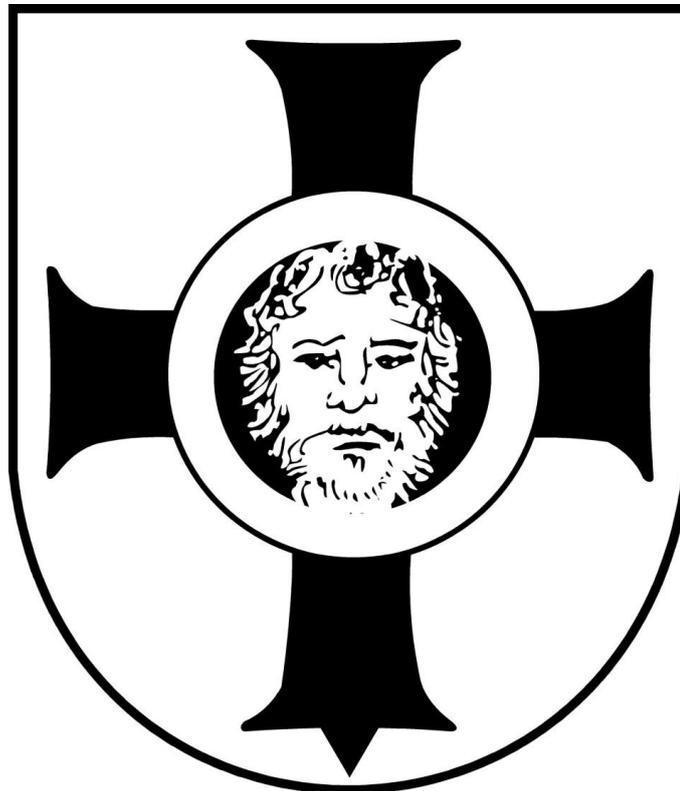


**BEBAUUNGSPLAN NR. 89  
"MU WORTHSTRAÙE / BAHNHOFSTRAÙE"**

**(mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 37  
„Worthstraße / Gaswerkstraße“ und Nr. 18  
„Worthstraße-West“ mit örtlichen Bauvorschriften)**

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 VISSLHÖVEDE  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

## **Inhaltsverzeichnis**

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes .....	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung .....	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND SONSTIGE STÄDTEBAULICHE BELANGE.....	4
2.1 Landes- und Regionalplanung.....	4
2.2 Flächennutzungsplan .....	6
2.3 Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne.....	6
2.4 Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes .....	7
2.5 Anwendbarkeit des § 13a BauGB .....	7
2.6 Belange der Luftfahrt.....	8
3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	8
3.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	8
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	10
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	10
3.2.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	12
3.2.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	12
3.2.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern .....	12
3.3 Örtliche Bauvorschriften.....	13
3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima.....	13
3.5 Verkehr .....	19
3.6 Immissionsschutz.....	19
3.7 Bodenschutz- und Abfallrecht.....	20
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	20
5. BODENORDNUNG.....	21
QUELLENVERZEICHNIS.....	22

## 1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Teil des Kernortes Visselhövede, an der Worthstraße / Bahnhofstraße (siehe Abb. 1). Betroffen sind die Flurstücke 14/28, 14/33, 14/35, 16/11, 16/9, 17/11, 17/13, 18/3, 18/5 der Flur 1 der Gemarkung Visselhövede.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet ist ca. 0,7 ha groß.

