BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 92 „LINDENSTRAßE / GROßE STRAßE“

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

ENTWURF

STADT VISSELHÖVEDE
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Inhaltsverzeichnis

1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS UND NUTZUNGEN 3
1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches 3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung 4

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND SONSTIGE STÄDTEBAULICHE BELANGE 4
2.1 Landes- und Regionalplanung 4
2.2 Flächennutzungsplan 6
2.3 Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne 7
2.4 Außerkraftsetzen der Festsetzungen innerhalb des Plangebietes 7
2.5 Anwendbarkeit des § 13a BauGB 7

3. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG 8
3.1 Städtebauliche Zielsetzung 8
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes 10
3.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen 11
3.4 Vorhaben- und Erschließungsplan 11
3.5 Belange von Natur, Landschaft und Klima 11
3.6 Verkehrliche Erschließung 17
3.7 Immissionsschutz 18
3.8 Bodenschutz- und Abfallrecht 18

4. VER- UND ENTSORGUNG 18

5. BODENORDNUNG 19

6. KOSTEN UND FINANZIERUNG 19

7. FLÄCHENBILANZ 19

8. QUELLENVERZEICHNIS 20

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan

Stand: 19.11.2021

1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS UND NUTZUNGEN

1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Kernortes Visselhövede, nördlich der Lindenstraße (B 440) und östlich der Großen Straße (siehe Abb. 1). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 32/5, 30/6, und 27/3 der Flur 2 der Gemarkung Visselhövede.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Die Flächen im Geltungsbereich werden von einem einzelnen Vorhabenträger entwickelt. Die Einbeziehung weiterer benachbarter Flächen, die nicht Teil des Vorhabens sind, ist dahingehend nicht zielführend.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,15 ha.

Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab) - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2021

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Stadt Visselhövede und wird derzeit baulich nicht genutzt. Es handelt sich um eine ungenutzte Garten-/Brachfläche. Nördlich sowie östlich an das Plangebiet angrenzend sind eine Wohnbebauung, Büros und eine Krankengymnastikpraxis vorhanden. Südlich angrenzend verläuft die Lindestraße, westlich angrenzend die Große Straße. In nördliche sowie südliche Richtung setzt sich eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe (u.a. Apotheke und Tagespflege) weiter 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 Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms werden durch die Zulässigkeit einer Wohnanlage mit Tagespflegeeinrichtung berücksichtigt und umgesetzt. Dahingehend soll sowohl dem demografischen Wandel als auch der Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse sowie der nachhaltigen Siedlungsentwicklung mit der Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten auf das vorhandene Siedlungsgebiet mit ausreichender Infrastruktur nachgekommen werden. Durch die geplante Innenverdichtung werden Flächen im Außenbereich von Bebauung verschont.

Dem Landes-Raumordnungsprogramm wird somit entsprochen.

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 einer Fläche für eine Wohnanlage mit Tagespflegeeinrichtung erfolgt an einem integrierten Standort. In der Umgebung sind bereits Wohnnutzungen sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe vorhanden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Freifläche in diesem gewerblich und wohnbaulich geprägten Siedlungs-

bereich geschlossen und nachverdichtet werden. Dem Ziel der Nachverdichtung wird nachgekommen, unberührte Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen.

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2020 sind der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie angrenzende Flächen als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Die südlich angrenzende Lindestraße (B 440) sowie die Große Straße sind als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Dahingehend sind die geplanten Nutzungen mit den Darstellungen des RROP vereinbar.

Dem Regionalen Raumordnungsprogramms 2020 wird somit entsprochen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede stellt im Geltungsbereich des Plangebietes eine gemischte Baufläche dar.

Somit stimmt die künftige Festsetzung einer Wohnanlage mit Tagespflegeeinrichtung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

