB(A) am Tag und 58 dB(A) in der Nacht vorliegen. Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 /2/ für Mischgebiete tags um bis zu 4 dB(A) überschritten, der Grenzwert der 16. BImSchV /3/ wird eingehalten. In der Nachtzeit werden der Orientierungswert der DIN 18005 /2/ für Mischgebiete tags um bis zu 8 dB(A) und der Grenzwert der 16. BImSchV /3/ um bis zu 4 dB überschritten.

Da die Orientierungswerte durch die Geräuschemissionen des Verkehrslärms überschritten werden, erfolgt die Ausweisung von Lärmpegelbereichen. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Außenlärmpegel (LPB II – LPB IV) 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(A) 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.

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 mit MU 2 gekennzeichnetem Bereich der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage in Schlafräumen und Kinderzimmern aufgrund der Schallimmissionen, verursacht durch den Verkehrslärm in der Nachtzeit, vorzusehen.

Gewerbelärm

Es wurden die Geräuschimmissionen, verursacht durch die im Plangebiet bereits vorhandene Tankstelle mit Waschanlage sowie die südlich des Plangebietes stattfindenden Holzverladungen ermittelt und nach TA Lärm /9/ beurteilt.
Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden zwei Szenarien betrachtet: Zum einen, dass die vorhandene Tankstelle bestehen bleibt, sodass sowohl Geräuschimmissionen aus dem Betrieb der Tankstelle als auch durch den Holzverladungsbe-

trieb, auf das Plangebiet ohne Gelände der Tankstelle einwirken; zum anderen dass das Gelände der Tankstelle veräußert wird, sodass Wohnnutzung in diesem Bereich bis an die Baugrenze entstehen kann und Geräuschimmissionen durch die Holzverladungen in diesem Teil des Geländes betrachtet werden müssen. Im Rahmen des ersten Szenarios wurde das Grundstück der Tankstelle als Emittent von Gewerbelärm aus den Berechnungen als Immissionsort ausgeschlossen. Durch den Gewerbelärm wird der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete im schalltechnisch ungünstigsten Fall in der südwestlichen Ecke des reduzierten Plangebietes (Plangebiet ohne Grundstück der Tankstelle) am Tag um bis zu 1 dB(A) überschritten. Ab einem Abstand von ca. 8 m Richtung Norden und diagonal bis 40 m Richtung Osten von der südwestlichen Ecke der Baugrenze des reduzierten Plangebietes aus gesehen, kann der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete im reduzierten Plangebiet eingehalten werden. Das Spitzenpegelkriterium (Spitzenpegel bei der Holzverladung) kann im Plangebiet in der Tageszeit für Urbane Gebiete eingehalten werden. In der Nachtzeit werden sowohl der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete als auch der maßgebliche Spitzenpegel unterschritten. Im Rahmen des zweiten Szenarios wurde das Grundstück der Tankstelle als Baugrundstück für schutzbedürftige Nutzungen und somit als Immissionsort betrachtet. Da in der Nachtzeit keine Holzverladungen stattfinden, liegen keine relevanten Schallimmissionen für diese Zeit vor. Durch den Gewerbelärm wird der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete am Tag um bis zu 2 dB(A) überschritten. Ab einem Abstand von ca. 10 m Richtung Norden und diagonal bis 89 m Richtung Osten von der westlichen Baugrenze kann der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete eingehalten werden. Somit sind in dem Bereich, in dem durch den Beurteilungspegel des Gewerbelärms die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /9/ für Urbane Gebiete überschritten werden, die Grundrisse von Wohnungen und Häusern so zu gestalten, dass keine schutzbedürftigen Räume in dem gekennzeichneten Bereich MU 1 und somit in Richtung der Tankstelle oder des Holzumschlagplatzes angeordnet werden.

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.

Die Berechnungen führen zu dem Ergebnis, dass keine Erhöhung der vorhandenen Lärmbelastung um 3 dB(A) erfolgt. Die Grenzwerte der 16. BImSchV /3/ werden zwar überschritten, was jedoch bereits auch im Prognose-Nullfall gegeben ist. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung wird sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall unterschritten, sodass keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

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.

Die Stadt Visselhövede hat im Rahmen der Behördenbeteiligung eine Auswertung der alliierten Kriegsluftbilder durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (LGLN Hannover-Hameln) veranlasst. Da es sich um bereits weitestgehend beplante Bereiche handelt, wird davon ausgegangen, dass auch gegen die jetzt erweiterte Nutzung keine Bedenken in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) bestehen. Vorsorglich und insbesondere weil bekannt ist, dass infolge der Explosion eines Munitionszuges in der Nähe des Plangebietes Kriegseinwirkungen nicht ausgeschlossen werden können, wird darauf hingewiesen, dass die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen sind, wenn bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden.

4. VER- UND ENTSORGUNG

- **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land.

Der Löschwasserbedarf kann oftmals über das vorhandene Trinkwassernetz gewährleistet werden. Die Löschwasserversorgung ist bei der Detailplanung nachzuweisen und mit der lokalen Feuerwehr abzustimmen. Der Löschwasserbedarf (m³/h) ist nach der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen. Aus brandschutztechnischer Sicht muss eine Löschwassermenge von mind. 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein. Falls die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden kann, ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich.

- **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.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Bodengutachten erstellt (Baugrunduntersuchung BV Gewerbefläche Verdener Straße in Visselhövede, Bremen, 10/2019). Die Untersuchung der Durchlässigkeit des Bodens führte zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der auftretenden bindigen Schichten nur sehr untergeordnet möglich ist. Somit ist das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser zukünftig von den Eigentümern auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und anschließend gedrosselt in den Regenwasserkanal der Verdener Straße / Bahnhofstraße einzuleiten. Die Auseinandersetzung mit der Niederschlagswasserbeseitigung auf der Parkplatzfläche hat im Rahmen der Durchführung der Planung zu erfolgen und ist von der Ausgestaltung abhängig. Bei der Verwendung von Rasengittersteinen oder geschotterten Flächen soll das Regenwasser zur Versickerung gebracht werden. Bei einem höheren Versiegelungsgrad ist das Oberflächenwasser gedrosselt in den Regenwasserkanal der Verdener Straße / Bahnhofstraße einzuleiten.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Avacon AG.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Die Abfallsatzung des Landkreises Rotenburg (Wümme) ist zu beachten. Abfälle der rückwärtig gelegenen Grundstücke sind am Tag der Abholung an der Bahnhofs- bzw. der Verdener Straße bereit zu stellen, da ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge vermieden werden muss.

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 dem Bebauungsplan Nr. 76a „Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße“ beabsichtigt die Stadt Visselhövede die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung und Erweiterung von gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen zu schaffen. Aufgrund der direkten Nähe zum Bahnhof, der günstigen Lage zum Zentrum Visselhövedes, den vorhandenen und umliegenden Nutzungen sowie den geräuschintensiven Vorbelastungen aus Straßenverkehrs- und Gewerbelärm wird aus städtebaulicher Sicht die Ausweisung eines Urbanen Gebietes für sinnvoll gehalten. Des Weiteren soll auf einer südlich der Bahnhofstraße gelegenen bewachsenen Fläche ein Parkplatz, hier Park & Ride, festgesetzt werden, um den Pendlern, die mit der Bahn fahren, ausreichend Parkraum zur Verfügung zu stellen.