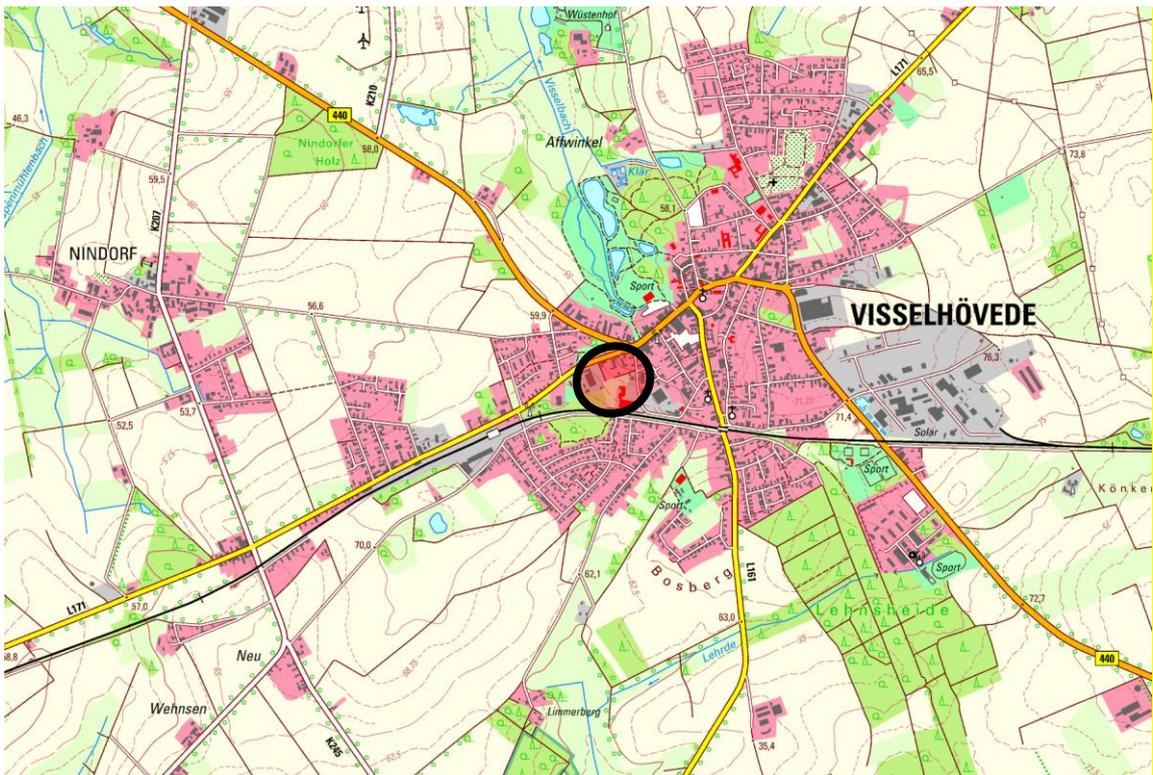


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2020

### 1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut und wird wohnbaulich sowie gewerblich genutzt. Im hinteren Bereich eines Grundstückes an der Worthstraße wird eine derzeit von Oberboden abgeschobene Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Im nördlichen Bereich grenzt das Plangebiet direkt an die Bahnhofstraße, im östlichen Bereich an die Worthstraße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Worthstraße schließt eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistung und Kleingewerbe an. Nördlich an die Bahnhofstraße grenzt der Stadtpark, welcher durch seinen Baumbestand geprägt wird. Südlich des Plangebietes befindet sich das Seminarhotel „Luisenhof“. In westlicher Richtung der Bahnhofstraße setzt sich straßenbeglei-

tend die Wohnbebauung bis zum Kompetenzzentrum Ökolandbau Niedersachsen GmbH und dem „Hof Sonnentau“ fort.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND SONSTIGE STÄDTEBAULICHE BELANGE**

### **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 bauliche und wirtschaftliche Entwicklung ist, vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs.

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 Aufstellung 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. Dem Ziel der Nachverdichtung wird nachgekommen, unberührte Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen. 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.

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2020 sind der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie angrenzende Flächen als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Die nördlich angrenzende Bahnhofstraße (L 171) ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt. Die südlich des Plange-

bietes verlaufende Bahntrasse sowie der Visselhöveder Bahnhof wurden entsprechend als Bahnhof mit Fernverkehrsfunktionen bzw. als sonstige Eisenbahnstrecke ausgewiesen. Dahingehend sind die geplanten Nutzungen mit den Darstellungen des RROP vereinbar.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede stellt im Geltungsbereich des Plangebietes überwiegend gemischte aber auch gewerbliche Bauflächen dar.

Somit stimmt die künftige Festsetzung eines Urbanen Gebietes nicht vollständig mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