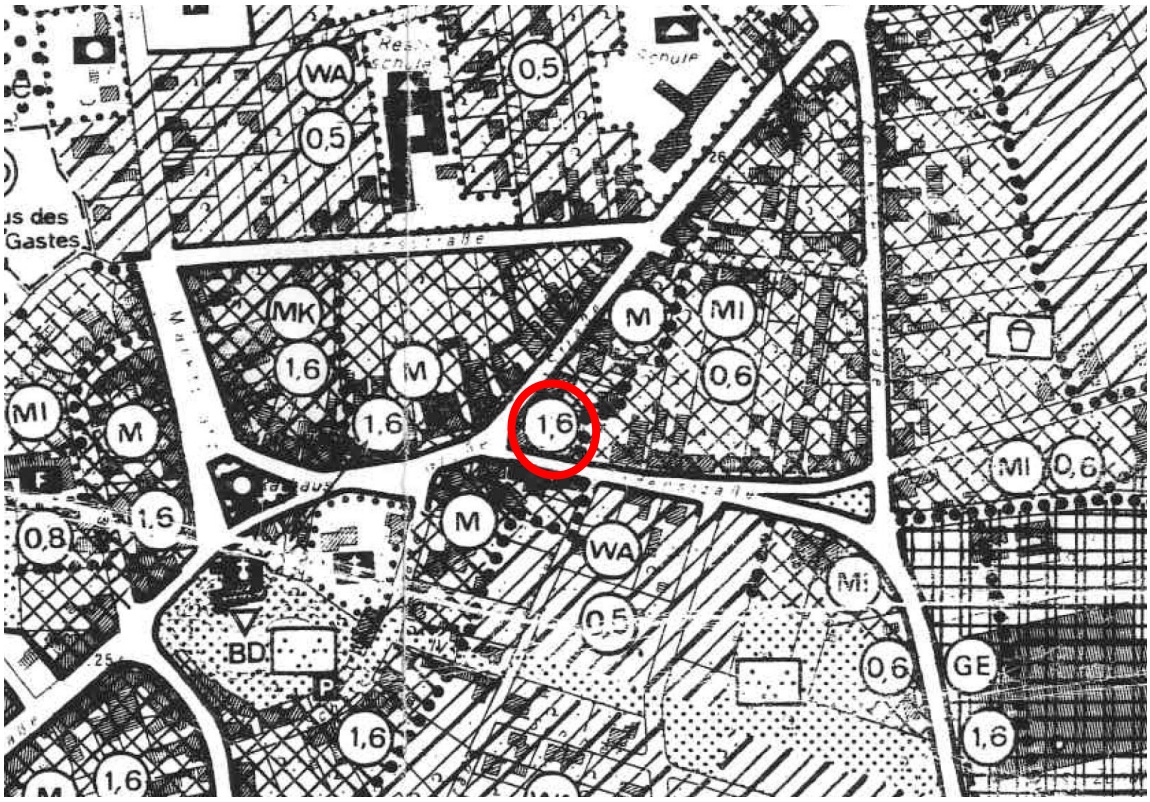

Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

2.3 Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne

Für das Plangebiet und darüber hinaus ist im Jahre 1971 eine Satzung zur Regelung der Bauweise und der Anzahl der Vollgeschosse in Kraft getreten. Durch diese wurde unter anderem entlang der Lindenstraße und entlang der Großen Straße festgesetzt, dass auf den Grundstücken entlang der Straßen nur in geschlossener Bauweise mit zwei Vollgeschossen gebaut werden darf. An der Grenze zwischen offener und geschlossener Bauweise ist das Gebäude auf dem letzten Grundstück der geschlossenen Bauweise nach dem Gebiet der offenen Bauweise nach der Art der offenen Bauweise zu gestalten. Die Regelung über die geschlossene Bauweise findet keine Anwendung auf Grundstücken für den Gemeinbedarf. Soweit für die betroffenen Gebiete oder Teile davon rechtsverbindliche Bebauungspläne gem. § 30 BauGB bestehen oder in Kraft treten, finden die in dieser Satzung getroffenen Festsetzungen keine Anwendung. Das gleiche gilt bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 33 in Verbindung mit § 36 BauGB.

2.4 Außerkraftsetzen der Festsetzungen innerhalb des Plangebietes

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 92 werden die durch die Satzung von 1971 getroffenen Festsetzungen zur geschlossenen Bauweise entlang der Lindenstraße und der Großen Straße sowie die Festsetzung von zwei Vollgeschossen innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 92 außer Kraft gesetzt. Eine entsprechende Regelung ist auch bereits unter § 4 der Satzung von 1971 aufgeführt. Im Übrigen bleibt die Satzung mit ihren Festsetzungen bestehen.

