



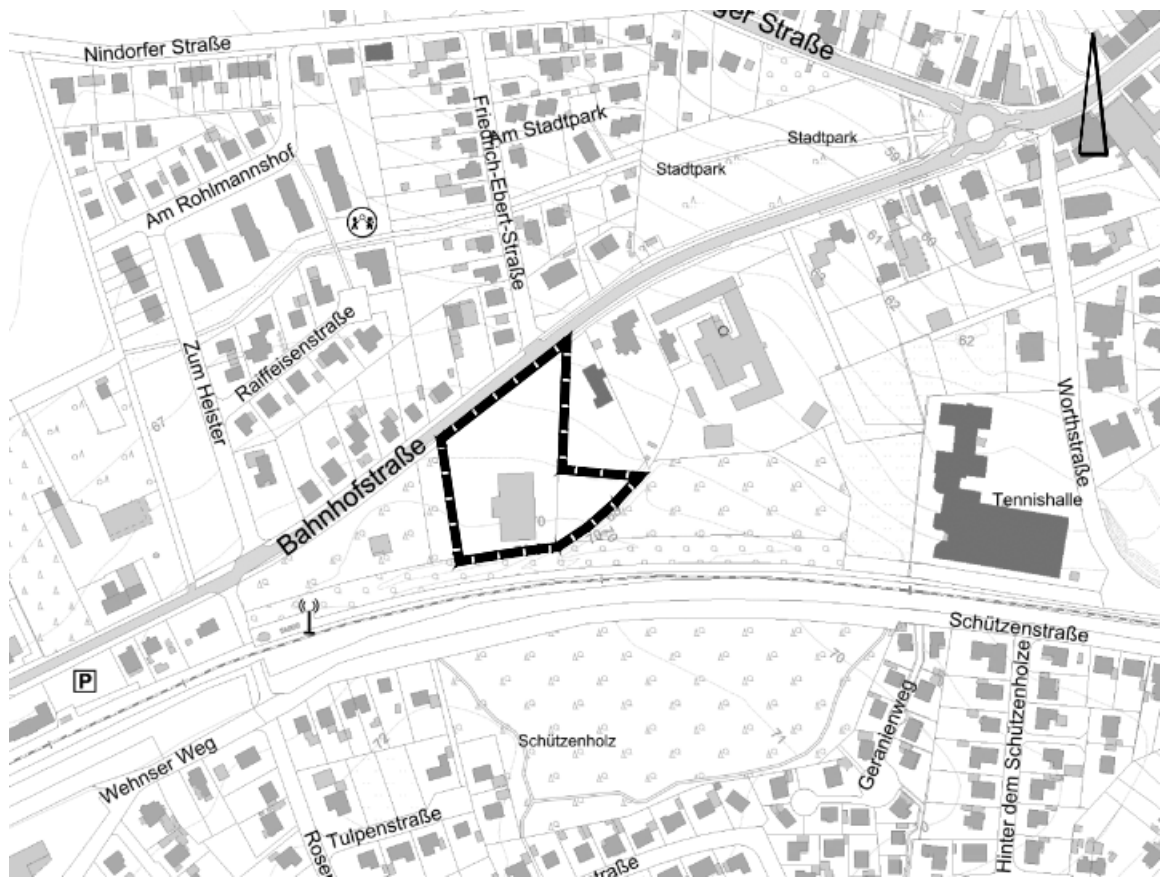
Stadt Visselhövede

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Bebauungsplan Nr. 56 1. Änderung

„Schützenholz“

Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung

Entwurf zum Satzungsbeschluss

10. Februar 2022

NWP Planungsgesellschaft
mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	1
1.1.	Planungsanlass und Ziele.....	1
1.2	Rechtsgrundlagen.....	2
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	2
1.4	Planungsrahmenbedingungen	2
1.5	Standortauswahl / Bedarfsanalyse.....	4
1.6	Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung	5
2.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG	6
2.1	Beteiligungsverfahren	6
2.1.1	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB 6	
2.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	6
2.2	Relevante Abwägungsbelange	7
2.2.1	Belange der Raumordnung.....	7
2.2.2	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel.....	7
2.2.3	Belange der Infrastruktur / Erschließung	8
2.2.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionsschutz (Lärm/Geruch).....	8
2.2.5	Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz	10
2.2.6	Altlasten/ Kampfmittel	12
2.2.7	Klimaschutz	12
2.2.8	Belange der Wasserwirtschaft	13
3.	INHALTE DER BAULEITPLANUNG.....	13
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
3.2	Bauweise, Baugrenzen	13
3.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	14
3.4	Sonstige Festsetzungen	14
4.	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN.....	15
5.	VER- UND ENTSORGUNG.....	15
	BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	16