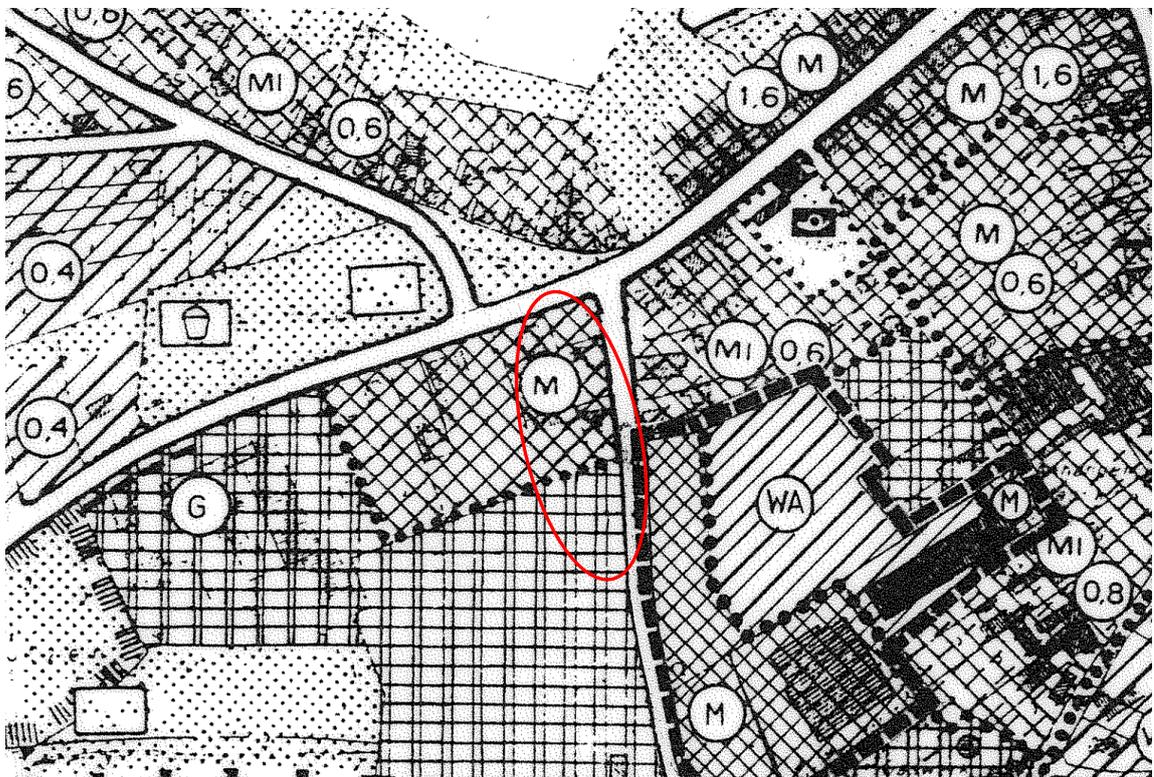


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (13. Änderung)

## 2.3 Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne

Für das Plangebiet und darüber hinaus ist im Jahre 1988 der Bebauungsplan Nr. 18 „Worthstraße-West“ in Kraft getreten. Durch diesen wurde im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Mischgebiet mit einer Zweigeschossigkeit, einer GRZ von 0,4, einer

Geschossflächenzahl von 0,8 sowie einer offenen Bauweise festgesetzt. Im südlichen Bereich des Plangebietes und darüber hinaus wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Dreigeschossigkeit, einer GRZ von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 2,0 sowie einer abweichenden Bauweise festgesetzt. Im Jahre 1997 wurde dieser als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzte Teilbereich in ein Gewerbegebiet geändert, welches gem. § 1 Abs. 4 BauNVO auf Betriebe und Anlagen beschränkt ist, die gem. § 6 BauNVO (Mischgebiet) nur in einem Mischgebiet zulässig sind. Die Grundflächenzahl wurde auf 0,5 und die Geschossflächenzahl auf 1,0 begrenzt. Die abweichende Bauweise blieb bestehen. Für den als Mischgebiet festgesetzten Bereich erfolgte im Jahre 1996 mit dem Bebauungsplan Nr. 37 „Worthstraße / Gaswerkstraße“ eine Neuaufstellung. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung weichen zu denen im Bebauungsplan Nr. 18 getroffenen Festsetzungen nicht ab. Es wurden zusätzliche Festsetzungen zum Immissionsschutz und Naturschutz aufgenommen. Darüber hinaus wurde der Verlauf der Baugrenze angepasst. Der Bebauungsplan Nr. 37 setzt sich in südöstlicher Richtung weit über das Plangebiet hinaus fort.

#### **2.4 Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes**

Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 37 „Worthstraße / Gaswerkstrasse“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Worthstraße-West“, soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 „MU Worthstraße / Bahnhofstraße“ überdeckt werden, werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 89 vollständig aufgehoben. Im Übrigen bleiben die Bebauungspläne Nr. 37 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 mit ihren Festsetzungen bestehen.

#### **2.5 Anwendbarkeit des § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan Nr. 89 „MU Worthstraße / Bahnhofstraße“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 einbezogenen Flächen liegen innerhalb der Ortslage der Stadt Visselhövede. Das Plangebiet ist bereits bebaut und von weiterer Bebauung umgeben. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung der Stadt durch eine Nachverdichtung der vorhandenen baulichen Nutzungen.
- b) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 6.950 m<sup>2</sup>, die in dem Plangebiet zulässige Grundfläche liegt also weit unter 20.000 qm.
- c) Mit dem Bebauungsplan Nr. 89 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Um-

weltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.

- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- e) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB auf dieses Bebauungsplanverfahren ist damit gegeben.

## **2.6 Belange der Luftfahrt**

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB wies das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr darauf hin, dass sich das Plangebiet in einem Jettieffflugkorridor befindet. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

## **3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „MU Worthstraße / Bahnhofstraße“ hat zum Ziel, die bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet planungsrechtlich abzusichern und gleichzeitig, unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Strukturen, zeitgemäß weiterzuentwickeln bzw. nachzuverdichten.