2.5 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 92 „Lindenstraße / Große Straße“ 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. 92 einbezogenen Flächen liegen innerhalb der Ortslage der Stadt Visselhövede. Das Plangebiet ist 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. 92 einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 1.500 m², die in dem Plangebiet zulässige Grundfläche liegt mit ca. 900 m² also weit unter 20.000 qm.

c) Mit dem Bebauungsplan Nr. 92 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (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.

3. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Mit der vorliegenden Planung sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 Abs. 2 BauGB für die Errichtung einer Wohnanlage mit Tagespflegeeinrichtung geschaffen werden.

Der Grundstückseigentümer ist an die Stadt Visselhövede mit dem Wunsch herangetreten, auf dem Grundstück eine Wohnanlage mit 10 Wohnungen und einer Tagespflegeeinrichtung zu errichten. Die Wohnungen sollen barrierefrei ausgestattet werden, um insbesondere Wohnraum für ältere Menschen zu schaffen.

Im Bereich des Geltungsbereiches ist derzeit die Satzung der Stadt Visselhövede von 1971 zur Regelung der Bauweise und Anzahl der Vollgeschosse anzuwenden, welche entlang der Lindenstraße sowie entlang der Großen Straße eine geschlossene Bauweise festsetzt. Aufgrund der Ecksituation und der vorhandenen angrenzenden Bebauung wird die Berücksichtigung einer geschlossenen Bauweise erschwert, sodass aus städtebaulicher Sicht ein Bauvorhaben in offener Bauweise, auch im Hinblick auf eine Aufwertung des Ortsbildes in diesem Bereich, zielführender ist. Das in offener Bauweise geplante Bauvorhaben ist jedoch aufgrund der rechtsverbindlichen Satzung derzeit nicht genehmigungsfähig. Mit der Aufhebung der geschlossenen Bauweise wäre das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig. Da die bestehende Satzung jedoch große Bereiche des Kernortes der Stadt betrifft, hat sich die Stadt dazu entschlossen, für die Planung einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um der beschriebenen Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum nachzukommen und dem Investor die Umsetzbarkeit zu ermöglichen. Um das geplante Bauvorhaben zu realisieren und gleichzeitig eine sog. Briefmarkenplanung ohne die städtebauliche Erforderlichkeit (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 1, Satz 2 Halbsatz 1, Abs. 5 Satz 1 BauGB) zu verhindern, erfolgt die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB. Die Anwendung ist zielführend, da das konkrete Bauvorhaben bereits feststeht und mit der Stadt abgestimmt ist. Nun soll die planungsrechtliche Grundlage für diesen Bereich geschaffen werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes ist, sieht ein Gebäude mit einem Walmdach mit einer Dachneigung von 20° sowie zwei Vollgeschossen vor. Die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt von der

südlich angrenzenden Lindenstraße. Die erforderlichen Stellplätze sowie ein Schuppen und eine Nebenanlage für das Abstellen von Fahrrädern werden entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze angeordnet. Für die vorgesehene Nutzung ist die Berücksichtigung von 16 Stellplätzen auf dem Grundstück als ausreichend zu bewerten, da mit der Errichtung der Wohnanlage sowie der Tagespflegeeinrichtung insbesondere Wohnraum für die ältere Bevölkerung bereitgestellt werden soll, die häufig auf den eigenen Gebrauch eines Autos nicht mehr angewiesen sind. Erfahrungsgemäß ist somit maximal von einem Auto pro Wohneinheit auszugehen. Die übrigen 6 Stellplätze stehen den Mitarbeitern sowie den Besuchern der Tagespflegeeinrichtung zur Verfügung. In der Regel werden die Besucher der Tagespflege durch einen Fahrdienst gebracht und abgeholt. Durch die zentrale Lage und die fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und weiteren Dienstleistern ist davon auszugehen, dass einige Bewohner vollständig auf ein Auto verzichten werden. Die Stellplatzfläche ist am östlichen Rand des Geltungsbereiches vorgesehen, direkt angrenzend an eine benachbarte Parkplatzfläche. Auswirkungen, die sich auf die Nachbarschaft ergeben sind somit nicht zu erwarten.

Der Bereich um das Hauptgebäude soll als gärtnerisch gestaltete Grünanlage mit der Anpflanzung von 5 ortstypischen, standortgerechten, klimaresistente Bäumen (wie z.B. Hartriegel, Ahorn, Linde, Eberesche, Weißdorn) gestaltet werden. Die Zugänge zum Haus sind in gepflasterter Form auszuführen.