Es ist Ziel der Stadt Visselhövede, mit der Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern bzw. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen 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 wildlebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotope der wildlebenden 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 wildlebenden 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 wildlebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

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

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

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. 3.3.2 „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 Plangebietes sowie in östlicher Richtung entlang der Bahnlinie.

Karte II: Landschaftsbild
Der Großteil des Plangebietes ist dem Siedlungsbereich der Stadt Visselhövede zugeordnet und hat demnach keine Bewertungen erfahren. Die weiteren Flächen im Plangebiet liegen nach dem LRP in einer Landschaftsbildeinheit, die durch eine strukturarme Ackerlandschaft geprägt und somit von geringer Bedeutung ist.

Karte III: Boden
Nach dem LRP beinhalten das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen keine besonderen und schutzwürdigen Böden.

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
Ein Großteil des Plangebietes ist dem Siedlungsbereich der Stadt Visselhövede zugeordnet und beinhaltet keine Zielvorgaben. Die weiteren Flächen im Plangebiet sowie die nördlich angrenzende freie Landschaft haben 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 sowie die angrenzenden Flächen beinhalten keine Schutzgebiete und -objekte. In südöstlicher 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 Biotoptypen von sehr hoher Bedeutung.

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

- Biotopkartierung im Jahre 2019 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen 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),
- Ingenieurgeologisches Büro underground: Baugrunduntersuchung BV: Gewerbefläche Verdener Straße in Visselhövede. Bremen, Stand: 21.10.2019,
- IfÖNN GmbH: Artenschutzrechtliche Prüfung – Potentialabschätzung. Bebauungsplan Nr. 76 a „Neuaufstellung Verdener Straße/Bahnhofstraße“ Stadt Visselhövede, Lk Rotenburg (Wümme). Institut für Ökologie und Naturschutz Niedersachsen GmbH. Bremervörde, Stand: 09.12.2019,
- T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76a „Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße“ in Visselhövede. Bremen, Stand: 29.05.2020.

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 der naturräumlichen Region Lüneburger Heide und Wendland und hier in der naturräumlichen Einheit der Fallingbosteler Lehmplatte. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) beinhaltet das Plangebiet ausschließlich den Bodentypen Pseudogley-Braunerde. 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 wasserüberversorgt und in der sommerlichen Abtrocknungsphase sind die Nutzpflanzen aufgrund des hohen Wasserspeichervermögens gut wasserversorgt. Das standörtliche Ertragspotential wird für den Bodentypen als mittel eingestuft. Es handelt sich um keinen schutzwürdigen Bodentyp in Niedersachsen.
Im Plangebiet ist eine Baugrunduntersuchung mit Kleinrammbohrungen (KRB) erfolgt (UNDERGROUND, 2019). Dabei wurden 8 Bohrungen bis in einer Tiefe zwischen 4,0 m und 7,0 m unter Geländeoberkante (GOK) durchgeführt. Die Kleinrammbohrungen zeigen, dass im Plangebiet unterhalb eines 0,2 bis 0,6 m Oberbodenhorizontes zumeist gewachsene Sande anstehen, die eine Mächtigkeit von 0,2 bis 0,4 m aufweisen. In der KRB 03 konnte eine Mächtigkeit der Sande von 2,4 m festgestellt werden. In den Bohrungen KRB 06 und 07 konnten Sande nicht nachgewiesen werden. Bis zur Endteufe von 7,0 m unter GOK konnten im Anschluss bei allen Bohrungen ausschließlich Geschiebeböden (Geschiebelehm und -sand) nachgewiesen werden.
Im Plangebiet ist im westlichen Teilbereich eine Tankstelle mit Waschanlage vorhanden. Weiterhin beinhaltet das Plangebiet ländlich geprägte Gehöfte, ein intensiv bewirtschaftetes Grünland und verschiedene Gehölzstrukturen. Im nordöstlichen Plangebiet

ragt ein Waldbestand in das Plangebiet hinein. Im südlichen Teilbereich des Plangebietes, gegenüber der L 171 (Verdener Straße), ist ein verwildertes Gartengelände mit diversen Gehölzbeständen vorhanden. Dementsprechend dürften die Bodeneigenschaften aufgrund der Bebauung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im überwiegenden Plangebiet gegenüber dem Ausgangszustand deutlich verändert sein. Die natürlichsten Bodenverhältnisse dürften noch in den Bereichen mit Gehölzbeständen vorhanden sein, wobei auch hier durch die gärtnerische Nutzung der Boden anthropogen überprägt sein dürfte.
In Teilbereichen ist das Plangebiet mit Gebäuden und Zuwegungen bereits bebaut und versiegelt. Diese Flächen würden bei einer Nichtdurchführung weiterhin zu Gewerbe- und Wohnzwecken genutzt werden. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die unbebauten Flächen im Plangebiet weiterhin land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt werden und der Versiegelungsgrad würde unverändert bleiben. Die südliche verwilderte Gartenfläche würde vermutlich weiterhin brachliegen. Die derzeit unbebauten Flächen würden ihre bisherigen Bodeneigenschaften nicht weiter verlieren.

Bewertung, Auswirkungen der Planung
Das Plangebiet ist in Teilbereichen bereits bebaut und versiegelt. Dort sind bereits dauerhafte Versiegelungen des Bodens erfolgt und der Boden hat seine Bodenwerte und -funktionen bereits vollständig verloren. Mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes sowie einer öffentlichen Parkfläche werden zukünftig mehr 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) sowie 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 gering bis mittel eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird im gesamten Plangebiet als gering bewertet. Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei ~ + 55 bis 57,5 m NHN und somit ca. 8,5 bis 10 m unter GOK. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (UNDERGROUND, 2019) konnte in den Bohrlöchern kein Grundwasser festgestellt werden. Aufgrund der oberflächennah auftretenden bindigen Böden sind jedoch Stauwasserstände bis auf Höhe der Geländeoberfläche möglich. Des Weiteren hat die Baugrunduntersuchung ergeben, dass unterhalb einer Oberbodenauflage Sande und Geschiebeböden (Geschiebelehm und -sand) anstehen. Demzufolge kann nur eine bedingte Versickerungsfähigkeit prognostiziert werden. (UNDERGROUND, 2019)
Innerhalb des Plangebietes sind bis auf ein Regenrückhaltebecken keine Oberflächenwasser vorhanden. Auch umliegend befinden sich keine Oberflächengewässer. Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann das Niederschlagswasser in den derzeit unbebau-