Anlass der Planung ist die Absicht eines Grundstückseigentümers, auf einer im rückwärtigen Bereich der Worthstraße gelegenen Fläche, ein Wohnhaus zu errichten. Da diese Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18-1 „Worthstraße-West“ als Gewerbegebiet festgesetzt ist, kann eine entsprechende Bebauung derzeit nicht realisiert werden.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 18, welcher auf diesem Grundstück erstmals eine gewerbliche Nutzung festgesetzt hat, ist im Jahr 1988 in Kraft getreten. Seitdem wurde eine gewerbliche Nutzung in diesem Bereich nicht realisiert, sodass die Stadt Visselhövede die Planungsabsicht der Errichtung eines Wohnhauses zum Anlass nimmt, den zentrumsnahen Bereich entlang der Worthstraße / Ecke Bahnhofstraße neu zu strukturieren und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 eine zeitgerechte, sinnvolle und praktikable Entwicklung zu erzielen. Grundsätzlich hatte die Stadt Visselhövede

angedacht, den Bereich westlich der Worthstraße in einer größeren Tiefe neu zu strukturieren. Entgegen dieser ursprünglichen Einschätzung ist eine solche Entwicklung nicht möglich, da seitens eines maßgeblichen Flächeneigentümers eindeutig signalisiert wurde, dass er seine Flächen keiner Überplanung zuführen möchte. Die Stadt Visselhövede nutzt das Instrument der Bauleitplanung nicht dafür, Flächen zu überplanen, die von den Grundstückseigentümern nicht entsprechend der Ziele (hier Nachverdichtung) umgesetzt werden. Dahingehend wurde das Anliegen des benachbarten Flächeneigentümers berücksichtigt, den Bereich auszusparen und somit das Plangebiet auf die jetzige Größe festzulegen.

Seitens der Stadt Visselhövede ist die Festsetzung eines Urbanen Gebietes vorgesehen. Neben einer wohnbaulichen und gewerblichen Nutzung sowie Geschäfts- und Bürogebäuden und Einzelhandelsbetrieben, soll die Ansiedlung von sozialen, kulturellen und weiteren Einrichtungen ermöglicht werden. Dabei soll die bauliche Verdichtung im Plangebiet in einem verträglichen Maß gesteuert werden, um weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Dieser Gebietscharakter spiegelt die vorhandenen Gegebenheiten am besten wieder und ermöglicht auch zukünftig den Grundstückseigentümern flexible Entwicklungsmöglichkeiten.

Das Plangebiet ist bereits durch Wohnnutzungen und weitere umliegende Gewerbe-, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe geprägt. Zudem liegt das Plangebiet gut erschlossen entlang der Landesstraße 171 und verfügt über eine fußläufige Anbindung an den Bahnhof sowie an den zentralen Innenstadtbereich Visselhövedes. Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes wird ein fließender Übergang zum östlich angrenzenden Kerngebiet erzielt. Aufgrund der günstigen Lage, den bereits festgesetzten Immissionsbeschränkungen des anliegenden eingeschränkten Gewerbegebietes sowie den vorhandenen und umliegenden Nutzungen, ist der Geltungsbereich aus städtebaulicher Sicht als Urbanes Gebiet geeignet. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes müsste grundsätzlich einer Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen nachgekommen werden. Diese Nutzungen müssten dabei zu gleichen Teilen im Plangebiet vertreten sein. 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 ortsplannerische 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 innerhalb und außerhalb des Plangebietes 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.

Zusammenfassend ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 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.

## **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 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 sowie Tankstellen, ausgeschlossen. Hinsichtlich der Vergnügungsstätten soll eine räumliche Steuerung im Stadtgebiet erfolgen. Ein wesentliches Ziel der Stadt Visselhövede ist es, die Nutzungsvielfalt des Gebietes im zentrumsnahen Bereich von Visselhövede zu sichern und es insbesondere für gewerbliche Betriebe, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe, die vorgesehene Wohnnutzung sowie soziale, kulturelle und sonstige Einrichtungen 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 innerhalb des gesamten Urbanen Gebietes 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 ebenfalls im gesamten Urbanen Gebiet ausgeschlossen, weil sie zum Teil erheblichen Verkehr auf sich ziehen können, Immissionsbelastungen mit sich bringen und zudem einen relativ großen Flächenbedarf haben und dadurch einer vorrangigen Nutzungsmischung in diesem zentrumsnahen Gebiet entgegenstehen würden. Darüber hinaus ist das Stadtgebiet Visselhövede mit einer Tankstelle an der Verdener Straße, einer weiteren Tankstelle an

der Rotenburger Straße und 3 weiteren Tankstellen an den in den Kernort einmündenden Straßen ausreichend versorgt.