Ziele, Inhalte und Auswirkungen der Bauleitplanung

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass und Ziele

Die Stadt Visselhövede beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56, auf einem Teilbereich des bebauten Grundstücks im südwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Visselhövede die planungsrechtlichen Voraussetzungen innerhalb einer Fläche für den Gemeinbedarf für die Errichtung einer Kindertagesstätte zu schaffen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Fläche der Schützenkompanie Visselhövede e. V., die derzeit durch eine Schützenhalle belegt wird, deren Nutzung schon länger aufgegeben wurde. Im Zuge der Planung soll die Schützenhalle abgerissen und durch einen zeitgemäßen Neubau für eine Kindertagesstätte ersetzt werden. Das im östlichen Bereich des Plangebiets stehende Vereinsheim des Schützenvereins mit offenem Schießstand bleibt weiterhin bestehen. Für den Neubau werden die bestehenden baulichen Grenzen geringfügig nach Osten erweitert und der umfangreiche Gehölzbestand erhalten.

Im Vorfeld der Planung hat eine intensive Vorauswahl zur Suche eines neuen Standortes für eine Kindertagesstätte stattgefunden. Im Bauausschuss am 08.12.2020 wurde die Machbarkeitsstudie des Architektenbüro Rathjen aus Rotenburg für den weiteren Ausbau von Kita-Plätzen für die Stadt Visselhövede vorgestellt. Im Ergebnis stehen für die Errichtung einer neuen Kita endgültig die beiden Standorte Schützenholz, Visselhövede und Rodewald, Schwitschen zur Auswahl, wobei der Standort an der Bahnhofstraße hinsichtlich der Erreichbarkeit und der Standortbedingungen favorisiert wird.

Für das „Schützenhallengrundstück“ gibt es sowohl eine Sondergebietsdarstellung im Flächennutzungsplan als auch eine Sondergebietsfestsetzung im Bebauungsplan Nr. 56 „Schützenholz“. Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung und Erreichung der städtebaulichen Ordnung gemäß § 1 Abs 3 BauGB ist die Änderung des Ursprungsbebauungsplanes erforderlich. Hier ist eine Darstellung/Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen „Kindertagesstätte“ (Kindergarten, Krippe und dergleichen) geplant.

Auf diese Weise kann die derzeit ungenutzte Fläche einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden. Gleichzeitig verbessert die Stadt Visselhövede ihr Angebot wie auch die Qualität von Einrichtungen der Daseinsvorsorge, sodass gewachsenen Siedlungsbereichen Rechnung getragen werden kann.

Verfahrensart

Die Planung zielt mit der grundsätzlichen Beibehaltung der bestehenden Baugrenzen unter anderem auf den Erhalt der wertvollen Baumbestände und der Grünfläche auf den Flurstücken 2/12 und 2/17 ab und steht so in Einklang mit einer maßvollen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Die Planung erfolgt unter der Maßgabe der Innenentwicklung im Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Die Flächengröße der festgesetzten zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt unterhalb des in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Schwellenwertes

von 20.000 m². Durch diesen Bebauungsplan wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht begründet.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Für das beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. So wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Planberichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan Nr. 56 1. Änderung „Schützenholz“, sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von 8.534 m² und liegt in der Gemarkung Visselhövede in der Flur 1 und umfasst die Flurstücke 2/12 sowie 2/17. Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Visselhövede südlich der Ortsdurchfahrt „Bahnhofstraße“ (L 171). Die genaue Umgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

□ Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Rotenburg (Wümme)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (2020) ist die Stadt Visselhövede als Grundzentrum im zentralörtlichen System eingeordnet. Das Plangebiet liegt unmittelbar zwischen einer Hauptverkehrsstraße und einer Haupteisenbahnstrecke. Südwestlich befindet sich ein Bahnhof mit Verknüpfungspunkt für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Weiter südlich wird in der

zeichnerischen Darstellung ein Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung ausgewiesen.