ten Bereichen weiterhin vor Ort versickern. Das Gelände der Tankstelle sowie die Wohn- und Gewerbenutzungen sind bereits an das Regenwasserkanalnetz der Stadt Visselhövede angeschlossen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung
Im Bereich der bebauten Flächen ist eine Niederschlagswasserversickerung nur noch sehr eingeschränkt möglich. Stattdessen wird es in das Regenwasserkanalnetz eingeleitet. Nach der BK 50 ist im Plangebiet ein schwach staunässebeeinflusster Bodentyp vorhanden. Zudem könnten Stauwasserstände bis auf Höhe der Geländeoberfläche auftreten. Demzufolge könnten während der Bauzeit temporäre Grundwasserabsenkungen erfolgen. Umliegend sind jedoch, bis auf die Gehölzbestände, keine empfindlichen Ökosysteme vorhanden. Ggf. sind dort zusätzliche Bewässerungsmaßnahmen bei ungünstigen Witterungsbedingungen erforderlich.
Mit dem geplanten Vorhaben und der damit verbundenen Flächenversiegelung kann das Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes nur noch sehr eingeschränkt vor Ort versickern. Nach der Baugrunduntersuchung ist eine Niederschlagsversickerung, aufgrund der auftretenden bindigen Schichten, nur sehr untergeordnet möglich. (UNDERGROUND, 2019) Dementsprechend soll das anfallende Oberflächenwasser zukünftig von den Eigentümern auf den jeweiligen Grundstücken zurückgehalten und anschließend gedrosselt in den Regenwasserkanal der Verdener Straße / Bahnhofstraße eingeleitet werden. Das nordöstlich vorhandene Regenrückhaltebecken bleibt bestehen. Mit der Verringerung der Grundwasserneubildung im Plangebiet ergeben sich auf das Schutzgut Wasser erhebliche Beeinträchtigungen. Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich.

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 der Stadt Visselhövede zwar derzeit nicht erhöhen, jedoch ständen der Stadt keine zusätzlichen Bereiche für eine wohnbau-/gewerbliche Entwicklung zur Verfügung, welche in der Stadt nachgefragt 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 wird 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 Standorte ist die Versiegelung von unbebauten Flächen vertretbar.

6.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Stadt Visselhövede und beinhaltet zum Teil bebaute und versiegelte Flächen zu Wohn- und Gewerbenutzungen. Ein Teilbereich wird derzeit als Intensivgrünland genutzt und nördlich grenzen großflächige Acker an. In den Gärten sind Gehölzbestände vorhanden. Im nordöstlichen Bereich ragt ein Waldbestand in das Plangebiet hinein. Südöstlich, gegenüber der L 171, ist ein verwilderter Garten mit zahlreichen Gehölzen vorhanden. Die Gehölzbestände sowie die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dienen als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete.
Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die unbebauten Bereiche im Plangebiet weiterhin ihren Beitrag zur Frischluftentstehung beitragen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung
Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft liegen aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Gehölzbeständen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Während der Bautätigkeit könnten sich aufgrund von Baumaschinen temporär höhere Immissionsbelastungen ergeben. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sorgen jedoch auch zukünftig für einen guten Luftaustausch, sodass die 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

Das Plangebiet beinhaltet im westlichen Bereich eine Tankstelle mit Waschanlage (OAV). Im rückwärtigen Bereich der Tankstelle sind Scher- und Trittrasen (GR), ein Regenrückhaltebecken (SXS) sowie Zuwegungen (OVS) vorhanden. Östlich grenzt an die Tankstelle ein artenarmes Intensivgrünland (GI) an. Weiter in östlicher Richtung sind im Plangebiet ländlich geprägte Gehöfte mit Hausgärten und Großbäumen (ODL/PHG) vorhanden. Die Gärten werden von zahlreichen, zum Teil alten Obstbäumen (Apfel, Kirsche) geprägt. Vereinzelt sind auch Bäume der Arten Birken und Spitzahorn vertreten. Zwischen den beiden Gehöften ist eine unbebaute Grünfläche vorhanden, die Einzelbäume mit Ruderalfluren (HBE/UR) und einen Fichtenbestand (HBE Fi) beinhaltet. Die Gehölze bestehen aus einer mehrstämmigen Weide sowie Weidengebüschen und einzelne andere Baumarten, wie Esche, Spitzahorn, Lärche und Stieleiche. Der Unterwuchs ist in diesem Bereich nahezu geschlossen und wird von Brombeersträuchern und Jungwuchs verschiedener Baumarten dominiert. Der nördliche Grenzsaum wird von einer Fichten- und Lärchenreihe gebildet. Ansonsten ragt im östlichen Plangebiet ein Waldbestand hinein, welcher auch Wald i.S. des NWaldLG beinhaltet. Der zum Plangebiet gehörende Waldstreifen besteht überwiegend aus jüngeren Spitzahornbäumen mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von 20 - 25 cm. Ausnahmen

bilden wenige Ahornbäume mit einem BHD von 50 cm, sowie einige Birken (BHD = 35 cm), eine Ulme (BHD = 60 cm) sowie drei Sommerlinden an der südlichen Waldgrenze, die jeweils einen BHD von 90 - 100 cm aufweisen. Der Unterwuchs in dem Waldbereich ist verstreut und besteht zum überwiegenden Teil aus Ahorn-Jungwuchs. In der Biotoptypenkartierung wird dieser Bestand dem Biotoptypen Ahorn- und Eschen-Pionierwald (WPE) zugeordnet. Dieser Waldbestand geht in östlicher Richtung in einen Eichenmischwald (WQ) über.
Südlich der L 171 (Bahnhofstraße) soll zukünftig ein Park & Ride-Parkplatz entstehen. Derzeit beinhaltet die Fläche einen baumbestandenen, verwilderten Garten. In der Biotoptypenkartierung wird dieser Bestand einem Siedlungsgehölz (HSE) zugeordnet. Geprägt wird der Baumbestand von fünf älteren Obstbäumen (Apfel), vier Spitzahornbäumen (BHD = 40 cm) einer Birke (BHD=40 cm) sowie einer mehrstämmigen Weide mit einem BHD von 40 cm sowie einer jüngeren Fichtengruppe. Der stark ausgeprägte Unterwuchs besteht überwiegend aus Ahorn und Holunder.
Ansonsten sind umliegend des Plangebietes weitere Gebäude zu Wohn- und Gewerbenutzungen (OGG, ODL, OEL) vorhanden und nördlich grenzen großflächige Acker (A) an.