Als Maß der baulichen Nutzung ist im nördlich festgesetzten Urbanen Gebiet MU 1 eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt worden, um die vorhandene bauliche Dichte zu sichern und mögliche Änderungen und geringfügige Entwicklungen zuzulassen. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) ist unzulässig, 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. Innerhalb des südlich festgesetzten Urbanen Gebietes bleibt eine GRZ von 0,5 entsprechend der Festsetzung im rechtswirksamen Bebauungsplan bestehen. Eine Überschreitung der GRZ wird zugelassen, um das bereits vorhandene Gebäude mit seinen Zuwegungen planungsrechtlich abzusichern. In dem Gebäude befindet sich derzeit unter anderem eine Arztpraxis. Stellplätze und eine damit einhergehende Versiegelung sind somit erforderlich. Auch im rückwärtigen Bereich wird eine GRZ von 0,5 weiterhin beibehalten. Der Bereich ist nur sehr begrenzt einsehbar, das straßenbegleitende aufgelockerte Bild entlang der Worthstraße wird nicht beeinträchtigt.

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 erreicht werden, dass die Fläche effektiv genutzt werden kann, sich die Bauten jedoch trotzdem in das Stadtbild Visselhövedes einfügen. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse zum einen ausreichend definiert ist, zum anderen um eine geringfügige Nachverdichtung entsprechend eines Urbanen Gebietes zu ermöglichen.

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. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes werden die vorhandenen Gebäudekubaturen entlang der Straßenverkehrsfläche in die überbaubare Fläche einbezogen. Ein entsprechender Neubau der vorhandenen Gebäude kann somit auch in Zukunft gewährleistet werden. Dieses straßenbegleitende Bild wird im Urbanen Gebiet MU 2 mit der Festsetzung einer Baugrenze im Abstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche fortgesetzt. Zukünftige Bauten können dann in einer Flucht zur umliegenden Bebauung errichtet werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden die bestehenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 18-1 „Worthstraße-West“ und Nr. 37 „Worthstraße / Gaswerkstraße“ nicht verschlechtert.

### **3.2.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die im rückwärtigen Bereich der Worthstraße gelegenen Grundstücke werden bereits über eine private Zufahrt erschlossen. Zur Absicherung dieser Erschließung werden in dem Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Erschließung rückwärtiger Grundstücke festgesetzt. Diese Festsetzung wird entsprechend der Berücksichtigung im bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37 übernommen. Änderungen bzw. Auswirkungen auf betroffene Grundstückseigentümer ergeben sich somit nicht. Hochbauliche Anlagen und Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen sind innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen unzulässig.

### **3.2.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Damit soll erreicht werden, dass der öffentliche Straßenraum durch Gebäude wie Fahrradschuppen, Garagen oder Carports optisch nicht zu stark eingeengt wird. Die optische Wirkung eines offen gestalteten Straßenraums wird somit nicht beeinträchtigt

### **3.2.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

#### *Anpflanzung eines Einzelbaumes*

Auf dem Flurstück 16/11 der Flur 1 in der Gemarkung Visselhövede ist ein standortgerechter, gebietstypischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm zu verwenden. Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes. Bei Abgang des Baumes ist gleichartiger Ersatz zu leisten.

Die Anpflanzung des Baumes ist eine Ersatzpflanzung für den bereits beseitigten Einzelbaum, welcher nach dem Bebauungsplan Nr. 37 „Worthstraße/Gaswerkstrasse“ als zu erhalten festgesetzt war.

#### *Begrünung der Stellplätze*

Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge sind einzugrünen. Pro 4 Stellplätze ist mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Anlagen sind mit Hecken oder Büschen in mind. 0,5 m breite einzugrünen. Die Festsetzung entspricht dem Bebauungsplan Nr. 37

und wird aufrechterhalten, um den Kompensationsbedarf des Ursprungsplanes zu gewährleisten.

### **3.3 Örtliche Bauvorschriften**

#### Dächer

Dächer haben einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Ortschaften, da sie im Allgemeinen weithin sichtbar sind. Um eine gewisse einheitliche Gestaltung und damit eine Ensemblewirkung zu erreichen, wird eine örtliche Bauvorschrift bezüglich der Dachneigung und Dachform entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche getroffen. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde eine entsprechende örtliche Bauvorschrift aufgenommen, die Bestandsbauten wurden entsprechend errichtet. Somit sind auch weiterhin innerhalb des Urbanen Gebietes MU 1 für Hauptdachflächen von Gebäuden nur gleichgeneigte Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30-45° zulässig. Mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird die vorhandene Dachgestaltung aufgenommen, sodass sich Neubauten in das vorhandene Stadtbild einfügen.