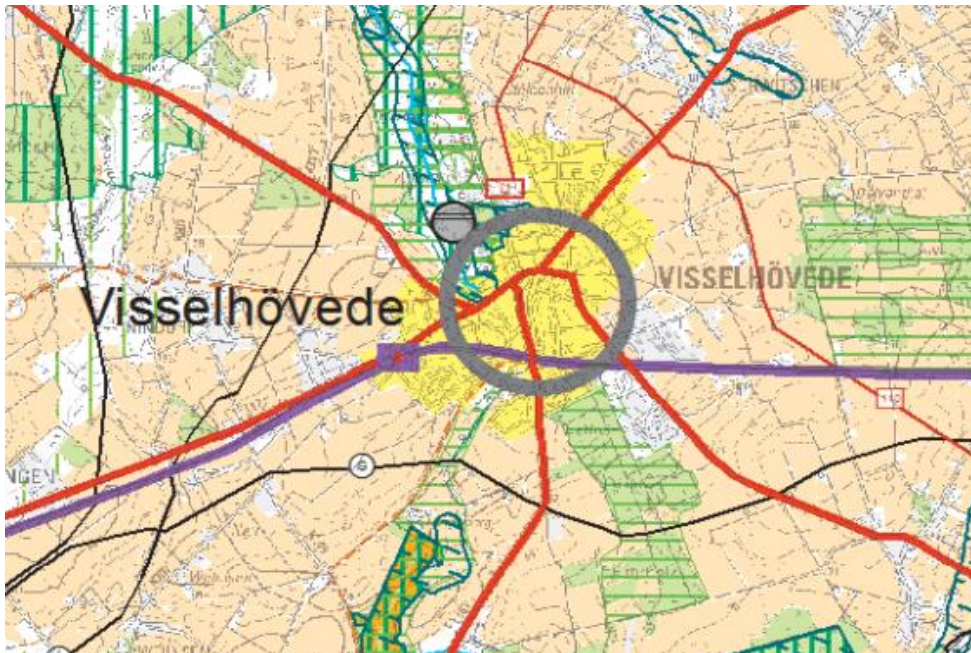


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) aus dem Jahr 2020

❑ Flächennutzungsplan

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 2, aus dem Jahr 2002 stellt das Plangebiet sowie die umgebenden bereits bebauten Bereiche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Schützenplatz und Schießstand“ dar. Der Bebauungsplan Nr. 56 „Schützenholz“, 1. Änderung, sieht im Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen „Kindertagesstätte (Kindergarten, Krippe und dergleichen)“ vor.

Laut § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren auch dann aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist demnach nicht erforderlich; dieser wird jedoch nach Abschluss des vorliegenden Änderungsverfahrens im Rahmen einer Berichtigung angepasst.

❑ Bebauungspläne

Für das zentrale Plangebiet setzt der Bebauungsplan Nr. 56 „Schützenholz“ aus dem Jahr 2004 das Sondergebiet „Schützenplatz und Schießstand“ mit einer eingeschossigen Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,2 fest.

Mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 56 „Schützenholz“ wurde für den Bereich des Schützenplatzes die Emissionsproblematik von Festplatznutzungen und angrenzender Wohnnutzung, die Parkplatznutzung und die Herausnahme aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung geregelt.

Der nördlich der Bahnhofstraße und östlich der Friedrich-Ebert-Straße liegende Teilbereich des Geltungsbereichs wurde im Jahr 2016 durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Friedrich-Ebert-Straße“ mit Wohnbebauung in einer eingeschossigen, offenen Bauweise sowie einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 überplant. Dadurch wurde der im Bebauungsplan Nr. 56 festgesetzte Parkplatz in Wohnbauland geändert.

1.5 Standortauswahl / Bedarfsanalyse

Im Vorfeld der Planungen wurde zur Standortfindung eine Machbarkeitsstudie für den weiteren Ausbau von Kita-Plätzen unter Berücksichtigung aller potenziellen KiTa-Standorte in Visselhövede erstellt. Es wurden 6 mögliche Standorte hinsichtlich der Realisierungswahrscheinlichkeit und der Kosten untersucht. Basis war ein Raumprogramm für eine 5-zügige Einrichtung sowie die Kostenschätzung angelehnt an die DIN 276.