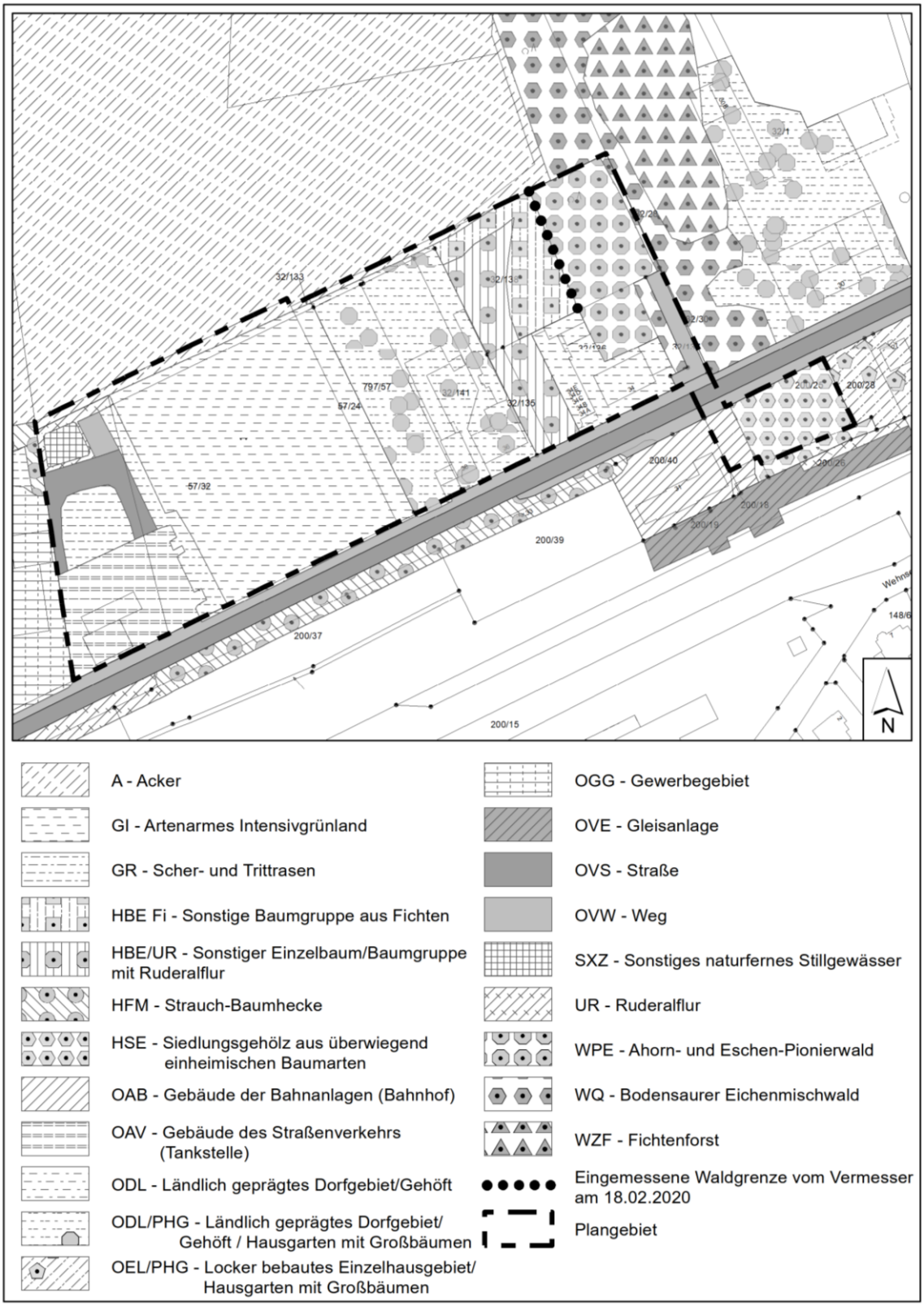


Abb. 3: Biotoptypen und Nutzungen (ohne Maßstab)

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 = Baum- und Strauchbestände (Ersatzpflanzung).

Biotoptyp	**Wertstufe Ist-Zustand**	**Wertstufe Soll- Zustand**	**Kompensationsbedarf**
Innerhalb des Plangebietes			
- *Acker (A)*	*1*	*1*	-
- *Artenarmes Intensivgrünland (GI)*	*2*	*1*	-
- *Scher- und Trittrasen (GR)*	*1*	*1*	-
- *Sonstige Baumgruppe aus Fichten (HBE Fi)*	*E*	*1*	*ca. 1.150 m²*
- *Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe mit Ruderalflur (HBE/UR)*	*E/3*	*1*	*ca. 1.545 m²*
- *Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)*	*3*	*1*	*ca. 1.050 m²*
- *Gebäude der Bahnanlage (Bahnhof) (OAB)*	*1*	*1*	-
- *Gebäude des Straßenverkehrs (Tankstelle) (OAV)*	*1*	*1*	-
- *Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft (ODL)*	*1*	*1*	-
- *Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft / Hausgarten mit Großbäumen (ODL/PHG)*	*1-2*	*1*	-
- *Straße (OVS)*	*1*	*1*	-
- *Weg (OVW)*	*1*	*1*	-
- *Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ)*	*2*	*1-2*	-
- *Ruderalflur (UR)*	*3*	*1*	*ca. 180 m²*
- *Ahorn- und Eschen-Pionierwald (WPE)*	*3*	*1*	*ca. 2.045 m²*
- *Bodensaurer Eichenmischwald (WQ)*	*5*	*1*	*ca. 320 m²*
Außerhalb des Plangebietes			
- *Acker (A)*	*1*	*1*	
- *Scher- und Trittrasen (GR)*	*1*	*1*	
- *Strauch- Baumhecke (HFM)*	*3*	*3*	
- *Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)*	*3*	*3*	
- *Gebäude der Bahnanlage (Bahnhof) (OAB)*	*1*	*1*	
- *Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft / Hausgarten mit Großbäumen (ODL/PHG)*	*1-2*	*1-2*	
- *Locker bebautes Einzelhausgebiet / Hausgarten mit Großbäumen (OEL/PHG)*	*1-2*	*1-2*	
- *Gewerbegebiet (OGG)*	*1*	*1*	
- *Gleisanlage (OVE)*	*1*	*1*	
- *Straße (OVS)*	*1*	*1*	
- *Weg (OVW)*	*1*	*1*	

- *Ruderalflur (UR)* - *Bodensaurer Eichenmischwald (WQ)* - *Fichtenforst (WZF)*	*3* *5* *3*	*3* *5* *3*	