Davon abweichend wird im Urbanen Gebiet MU 2 auf eine entsprechende örtliche Bauvorschrift verzichtet. Zum einen ist hinsichtlich der Bestandsbebauung entlang der Worthstraße bereits heute eine abweichende Dachneigung zulässig, zum anderen ist der rückwärtig gelegene Bereich von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur begrenzt einsehbar. Gegen eine zeitgerechte Wohnbauentwicklung und die Möglichkeit der Realisierung flach geneigter Dächer bestehen seitens der Stadt Visselhövede aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

### **3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „MU Worthstraße / Bahnhofstraße“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

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

- Ortsbegehung im Januar 2021,
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltskarten/>),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg Wümme (2015).

## **Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zu dem Plangebiet:

### Karte I: Arten und Biotope

Das Plangebiet beinhaltet ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. Lediglich auf dem rückwärtigen Grundstück an der Worthstraße ist kleinflächig ein Biotoptyp von geringer Bedeutung abgebildet.

### Karte II: Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Siedlungsbereich der Stadt Visselhövede, welches nach dem LRP keine Bewertung erfahren hat.

### Karte III: Boden

Das Plangebiet beinhaltet keinen Boden mit natur- und kulturgeschichtlicher Bedeutung.

### Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Das Plangebiet beinhaltet keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention.

### Karte V: Zielkonzept

Für das Plangebiet werden im LRP aufgrund der Lage im Siedlungsbereich keine Ziele genannt.

### Karte VI: Schutz, Pflege und Entwicklung best. Teile von Natur u. Landschaft

Das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen beinhalten keine Schutzgebiete und -objekte. Südlich gegenüber der Bahntrasse befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 9 „Schützenholz II“.

## **Bestand**

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Stadt Visselhövede. Aufgrund der Lage im Ort sowie die vorhandenen Bebauungen ist dem Landschafts- und Ortsbild keine besondere Bedeutung zuzuordnen. Lediglich die vereinzelt vorhandenen Gehölzstrukturen durchgrünen den Raum und werten ihn geringfügig auf. Des Weiteren können leichte Immissionsbelastungen durch Bebauungen, Versiegelungen und Nutzungen in der Stadt Visselhövede nicht ausgeschlossen werden. Zu den Immissionsbelastungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen. Jedoch wirken die Hausgärten sowie die umliegenden Frei- und Waldflächen positiv auf das Schutzgut Klima/Luft und tragen zu einem guten innerstädtischen Luftaustausch bei.

Aufgrund der derzeitigen Wohn- und Gewerbenutzungen handelt es sich im Plangebiet vorwiegend um Boden, der seine Funktionen bereits vollständig verloren hat. Auf den unbebauten Flächen, die derzeit Hausgärten, Weidefläche und eine Baustelle beinhalten, handelt es sich um Boden, bei dem die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwasserneubildung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt sind. Die vorkommenden Bodentypen sind nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) Podsol-Braunerde und Pseudogley-Braunerde. Bei den Bodentypen handelt es sich um keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung. Aufgrund der Bebauungen und Nutzungen im Plangebiet ist von einem anthropogen überprägten Boden auszugehen, welcher deutlich vom ursprünglichen Ausgangszustand abweichen sollte.

Durch die vorhandenen Versiegelungen und Überbauungen kann das anfallende Niederschlagswasser nur noch eingeschränkt im Plangebiet versickern. Das anfallende Oberflächenwasser kann nur noch in den unbebauten Bereichen ungehindert versickern. Die Grundwasserneubildungsrate ist als sehr gering bis gering und die Gefährdung des Grundwassers als gering zu bewerten. (Kartenserver LBEG)