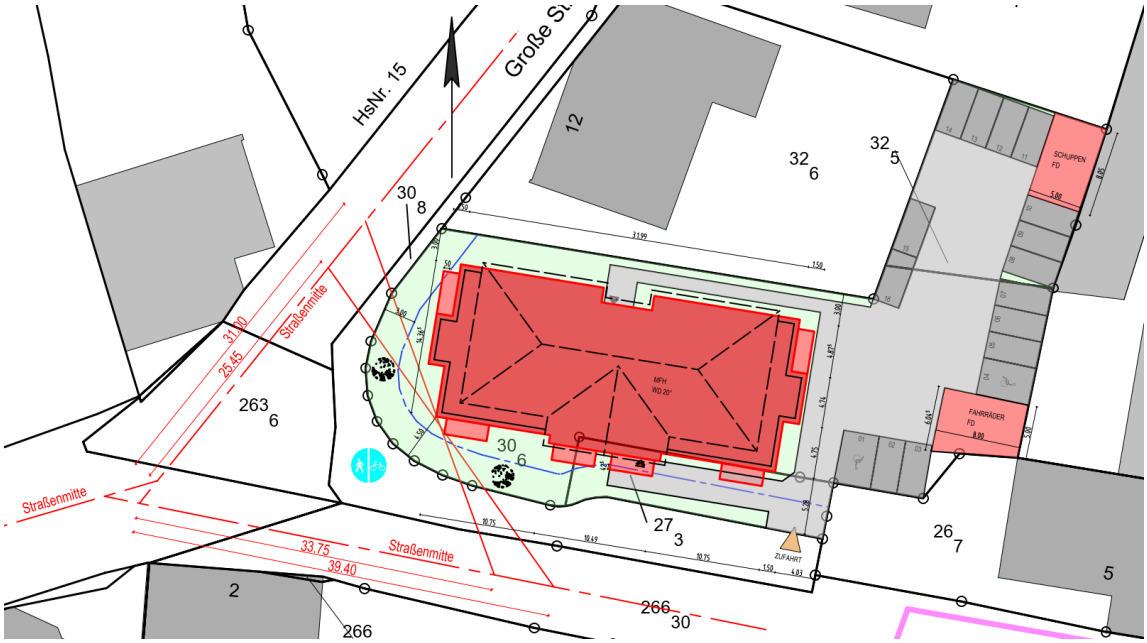

Abb. 2: Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes (ohne Maßstab)

Aufgrund des generellen Mangels an barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen leben immer noch zahlreiche ältere Menschen in ihren vor Jahren angeschafften Eigentumshäusern mit Gärten. Die Kinder sind häufig bereits aus den Elternhäusern ausgezogen, sodass die Häuser mit Gärten oftmals für die ältere Generation zu groß geworden sind, die nicht barrierefreie Ausstattung über oftmals mehrere Etagen die Bewegung

erschwert und die Pflege und Unterhaltung des gesamten Grundstücks zur Last wird. Diese Entwicklung ist auch in der Stadt Visselhövede zu verzeichnen. Auch wenn seitens der älteren Eigentümer häufig der Wunsch besteht, das Haus zu verkaufen und sich zu verkleinern, fehlt in den meisten Fällen ein passendes alternatives Angebot. Mit der Errichtung einer Wohnanlage und Tagespflegeeinrichtung soll dem Bedarf an dringend erforderlichen kleineren und barrierefreien Wohnungen im zentralen Bereich der Stadt Visselhövede entgegengewirkt werden. Durch die zusätzliche Nutzung einer Tagespflegeeinrichtung können Synergien optimal genutzt werden. Mit der Lage im zentralen Siedlungsbereich, der Nähe zu Ärzten und weiteren Dienstleistern, Versorgungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sowie der fußläufigen Erreichbarkeit von Grünstrukturen bietet sich der Standort für eine entsprechende Nachverdichtung an.

Die Stadt Visselhövede spricht sich für das geplante Vorhaben auf einer im zentralen Siedlungsberiech seit Jahren ungenutzten Fläche aufgrund der genannten Standortfaktoren sowie der Bereitstellung von dringend erforderlichem barrierefreiem Wohnraum aus. Darüber hinaus wird das Ortsbild im Kreuzungsbereich Lindenstraße / Große Straße durch die Nachverdichtung aufgewertet.

Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird durch eine Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche im Sinne des § 13a BauGB entsprochen und einer Zersiedlung entgegengewirkt. Auf die Inanspruchnahme von wertvolleren Außenbereichsflächen wird verzichtet.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen geregelt werden. Das konkrete Vorhaben ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die getroffenen Festsetzungen erlauben jedoch einen gewissen Gestaltungsspielraum, um bei eventuell erforderlichen Abweichungen einen städtebaulich vertretbaren Rahmen zu schaffen, in dem sich das Vorhaben bewegen darf.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Wohnanlage mit Tagespflegeeinrichtung mit einer Grundflächenzahl von 0,6, maximal 2 Vollgeschossen sowie einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO einschließlich Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, um das konkrete Vorhaben realisieren zu können.

Die zulässige Gebäudelänge ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche. Weitere Angaben über die Nutzung des Grundstücks ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Standorte der darin eingezeichneten Anpflanzungen, Bäume und sonstigen gestalterischen Elemente sind nicht verbindlich festgelegt.

3.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbaute Fläche von Baugrundstücken ist so herzurichten und zu erhalten, dass sie nicht verunstaltet wirkt und auch ihre Umgebung nicht verunstaltet. Die nicht überbaute Fläche des Baugrundstücks muss eine Grünfläche sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich ist. Mit mineralischen Substraten befestigte Flächen sind nicht als Grünfläche zugelassen. Immer häufiger ist zu beobachten, dass im Rahmen von Neubauten vermehrt Stein- und Schotterbeete realisiert werden, was sich negativ auf die Natur und ihre zahlreichen Arten auswirkt. Ziel der Stadt Visselhövede ist es, die Gartenflächen auch optisch als Garten wirksam werden zu lassen, nachzukommen. Die Gartenflächen sind gärtnerisch in Form von bspw. Rasenflächen, Blumenbeete o.ä. anzulegen. Auf diese Weise kann zu einer Verbesserung des Kleinklimas beigetragen werden. Der Anteil der versiegelten Flächen soll in den Gärten soweit wie möglich reduziert werden.

3.4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB Abs. 3 BauGB, der nähere Einzelheiten über die Bebauung des Grundstücks im Geltungsbereich regelt. Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die Vorhabenbeschreibung, der Lageplan mit den geplanten baulichen Anlagen sowie ein Plan mit Ansichten der Wohnanlage mit Tagespflegeeinrichtung.

Neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird zwischen der Stadt Visselhövede und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen. Der Vorhabenträger übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten innerhalb eines vertraglich festgelegten Zeitraumes und nach vertraglich näher bestimmten Vorgaben zu verwirklichen.

3.5 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 92 „Lindenstraße / Große Straße“ 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.

<u>Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:</u>

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

Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan

Der *Landschaftsrahmenplan (LRP)* trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I: Arten und Biotope
Das Plangebiet beinhaltet ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. Umliegend in der Stadt Visselhövede sind punkthafte Biotoptypen mit geringer und mittlerer Bedeutung im LRP dargestellt.

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.

Bestand

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Kernortes Visselhövede und wird derzeit baulich nicht genutzt. Es handelt sich um eine ungenutzte Garten-/Brachfläche (Gras- und Staudenflur). Im südöstlichen Bereich des Plangebietes sind Ziersträucher sowie zwei kleine Birken vorhanden. Durch die Lage inmitten des Ortes Visselhövede und der umliegenden Bebauung ist das Plangebiet in Bezug auf das Landschafts-/Ortsbild bereits vorbelastet und somit von geringer Bedeutung. Aufgrund der umliegenden Bebauung und Versiegelung sowie der angrenzenden Bundesstraße B 440 kann im Ort bereits

von Immissionsbelastungen ausgegangen werden. Dahingehend gilt das Schutzgut Klima/Luft bereits als leicht beeinträchtigt. Zu den Immissionsbelastungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen. Durch die zusätzlich geplante Bebauung und Versiegelung sind leichte Auswirkungen in Bezug auf Immissionen jedoch nicht auszuschließen. Die vorhandenen Ziergebüsche und Einzelbäume, die umliegenden Hausgärten sowie die innerörtlichen Freiflächen mit Gehölzbeständen wirken sich jedoch positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus und tragen zu einem guten Luftaustausch bei.