Die vom geplanten Vorhaben betroffenen Biotoptypen sind überwiegend von sehr geringer und geringer Bedeutung. Lediglich die Gehölzbestände sowie die Waldbestände sind von mittlerer Bedeutung. Der geringfügig ins Plangebiet hineinragende Eichenmischwald ist zudem von sehr hoher Bedeutung. Die Gehölze im Plangebiet werden nicht als zu erhalten festgesetzt, um die zukünftige Bebauungsmöglichkeit nicht noch weiter einzuschränken. Denn unabhängig vom Gehölzbestand im Plangebiet ist mit der Baugrenze zum östlich angrenzenden Wald ein Abstand von mindestens 35 m zu berücksichtigen. Ein Erhalt von Bäumen im Plangebiet würde die Bebauungsmöglichkeit demnach weiter einschränken, sodass davon abgesehen wird. Demzufolge ergeben sich mit der Beseitigung von Gehölzen erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Um diese Auswirkungen jedoch etwas zu minimieren, sollen im nördlichen Randbereich, in der zukünftigen Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, vorhandene Laubbestände bestehen bleiben. Des Weiteren sind auf dem zukünftigen Park & Ride-Parkplatz weitere Anpflanzungen vorgesehen.
Wie bereits erwähnt ist zu den genannten Gehölzbeständen auch Wald vom Vorhaben betroffen, der auch Wald i.S. des NWaldLG darstellt. Für die Beseitigung von Wald ist eine Waldumwandlung erforderlich. Das Kompensationsverhältnis für den betroffenen Waldbereich wurde bei einer Besichtigung am 09.01.2018 vom Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, im Einvernehmen mit den Niedersächsischen Landesforsten sowie dem Forstamt der Landwirtschaftskammer Niedersachen auf 1:1,2 festgelegt. Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses erfolgte nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl.d. ML v. 05.11.2016). Demzufolge ist bei einer Beseitigung von Wald von insgesamt 2.365 m² eine neue Aufforstungsfläche von ca. 2.840 m² erforderlich. Detailliertere Aussagen zur erforderlichen Waldumwandlung erfolgen im Kap. 3.3.2 Waldumwandlung.
Östlich des Plangebietes verbleibt ein Waldbestand, der auch zukünftig Wald i.S. des NWaldLG beinhaltet. In Niedersachsen existieren keine gesetzlichen Abstandsregelungen zu Wald. Die Raumordnungspläne des Landes und des Kreises enthalten lediglich Abstandsempfehlungen von 100 m bzw. 50 m, welche jedoch in Einzelfällen unterschritten werden können. Bei Planungen an Waldrändern sind jedoch die Waldbelange und die Sicherheit der Bevölkerung zu berücksichtigen.
Der Wald beinhaltet Stieleichen und Fichten, die bei einer Begutachtung eher einen vitalen Eindruck wiedergaben. Zudem unterliegen Bäume am Waldrand einer allgemeinen Verkehrssicherungspflicht, sodass wohlmögliche Gefahren frühzeitig erkannt werden können. Dennoch ist ein Ast- oder Baumwurf nie vollständig auszuschließen. Da der verbleibende Wald an der östlichen Plangebietsgrenze liegt und die Hauptwindrichtung in entgegengesetzter Richtung zum Urbanen Gebiet verläuft, sind Windwürfe in das Plangebiet nur bedingt möglich. Um die Belange des Waldes jedoch zu berücksichtigen und mögliche Gefahren ausschließen zu können, wird mit der zukünftigen Baugrenze der empfohlene Mindestabstand von ca. 35 m zum Wald und somit die bisheri-

gen Baumhöhen, eingehalten. Die derzeitigen Gebäude unterliegen jedoch dem Bestandsschutz und sind von dieser Regelung ausgenommen. Mit der Berücksichtigung eines Mindestabstandes von 35 m zum Wald können zusätzliche Beeinträchtigungen der Waldfunktionen ausgeschlossen werden. Der angrenzende Wald beinhaltet auch zukünftig Wald i.S. des NWaldLG.
Mit der vorgesehenen Beseitigung von Gehölzen und Wald im Plangebiet ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Tiere

Das Plangebiet beinhaltet neben einem intensiv genutzten Grünland, wohnbau- und gewerbliche Nutzungen, Gehölzbestände und Wald. Demzufolge ist mit einem Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu rechnen. Weitere nach den vorgefundenen Strukturen zu beachtende Artengruppen wären unter den Wirbeltieren die Amphibien und Reptilien sowie unter den Insekten die Feld- und Laubheuschrecken sowie Tagfalter. Durch die vorhandene Bebauung, die Tankstelle und landwirtschaftliche Nutzung sind im Plangebiet bereits verschiedene Störeinflüsse vorhanden. Zusätzlich grenzen weitere Wohnbebauungen, Gewerbeflächen und im südöstlichen Plangebiet der Bahnhof von Visselhövede mit Gleisanlagen an.
Das Grünland im Plangebiet wird mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht von bodenbrütenden Arten (z.B. Feldlerche, Wiesenpieper etc.) genutzt, da es einerseits relativ intensiv genutzt wird und zudem durch die angrenzenden Baumkulissen und die allgemeine Beunruhigung der Fläche durch den Verkehr auf der Landesstraße entwertet wird. Demzufolge stellen lediglich der Gehölzbestand sowie die Gebäude potentielle Lebensräume für Vögel und Fledermäuse dar.
Für Amphibien ist das Plangebiet, bis auf das Regenrückhaltebecken, aufgrund fehlender Gewässer auch im Umfeld als Sommerlebens- oder Überwinterungsraum unbedeutend. Im Rahmen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung konnten keine Nachweise von Amphibien im RRB festgestellt werden. Der Wald wie auch die baumbestandenen Gärten bieten insbesondere an den besonnten Randzonen geeignete Lebensraumstrukturen für die ubiquitären (überall verbreitet) Reptilienarten Waldeidechse und Blindschleiche. Im Bereich der zentralen unbebauten Grundstücke gibt es einen größeren Komposthaufen, der als potentieller Brutplatz für Ringelnattern geeignet scheint. Die Ringelnatter wird als gefährdet auf der Roten Liste Niedersachsen geführt. Es liegen jedoch keine Nachweise dieser Artengruppe vor.
Feldheuschrecken sind in den größeren Offenlandbereichen insbesondere im Grünland sowie in den Randbereichen im Übergang zum kleinteilig strukturierten Gartenland zu finden. Auf dem Grünland sind weit verbreitete Arten aus dem schwach hygrophilen bis schwach xerophilen Bereich des Feuchte-Anspruchsspektrums, wie Weißrandiger Grashüpfer, Brauner Grashüpfer oder die Große Goldschrecke zu erwarten. Potenziell möglich wären Vorkommen weiterer, gegenüber dem Feuchtefaktor anspruchsloser Arten, wie der Nachtigall-Grashüpfer, der Gemeine Grashüpfer oder die am Boden lebende Gemeine Dornschrecke. Unter den Laubheuschrecken sind potentielle Arten bevorzugt im baum- und buschreichen östlichen Teil des Plangebietes zu erwarten. Hierzu gehört die Gewöhnliche Strauchschrecke, das Große Heupferd, die Gemeine Eichenschrecke

wie auch Roesels Beißschrecke. Keine der angeführten Heuschrecken-Arten hat einen nationalen, landesweiten oder regionalen Gefährdungsstatus.
Für Tagfalter ist das Angebot an Futterpflanzen sowohl im Blühaspekt wie auch unter den Futterpflanzen für die Raupen zu wenig ausgeprägt. Es gab bei der Begehung im Herbst auch keine Nachweise wichtiger Ameisenvorkommen. (IfÖNN, 2019)
Ohne die Durchführung der Planung würden die Flächen voraussichtlich weiterhin wie gegenwärtig genutzt und die vorhandenen Gehölzstrukturen blieben erhalten und stünden als potentielle Lebensräume weiterhin zur Verfügung.