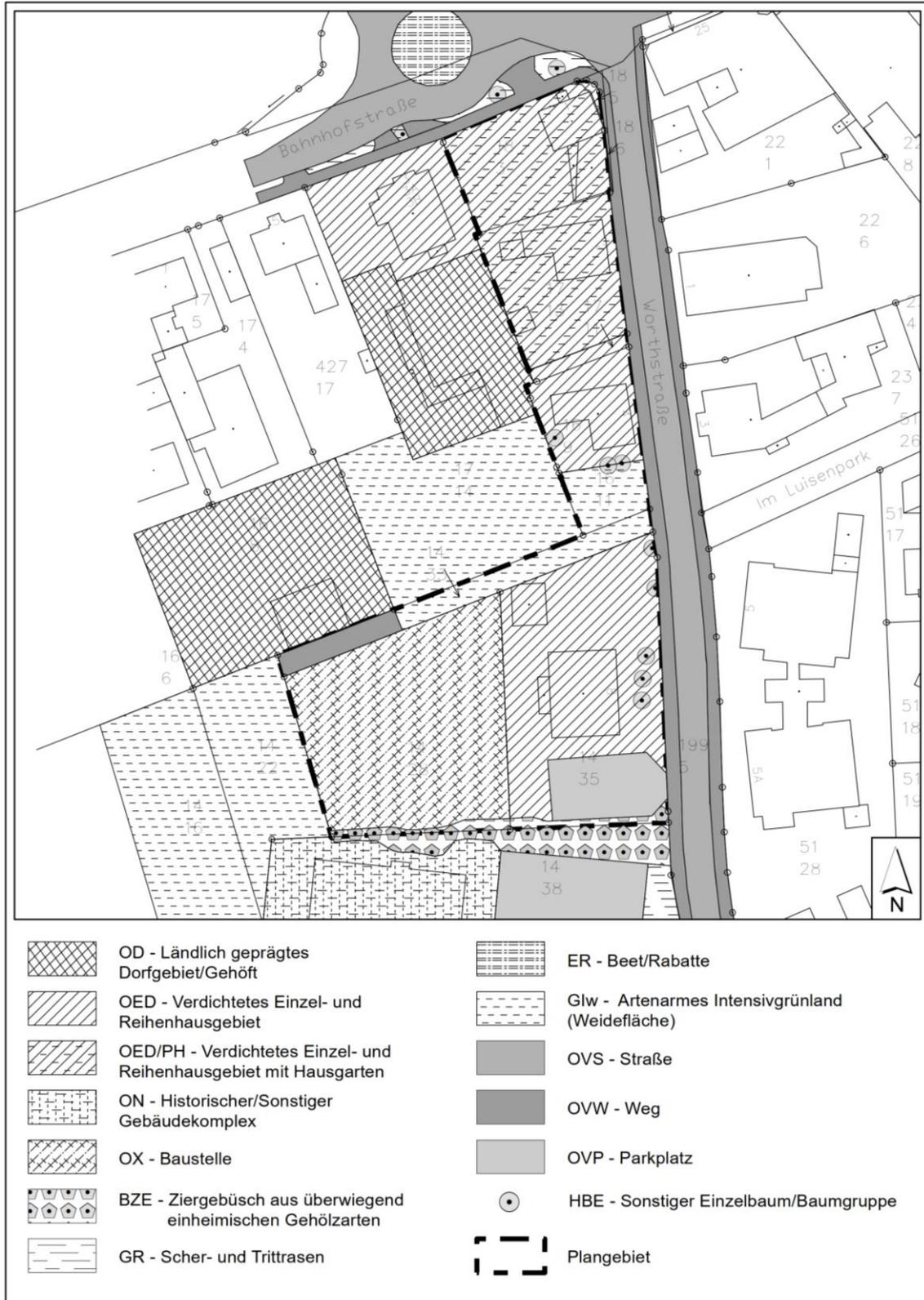


Abb. 3: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Das Plangebiet ist entlang der Worthstraße mit Wohn- bzw. Gewerbebebauungen im Wesentlichen bebaut. Lediglich in der Mitte des Plangebietes sowie im rückwärtigen Bereich eines Grundstückes sind unbebaute Flächen vorhanden. Dabei handelt es sich um eine Weidefläche sowie um eine abgeschobene Fläche, die in der Kartierung als Baustelle aufgenommen wurde. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Parkplatz für die angrenzende gewerbliche Nutzung. Auf den bereits bebauten Flächen sind etliche Ziergehölze sowie jüngere Einzelbäume der Baumarten Robinie, Ahorn, Kastanie, Tanne und Lebensbäume vorhanden. Die Bäume beinhalten einen Stammdurchmesser < 20 cm.

### **Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt**

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen (B-Plan Nr. 18-1. Änd. „Worthstr. -West“ und B-Plan Nr. 37 „Worthstr./Gaswerkstr.“) vollständig überplant. Die rechtsverbindlichen B-Pläne sehen für das Plangebiet ein Misch- bzw. Gewerbegebiet vor.

Zukünftig soll im Plangebiet eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Dazu sollen die Flächen im Plangebiet als Urbane Gebiete ausgewiesen werden. Mit der Ausweisung von Urbanen Gebieten werden jedoch keine zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten ermöglicht. Im MU 1 ist auch weiterhin eine maximale Versiegelung von 60 % zulässig. Im MU 2 beträgt die Versiegelungsmöglichkeit max. 75 %. Das anfallende Oberflächenwasser soll wie bisher durch eine gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal abgeführt werden.