Durch die unversiegelte Freifläche handelt es sich im Plangebiet um einen Boden, bei dem die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt sind. Der vorkommende Bodentyp im Plangebiet ist nach der Bodenübersichtskarte von Niedersachsen (1:500.000) die Pseudogley-Braunerde. Die Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Der vorkommende Bodentyp der unmittelbaren Umgebung ist nach der Bodenkarte jedoch mittlere Podsol-Braunerde, sodass davon auszugehen ist, dass im Plangebiet ebenfalls ein entsprechender Boden vorhanden ist. Bei den genannten Bodentypen handelt es sich um keine Bodentypen mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung.

Derzeit kann das anfallende Oberflächenwasser ungehindert innerhalb des Plangebietes versickern. Die Grundwasserneubildungsrate ist als sehr gering bis gering und die Gefährdung des Grundwassers als gering zu bewerten. (Kartenserver LBEG)

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Visselhövede und ist von Bebauung umgeben. Aufgrund der Größe des Plangebietes sowie der Nutzung als Freifläche ohne wertvollen Gehölzbestand wird auf eine separate Biotoptypenkartierung verzichtet. Die umliegenden Flächen sind im Wesentlichen mit Wohnhäusern sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben bebaut und versiegelt. In den Hausgärten befinden sich Ziersträucher sowie einzelne Laubbäume. Insgesamt konnte kein wertvoller Pflanzenbestand vorgefunden werden. Insgesamt kann dem Plangebiet keine hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften zugeordnet werden. Zudem sind die Nutzungsintensitäten und Störeinflüsse aufgrund der Lage im Ortskern als hoch anzusehen.

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Mit Bebauungen und Versiegelungen von unbebauten Flächen können sich zwar Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben, diese fallen jedoch aufgrund der Lage des Plangebietes in einem von Bebauung und Versiegelungen umgebenden Bereich für das Schutzgut Klima/Luft deutlich unter die Erheblichkeitsschwelle. Mit der Erhöhung der Bebauungsmöglichkeit können sich zwar Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben, diese werden jedoch durch die umliegenden Hausgärten, innerörtlichen Freiflächen mit Gehölzbestand sowie von den zu schaffenden Grünstrukturen im Plangebiet reduziert.

Mit der zukünftig möglichen höheren Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisherigen Freifläche ergeben sich unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Aufgrund der Plangebietsgröße und der daraus resultierenden Versiegelungsmöglichkeit gelten die entstehenden unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen als vertretbar, gerade im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Nachverdichtung innerstädtischer Flächen. Aufgrund der Bebauungsmöglichkeit wird zukünftig mehr Niederschlagswasser dem Regenwasserkanalnetz zugeführt. Durch die geringe Plangebietsgröße und die geringe Grundwasserneubildungsrate werden die daraus resultierenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser nicht als erheblich eingeschätzt.

Die von der Planung betroffene Garten-/Brachfläche ist als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften von geringer Bedeutung. Die vorhandenen Ziersträucher und Einzelbäume am südlichen Rand des Plangebietes sind aufgrund ihrer Ausprägung zu vernachlässigen. Insgesamt ergeben sich Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen durch die Überbauung der Freifläche. Auf das Schutzgut Tiere ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Vergleichsweise ähnliche Vegetationsstrukturen sind auch in den umliegenden Gärten vorhanden und mit den zukünftigen Grünstrukturen im Plangebiet werden auch dort neue Lebensräume geschaffen. Artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe folgenden Punkt „Artenschutz“).

Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72 „Lindenstraße / Große Straße“ dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Fläche besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebieten der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entwicklung als erfolgt oder zulässig. Die Plangebietsgröße beschränkt sich auf ca. 1.500 m², sodass die zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000 m² liegt. Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden somit erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutz

Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden 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 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 Abs. 1 Nr. 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-Richtlinie sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.
Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