Bewertung, Auswirkungen der Planung
Nach den Begehungen im Rahmen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung (IfÖNN, 2019) ist dem Plangebiet in Bezug auf Vögel keine höhere Bedeutung zuzuordnen. Auch für die anderen Artengruppen ist die Artenvielfalt durch die verschiedenen Störeinflüsse innerhalb des Plangebietes als eingeschränkt zu bezeichnen. Mit dem geplanten Vorhaben entstehen auf das Schutzgut Tiere keine erheblichen Beeinträchtigungen. Aufgrund der Beseitigung von Wald werden an anderer geeigneter Stelle neue Aufforstungen erfolgen, die in Zukunft einen neuen Lebensraum beinhalten. Im Plangebiet wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ein neuer Gehölzlebensraum geschaffen, sodass wesentliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.
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 Kap. 3.3.3 Artenschutz sowie Anlage 7 Artenschutzrechtliche Prüfung – Potentialabschätzung – IFÖNN (2019)). Eine Kompensation für das Schutzgut Tiere ist nicht erforderlich.

6.3.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Stadt Visselhövede. Das Plangebiet beinhaltet neben einer landwirtschaftlichen Fläche, Gehöfte, eine Tankstelle sowie verschiedene Gehölzstrukturen. Das Landschaftsbild wird im Bereich des Plangebietes von der Wohnbebauung und der gewerblichen Nutzung geprägt. Das Grünland stellt eine innerörtliche Freifläche, entlang der L 171, dar. Die Gehölz- und Waldstrukturen durchgrünen das Plangebiet und werten es deutlich auf. Das Plangebiet befindet sich entlang der L 171 und südlich ist der Bahnhof von Visselhövede vorhanden. Nördlich des Plangebietes befinden sich großflächige Acker.
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 vor-

handen. 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 jedoch erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft, welche mit der vorgesehenen Eingrünung deutlich gemindert werden. Auf dem südlich vorgesehenen Park & Ride-Parkplatz sind zur Durchgrünung und Aufwertung der Stellplatzflächen Anpflanzungen von Bäumen vorgesehen. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Landschaft nicht erforderlich.

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 Waschanlage bereits Wohnnutzungen vorhanden. Weitere Wohnbebauungen grenzen direkt an das Plangebiet an. Aufgrund der vorhandenen Gebäude sowie der umgebenen wohnbau- 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 Mischgebiete im Plangebiet teilweise überschritten werden. Auch die Berechnungen für den Gewerbelärm ergaben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /9/ für Urbane Gebiete 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 Änderungen zu erwarten, sodass aus sachverständiger Sicht keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Erholung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2020) sieht für das Plangebiet keine besonderen Erholungsfunktionen vor.

Nach dem RROP (2020) wird der überwiegende Teil des Plangebietes dem zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Visselhövede zugeordnet. Die nördliche Ackerfläche stellt ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dar. Das RROP 2020 beinhaltet die südlich gelegene Verdener Straße (L 171) eine Straße von regionaler Bedeutung. Weiterhin wird südlich des Plangebietes ein Bahnhof mit Verknüpfungsfunktionen für den ÖPNV und eine Haupteisenbahnstrecke dargestellt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung
Das Wohn- und gewerbliche Umfeld ist bereits durch die vorhandene bauliche Nutzung sowie Schallimmissionen durch den Verkehrs- und Gewerbebetrieb vorgeprägt. Durch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen können Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen vermieden werden. Das Plangebiet beinhaltet keine besonderen Erholungsfunktionen. Die angrenzende freie Landschaft sowie die Wege und Straßen stehen auch zukünftig uneingeschränkt der Erholung zur Verfügung. Mit der nördlich vorgesehenen Eingrünung werden mögliche Auswirkungen auf Erholungsfunktionen auf ein Mindestmaß reduziert. 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

Kultur- und sonstige Sachgüter sind, bis auf die vorhandene Bebauung, innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung
Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten. 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.

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 Urbanen Gebietes und Verkehrsflächen	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teillebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
	Klima/Luft
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung
Landschaft	**Mensch**
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	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 in Großteilen mit baulichen Anlagen bebaut ist,
- der bereits durch angrenzende Gewerbe- und Wohnbebauungen vorgeprägt ist,
- der am Siedlungsrand der Stadt Visselhövede liegt,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere überwiegend eine geringe Bedeutung besitzt,
- der bereits ausgebaute Straßen nutzt, und
- in dem der Flächennutzungsplan bereits eine Bebauung zulässt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

- Eingrünungsmaßnahmen durch Festsetzung von Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Anpflanzungen von Bäumen in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Park & Ride-Parkplatz,
- Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) im MU 2 auf 0,6,

- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier Passive Schallschutzmaßnahmen und Grundrissgestaltung

Schutzgut / Wirkfaktor	**Beeinträchtigungen**
Schutzgut Boden	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Urbanes Gebiet, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)	Baubedingt: Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren. ➔ *Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen*
	Anlagenbedingt: Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Boden ➔ *Erhebliche Beeinträchtigung*
Schutzgut Wasser	
Überbauung von unbebauten Flächen (Urbanes Gebiet, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)	Baubedingt: Bei ungünstigen Witterungsbedingungen temporäre Grundwasserabsenkungen möglich. ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
	Anlagenbedingt: Versickerung im Plangebiet nicht möglich, daraus resultierend Verringerung der Grundwasserneubildung ➔ *Erhebliche Beeinträchtigung*
Schutzgut Klima/Luft	
Überbauung von unbebauten Flächen (Urbanes Gebiet, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)	Baubedingt: Während der Bauphase könnten sich temporär geringfügig höhere Immissionsbelastungen durch Baumaschinen ergeben. ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
	Anlagenbedingt: Aufgrund der angrenzenden großräumigen Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
Schutzgut biologische Vielfalt	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Urbanes Gebiet, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)	Baubedingt: Bei ungünstigen Witterungsbedingungen temporäre Grundwasserabsenkungen möglich. Umliegend, bis auf den Waldbestand, keine wertvollen Ökosysteme vorhanden; ggf. Bewässerungsmaßnahmen im Wald erforderlich. Dennoch Beseitigung von Gehölzstrukturen und Wald erforderlich. ➔ *Erhebliche Beeinträchtigung*
	Anlagenbedingt: Z.T. Beseitigung von Biotoptypen mittlerer und sehr hoher Bedeutung. ➔ *Erhebliche Beeinträchtigung*

Schutzgut Landschaft	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Urbanes Gebiet, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)	Baubedingt: Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar. ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
	Anlagenbedingt: Errichtung von baulichen Anlagen hin zur freien Landschaft ➔ *Erhebliche Beeinträchtigung*
Schutzgut Mensch	
Ausweisung eines Urbanen Gebietes, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Baubedingt: Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
	Anlagenbedingt: Es werden weitere bauliche Anlagen errichtet und neue Arbeitsplätze bzw. Wohnraum geschaffen. Unzuträgliche Immissionen sind nicht zu erwarten. ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen:

- des Schutzgutes Boden und Wasser (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung, Einbringen von Fremdmaterialien und Verringerung der Grundwasserneubildung),
- des Schutzgutes Pflanzen (durch Verlust von Einzelbäumen/Baumgruppen, Siedlungsgehölz, Ruderalfluren, Ahorn- und Eschen-Pionierwald und bodensauren Eichenmischwald) 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 Ausgleichsmaßnahmen werden unter Kap. 3.3.4 „Ausgleichsmaßnahmen“ der Begründung beschrieben.