Auf dem Flurstück 16/11 ist im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 37 der Erhalt eines Einzelbaumes festgesetzt. Im Rahmen der Ortsbegehung konnte vor Ort kein Einzelbaum nachgewiesen werden. Um den ursprünglichen Kompensationsbedarf aufrechtzuhalten, erfolgt eine Festsetzung, dass auf dem entsprechenden Flurstück eine Neuanpflanzung durchgeführt wird. Des Weiteren wird die Festsetzung aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 37 übernommen, dass pro 4 Stellplatzflächen ein Laubbaum anzupflanzen sowie die Anlage einer Hecke vorzusehen ist. Die Festsetzung dient der Kompensation der ursprünglichen Beeinträchtigungen aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 37.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „MU Worthstraße/Bahnhofstraße“ dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Fläche besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebietes der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 6.950 m<sup>2</sup> und liegt somit sehr weit unter 20.000 m<sup>2</sup>. Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden dahingehend erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **Artenschutz**

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

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

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

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

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

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

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

Das Plangebiet beinhaltet weitestgehend Bebauungen zu Wohn- und Gewerbebezwecken. Die un bebauten Flächen beinhalten Hausgärten, Weidefläche und eine Baustelle. Zukünftig soll im Plangebiet eine Nachverdichtung ermöglicht werden, ohne die Versiegelungsmöglichkeit zu erhöhen. Im Plangebiet konnten keine wertvollen Biotopstrukturen vorgefunden werden, sodass die Flächen, auch aufgrund der Größen keinen potentiellen Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten bieten. Somit lassen sich auch keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu den bestehenden Bebauungsplänen ableiten. Der Artenschutz ist über den Bebauungsplan hinaus bei der Realisierung baulicher Anlagen weiterhin zu beachten.

Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, ist die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Aufgrund der zukünftigen Nutzung als Urbanes Gebiet sind Beeinträchtigungen auf Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten nicht zu erwarten.

### **3.5 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die nördlich angrenzende Bahnhofstraße bzw. östlich angrenzende Worthstraße. Die Erreichbarkeit rückwärtiger Grundstücke wird durch die Erschließung über bereits vorhandene private Zuwegungen sichergestellt. Weitere notwendige private Zufahrten sind bei Bedarf auf den vorderen Grundstücksflächen herzustellen, wobei die Lage dieser Zufahrten den Grundstückseigentümern überlassen bleiben soll. Müllbehälter der Grundstücke, die von privaten Zuwegungen aus erschlossen werden, sind am Abholtag im Bereich der Einmündung der jeweiligen Stichstraße abzustellen. Hierfür sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche oder des MU-Gebietes Müllbehälterplätze bereitzustellen.

Das Gebiet liegt innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten der Stadt und an einer Landesstraße, die die Verkehre gut aufnehmen kann. Die Verkehrsqualität wird sich dahingehend nicht negativ auswirken. Eine zusätzliche verkehrstechnische Untersuchung ist daher nicht erforderlich.

### **3.6 Immissionsschutz**

Das Plangebiet umfasst einen Bereich, der bereits durch Bebauungspläne überplant ist. Aufgrund dessen, dass im südlichen eingeschränkten Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die in einem Mischgebiet zulässig sind, bestehen keine Immissionskonflikte. Mit den damaligen Festsetzungen wurde bereits auf ein Nebeneinander zwischen Gewerbe und Wohnen abgezielt. Somit ergeben sich mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes keine nachteiligen Auswirkungen.

Darüber hinaus wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan bzgl. des auf der Bahnhofstraße und Worthstraße anfallenden Straßenverkehrslärms innerhalb des Mischgebietes Schallschutzklassen S1-S3 gem. VDI-Richtlinie 2719 festgesetzt. Diese können mit den Lärmpegelbereichen I-III nach DIN 4109 gleichgesetzt werden und sind als „unkritisch“ einzustufen. Bei den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen handelt es sich innerhalb der Lärmpegelbereiche I-III um eine gängige bzw. zeitgemäße Bauweise, bei der ein Bau-Schalldämmmaß von mindestens 30 dB eingehalten werden kann, sodass keine weiteren Festsetzungen erforderlich werden. Des Weiteren sind im Urbanen Gebiet am Tag um 3db(A) höhere Immissionsrichtwerte als im Mischgebiet zulässig, sodass eine Verschlechterung der Bestandssituation und weitere Anforderungen an die vorhandene Wohnbebauung ausgeschlossen werden können. Weitere Maßnahmen sind ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

### **3.7 Bodenschutz- und Abfallrecht**

#### Bodenschutz

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.

#### Kampfmittel

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits weitestgehend beplanten Bereich handelt, wird davon ausgegangen, dass auch gegen die jetzt angedachte Nachverdichtung 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 (m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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 wie bisher durch einen Anschluss an das vorhandene Kanalnetz der Stadt Visselhövede. Die Abwässer werden zur Kläranlage der Stadt geleitet.

Das im Plangebiet anfallenden Oberflächenwasser soll wie bisher durch eine gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal erfolgen.

- **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 im Einmündungsbereich der privaten Zuwegung / Worthstraße bereitzustellen.

## 5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Visselhövede, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ralf Goebel  
(Bürgermeister)

Stand: 04/2021

## **QUELLENVERZEICHNIS**

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

### **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).