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

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)
<u>Säugetiere</u>
Mit der Durchführung der Planung können Tötungen von Fledermausarten ausgeschlossen werden, da im Planänderungsgebiet keine Gebäude und keine größeren Gehölstrukturen vorhanden sind. Somit kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel
Mit der Beseitigung des Gehölzbestandes außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG kann eine Tötung von Vögeln ausgeschlossen werden. Sollte dies nicht möglich sein, so ist das Plangebiet unmittelbar vor den Fällarbeiten auf Gehölz- bzw. Bodenbrüter zu kontrollieren. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann demnach ebenfalls ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten
Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)
Säugetiere
Das Plangebiet ist durch die fehlenden Strukturen und durch dessen Lage im zentralen Siedlungsbereich mit verschiedenen Störeinwirkungen wie Geräuschen (Siedlung und Verkehr) und Lichtimmissionen vorbelastet. Eine Störung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population kann mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel
Mit dem geplanten Vorhaben erfolgt eine innerörtliche Nachverdichtung. Die vorhandenen Gehölze sowie die Freifläche können für ubiquitäre (weit verbreitete) Arten einen geeigneten Lebensraum beinhalten. Im Plangebiet werden zukünftig kleinflächig Grünstrukturen vorhanden sein, die einen potentiell geeigneten Lebensraum beinhalten. Demzufolge kann die ökologische Funktion mit den umliegenden Gartenanlagen weiterhin gewahrt werden. Mit der Beschränkung der Beseitigung des Gehölzbestandes außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie dem Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit können mögliche Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten
Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
Säugetiere
Bei einer Begutachtung der vorhandenen Ziergehölze ergaben sich keine Hinweise auf Quartiere für Fledermäuse. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Vögel
Freiflächen und Ziergehölze innerhalb des Plangebietes sowie in den umliegenden Hausgärten stellen grundsätzlich einen möglichen Brutplatz für einige ubiquitäre Arten dar, die jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Im Umfeld der Planung sind vermehrt

ähnliche Vegetationsstrukturen vorhanden und im Plangebiet werden zukünftig ebenfalls kleinflächig Grünstrukturen vorhanden sein, die potentiell geeignete Brutplätze beinhalten können. Umliegend werden auch zukünftig ausreichend Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld der Planung vorhanden sein. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

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

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)
Im Plangebiet ist ein artenschutzrechtlich relevantes Pflanzenvorkommen nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit
Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Rodung des Gehölzbestandes außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG erfolgen sollte.

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

3.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich angrenzende Lindenstraße (B 440).

Im Rahmen der Durchführung der Planung ist sicherzustellen, dass die Sichtverhältnisse im Kreuzungsbereich der Lindenstraße (B 440) / Großen Straße (L 171) gewährleistet werden. Der dem Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügte Lageplan zeigt die einzuhaltenden Sichtdreiecke auf.

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

3.7 Immissionsschutz

Durch die angrenzende Bundesstraße B 440 und Landesstraße L 1717 können Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm auftreten. Die Wohnanlage befindet sich jedoch innerhalb der Ortslage, wodurch diese als ortsüblich anzusehen sind. Im gesamten Stadtgebiet liegen Wohnnutzungen entlang der Erschließungs- und Durchgangsstraßen. Mit einer geplanten massiven Bauweise sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.8 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 sich das Plangebiet im integrierten Siedlungsbereich der Stadt Visselhövede befindet, welcher weitestgehend bebaut ist, 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 (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 durch den Vorhabenträger unter Ein-

beziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich.

- **Abwasserbeseitigung**

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

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll durch eine gedrosselte Einleitung über die Regenwasserkanalisation abgeführt werden.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Avacon AG.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

5. BODENORDNUNG

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind dahingehend nicht erforderlich.

6. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Visselhövede keine Kosten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Übernahme der Kosten, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehen.

7. FLÄCHENBILANZ

Die Flächen im Geltungsbereich haben eine Größe von ca. 0,15 ha. Eine Gliederung von Baugebieten erfolgt aufgrund der einheitlichen Festsetzung einer Wohnanlage mit Tagespflegeeinrichtung nicht.

Visselhövede, den _____

_____
Ralf Goebel
(Bürgermeister)

Stand: 11/2021

8. QUELLENVERZEICHNIS

DIE NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Stand: September 2017.

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

LANDKREIS ROTENBURG (2015): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (Wümme).

NIBIS (2021): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (http://nibis.lbeg.de/cardomap 3/?lang=de).

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2021): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten).

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

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

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

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

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert am 15.09.2017, BGBl. I S. 3434.