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hinweise 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:
- Urbanes Gebiet (MU 1): ca. 6.230 m² (ca. 2.575 m² bereits bebaut und versiegelt)
  - Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: ca. 260 m²
- Urbanes Gebiet (MU 2): ca. 17.255 m² (ca. 2.465 m² bereits bebaut und versiegelt)
  - Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: ca. 955 m²
- Öffentliche Verkehrsfläche: ca. 140 m² (ca. 140 m² bereits bebaut und versiegelt)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: ca. 1.290 m² (ca. 235 m² bereits bebaut und versiegelt)

Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des Urbanen Gebietes (MU 1) wird von der höchstzulässigen Versiegelung von 80 % ausgegangen.

ca. 6.230 m² - ca. 2.575 m² (bereits bebaut und versiegelt) = ca. 3.655 m²

ca. 3.655 m² x 0,8 = ca. 2.925 m²

Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des Urbanen Gebietes (MU 2) wird von der höchstzulässigen Versiegelung von 60 % ausgegangen.

ca. 17.255 m² - ca. 2.465 m² (bereits bebaut und versiegelt) = ca. 14.790 m²

ca. 14.790 m² x 0,6 = ca. 8.875 m²

Betroffenes Schutzgut: Boden

Urbanes Gebiet MU 1
Ausgleichsfaktor: 1:0,5
Ausgleichsbedarf: ca. 2.925 m² x 0,5 => **ca. 1.465 m²**

Urbanes Gebiet MU 2
Ausgleichsfaktor: 1:0,5
Ausgleichsbedarf: ca. 8.875 m² x 0,5 => **ca. 4.440 m²**

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Ausgleichsfaktor: 1:0,5
Ausgleichsbedarf: ca. 1.290 m² - ca. 235 m² (bereits bebaut und versiegelt) =
ca. 1.055 m² x 0,5 = **ca. 530 m²**

Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden: ca. 6.435 m²

Intern: ca. 755 m²
- Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ca. 1.215 m²; davon ca. 460 m² bereits Gehölzbestand vorhanden

Extern: ca. 5.680 m²

- Flst. 653/114, Flur 1, Gem. Visselhövede: Streuobstwiese ca. 3.160 m²,
- Flst. 171/2, Flur 5, Gem. Ottingen: Extensivgrünland, ca. 3.560 m (anteilig ca. 40 m²)
- Flst. 52/3 u. 65/115 Flur 5 Gemarkung Visselhövede: Sukzession ca. 2.660 m² (anteilig Schutzgut Pflanzen ca. 180 m²)

Schutzgut Pflanzen

Mit dem geplanten Vorhaben werden ca. 1.150 m² eines Fichtenbestandes, ca. 1.545 m² sonstige Einzelbäume/Baumgruppe mit Ruderalfluren, ca. 1.050 m² eines Siedlungsgehölzes, ca. 180 m² Ruderalfluren, ca. 2.045 m² Ahorn- und Eschen-Pionierwald und ca. 320 m² Eichenmischwald beseitigt. Die beiden Waldformen sind nach dem NWaldLG zu kompensieren. Das Kompensationsverhältnis für den betroffenen Waldbereich wurde bei einer Besichtigung am 09.01.2018 vom Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, im Einvernehmen mit den Niedersächsischen Landesforsten sowie dem Forstamt der Landwirtschaftskammer Niedersachen auf 1:1,2 festgelegt. Demzufolge ist bei einer Beseitigung von Wald von insgesamt 2.365 m² eine neue Aufforstungsfläche von ca. 2.840 m² erforderlich.
Die weiteren genannten Gehölzstrukturen sind ausschließlich von mittlerer Bedeutung. Demzufolge genügt für diese Bestände, nach den „Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (aktualisierte Fassung, MU: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006), die Entwicklung des betroffenen Biotopes in gleicher Flächengröße auf Biotoptypen der Wertstufe I und II. Der Ausgleichsbedarf beträgt ca. 3.925 m², zzgl. der Aufforstungsfläche von ca. 2.840 m², gem. NWaldLG.
Der Ausgleich erfolgt auf den Flurstücken 171/2, Flur 5, Gem. Ottingen ca. 3.560 m², Flst. 215/117, Flur 6, Gem. Ottingen ca. 420 m², Flst. 215/1, Flur 5, Gem. Ottingen ca. 300 m² und Flst. 65/115, Flur 5, Gem. Visselhövede ca. 180 m².

Landschaft

Die Beeinträchtigung auf das Schutzgut Landschaft werden mit den Eingrünungsmaßnahmen am nördlichen Rand des Plangebietes sowie die Anpflanzung von Bäumen auf dem Park & Ride-Parkplatz kompensiert.

Der Ausgleich für die mit dem geplanten Vorhaben im Plangebiet verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Landschaftsbild erfolgen zum einen innerhalb des Plangebietes durch und zum anderen außerhalb des Plangebietes auf externen Ausgleichsflächen. Der Kompensationsbedarf nach dem NWaldLG wird ebenfalls auf einer externen Fläche erbracht.

Die Details zu den Anpflanzungsmaßnahmen im Plangebiet sind den Kap. 3.3.3 und 3.2.4 zu entnehmen. Die Beschreibungen der externen Ausgleichsmaßnahmen sind im Kap. 3.3.4 „Ausgleichsmaßnahmen“ beschrieben.

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 Urbanes Gebiet aufzunehmen, um eine kleinteilige gewerbliche Entwicklung in dem zentrumsnahen, durch Immissionen vorbelasteten Bereich, entsprechend der vorhandenen Nutzungen weiterzuentwickeln. Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes 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 Flächennutzungsplan vor der Anpassung das Plangebiet sowie weitere angrenzende Flächen für eine gewerbliche und gemischte Entwicklung vor.

Alternative, zentrumsnahe Flächen, 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, stehen in Visselhövede derzeit nicht zur Verfügung.

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)

- Überprüfung der gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 4 umgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen in der Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmungen zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Visselhövede zu hinterlegen.
- Die externen Ausgleichsflächen zur Anlage einer Streuobstwiese, Flurstück 653/115 der Flur 1 in der Gemarkung Visselhövede, und Anpflanzung einer Obstbaumreihe, Flurstück 215/117 der Flur 6 in der Gemarkung Ottingen, sind zu Beginn der Pflanzperiode, im 3. Jahr nach der Anpflanzung und zum letzten Mal nach 7 Jahren zu überprüfen. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Visselhövede zu hinterlegen.
- Die Entwicklung der externen Ausgleichsmaßnahme „Grünlandextensivierung“ auf dem Flurstück 171/2 der Flur 5 in der Gemarkung Ottingen ist zu protokollieren. Der Ist-Zustand ist zu Beginn der Vegetationsperiode aufzunehmen und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Visselhövede zu hinterlegen. Des Weiteren sind der Bestand und die Entwicklung des Extensivgrünlandes nach 5 und 10 Jahren noch einmal zu kontrollieren und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Visselhövede zu hinterlegen.
- Die Entwicklung der externen Ausgleichsfläche „Sukzession“ auf den Flurstücken 52/3 und 65/115 der Flur 5 in der Gemarkung Visselhövede ist zu protokollieren. Der Ist-Zustand und die Entwicklung des Bestandes sind nach einem Zeitraum von 5 und 10 Jahren als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Visselhövede zu hinterlegen.
- Die Monitoring-Maßnahmen zur Ausgleichsmaßnahme „Erstaufforstung einer Wiesenfläche im Forstort Lehnsheide, Revierförsterei Fallingbostel, Nds. Forstamt Rotenburg, Abt. 1310“ auf dem Flurstück 36/2 der Flur 8 in der Gemarkung Visselhövede ist im anerkannten Kompensationsflächenpool festgelegt. Zu näheren Erläuterungen wird auf den Kompensationsflächenpool verwiesen. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat.

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.

6.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Stadt Visselhövede und beinhaltet neben einem intensiv genutzten Grünland, wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen sowie Gehölz- und Waldbestände. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 a „Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße“ hat zum Ziel, die Flächen an der Verdener Straße / Bahnhofstraße nachzuverdichten und die Struktur aus Wohnen und Gewerbe zu sichern und weiterzuentwickeln. Vorgesehen ist es auch, die Ansiedlung von sozialen, kulturellen und weiteren Einrichtungen zu ermöglichen. Zu den gewerblichen Nutzungen gehört im westlichen Bereich eine Tankstelle mit Waschanlage. Die Wohnnutzungen beinhalten Gehöfte mit größeren Gartenflächen. Die Gärten werden von zahlreichen Gehölzen geprägt. Im östlichen Bereich des Plangebietes ragt ein Waldbestand hinein, welcher auch Wald i.S. des NWaldLG beinhaltet. Südlich der L 171 (Bahnhofstraße) soll zukünftig ein Park & Ride-Parkplatz entstehen. Derzeit beinhaltet die Fläche einen baumbestandenen, verwilderten Garten.

Für den westlichen Bereich des Plangebietes besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76, in dem ein Gewerbe- und ein Mischgebiet festgesetzt wurden. 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 und erforderliche Untersuchungen nicht durchgeführt wurden. 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.

Das Plangebiet wird als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Die Stadt Visselhövede sieht in der Ausweisung eines solchen Gebietes städtebauliche und ortsplanerische Vorteile bspw. im Sinne einer verträglichen Durchmischung verschiedener Nutzungen und der Flexibilisierung der Gebietsnutzung. Darüber hinaus kann die Festsetzung eines Urbanen Gebiets auch dem Immissionsanspruch der bereits vorhandenen Gewerbebetriebe gerecht werden. Es werden dem Wohnen neue Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, ohne dabei die gewerblichen Strukturen zu gefährden, die innerhalb des Plangebietes und in der Umgebung entstanden sind. Der nordöstlich im Plangebiet vorhandene Waldbestand ist für die städtebauliche Erweiterung und Verdichtung zu beseitigen und an anderer Stelle entsprechend zu ersetzen.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen und umliegenden gewerblichen Nutzungen, der südlichen Bahnanlage sowie der Landesstraße ist das Plangebiet bereits durch Immissionen vorbelastet. Eine schalltechnische Untersuchung hat zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 /2/ und die Grenzwerte der 16 BImSchV /3/ für Mischgebiete im Plangebiet durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm teilweise überschritten werden. Auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /9/ für Urbane Gebiete werden im Plangebiet durch den auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärm überschritten. In den Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Grundrissgestaltung und zu passiven Schallschutzmaßnahmen aufgenommen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert, da die derzeitigen Darstellungen nicht der vorgesehenen Planung entsprechen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76a ergeben sich aufgrund der möglichen Versiegelung und Überbauung von Boden erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Die Beseitigung von Gehölzstrukturen und Waldbeständen ergeben erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Durch die zusätzliche Bebauung am Siedlungsrand, hin zur freien Landschaft, sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Die entstehenden Beeinträchtigungen sollen u.a. durch die erforderliche Waldumwandlung nach dem NWaldLG durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Teilweise können die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen auch im Plangebiet mit der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahme kompensiert werden. Die weiteren genannten Beeinträchtigungen sind ebenfalls im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichbar. Sie werden außerhalb des Plangebietes auf externen Flächen vollständig kompensiert.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Landschaftsbild als vollständig ausgeglichen.

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: 09/2020

Anlage 1: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 653/114, Flur 1, Gem. Visselhövede
Anlage 2: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 171/2, Flur 5, Gem. Ottingen
Anlage 3: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 215/117, Flur 6, Gem. Ottingen
Anlage 4: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 215/1, Flur 5, Gem. Ottingen
Anlage 5: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 52/3 u. 65/115, Flur 5, Gem. Visselhövede
Anlage 6: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 36/2, Flur 8, Gem. Visselhövede
Anlage 7: Artenschutzrechtliche Prüfung – Potentialabschätzung. Bebauungsplan Nr. 76a „Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße“ Stadt Visselhövede, Lk. Rotenburg (Wümme) – IFÖNN GmbH, Stand: 09.12.2019
Anlage 8: Baugrunduntersuchung BV Gewerbefläche Verdener Straße in Visselhövede – Ingenieurgeologisches Büro underground, Stand: 21.10.2019
Anlage 9: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 a „Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße“ in Visselhövede – T&H Ingenieure GmbH, Stand: 29.05.2020

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.

IFÖNN (2019): Artenschutzrechtliche Prüfung – Potentialabschätzung. Bebauungsplan Nr. 76 a „Neuaufstellung Verdener Straße/Bahnhofstraße“ Stadt Visselhövede, Lk Rotenburg (Wümme). Institut für Ökologie und Naturschutz Niedersachsen GmbH. Bremervörde, Stand: 09.12.2019

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

LANDKREIS ROTENBURG (2020): Regionales Raumordnungsprogram für den Landkreis Rotenburg (Wümme) – 2020.

NIBIS (2020): 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.

T&H INGENIEURE GMBH (2020): Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76a „Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße“ in Visselhövede. Bremen, Stand: 29.05.2020.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2020): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten).

UNDERGROUND (2019): Baugrunduntersuchung BV: Gewerbefläche Verdener Straße in Visselhövede. Ingenieurgeologisches Büro underground. Bremen, Stand: 21.10.2019.

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 vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

NAGBNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 21 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88)

NWaldLG - Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung vom 21. März 2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 14 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88).

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 (BGBI. 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.