Die Situation in den bestehenden Einrichtungen in Jeddungen und Wittorf decken den bestehenden Bedarf an Kitaplätzen im definierten Einzugsbereich. Zurzeit werden 54 Kinder aus Visselhövede in den Kindergärten Jeddungen und Wittorf betreut. Es zeigt sich, dass tendenziell der künftige weitere Bedarf überwiegend im Stadtgebiet der Stadt Visselhövede entstehen wird. In den Ortschaften Jeddungen und Wittorf sind auch zukünftig ausreichend Plätze vorhanden, um den Kindern aus diesen Ortschaften einen Betreuungsplatz bieten zu können.

Im Zuge der weiteren Beratungsfolgen wurden letztendlich zwei Standorte weiterverfolgt. Ausgehend von den beiden in Rede stehenden Standorten Schützenholz und Schwitschen wurde ein Radius von 2,5 km Länge gezogen, um den großzügigen Einzugsbereich zu definieren. Obwohl im Kernort bereits 3 Kitas mit insgesamt 241 Kitaplätzen vorhanden sind (Fabula 63 (48/15), Primar Campus 95 (50/45), Ev. Kiga. 83 (68/15)), ist der Vorteil für die Kinder aus dem Einzugsgebiet eines reinen dörflichen Standortes nur sehr begrenzt.

Zum 01.08.2022 sind für das Einzugsgebiet Schützenhalle 250 Kinder (163 Geburten über 3 Jahre und 87 Geburten unter 3 Jahre) gemeldet. Hierzu gehören die Ortschaften Kettenburg, Nindorf, Wehnsen und das Stadtgebiet Visselhövede. Für das Einzugsgebiet Schwitschen sind zum 01.08.2022 116 Kinder (70 Geburten über 3 Jahre und 46 Geburten unter 3 Jahren) gemeldet bzw. erwartet. Hierzu gehören die Ortschaften Hiddingen und Schwitschen und ein Teilbereich aus Visselhövede. Es ist jedoch nicht absehbar, wie sich die Geburtenzahlen in den einzelnen Ortschaften und damit der Betreuungsbedarf entwickeln wird. Da der Kernort in relativ guter zentraler Lage zu den Ortschaften liegt, wäre auch unter diesem Aspekt ein weiterer Standort in Visselhövede von Vorteil.

Kita	genehmigte Plätze		zusätzliche Gruppen - genehmigt bis zum 01.08.2022		Zwischensumme - vorhandene Plätze zum 01.08.2021		belegt zum 01.08.2021		Differenz		offener Anspruch auf einen Krippenplatz zum 01.08.2021 (Kinder werden zum 01.08.2021 1 Jahr)	Differenz zu freien Plätzen
	Kiga	Krippe	Kiga	Krippe	Kiga	Krippe	Kiga	Krippe	Kiga	Krippe	Krippe	
PrimarCampus	50	45	0	0	50	45	50	24	0	21	58	37
Fabula	48	15	0	0	48	15	48	15	0	0		
Jeddungen	23	15	25	0	48	15	48	15	0	0		
Wittorf	24	15	24	15	48	30	48	30	0	0		
ev. Kiga	68	15	0	0	68	15	68	15	0	0		
Momo	18	0	0	0	18	0	18	0	0	0		
	231	105	49	15	280	120	280	99	0	21		

Abbildung 2: Kita-Zahlen, Ermittlung Stadt Visselhövede, Sitzungsvorlage 010-2021/1

Vor dem Hintergrund, dass im Kernortgebiet Visselhövede auch mehr Menschen auf engerem Raum leben, hier Fahrgemeinschaften gebildet werden können und die fußläufige Erreichbarkeit einer Kita für mehr Menschen gegeben ist, wurde diesem Standort diesbezüglich ein Vorteil beigemessen. Der Teilbereich des Kernortes, der zum Einzugsbereich Schwitschen zählt, umfasst zudem u.a. den Wohnbereich „Auf der Loge“, und damit den Bezirk, in dem viele sozialschwache Familien wohnen, deren Mobilität eingeschränkt ist. Kinder, die aus den weiteren anderen Ortschaften in Jeddigen oder Wittorf betreut werden, sind ohnehin auf Elterntaxis angewiesen. Daher wäre auch eine Betreuung dieser Kinder in Visselhövede zentral möglich.

In der Wirtschaftlichkeitsprüfung stellen sich die erwarteten Kosten für beide Standorte nahezu gleich dar. Beide Grundstücke können von bereits in unmittelbarer Nähe vorhandenen Wärmenetzen profitieren; Schützenholz/Sonnentau und Schwitschen/Schwitscher Haus. Die Herstellung einer adäquaten Park-, An- und Abfahrtszone wären auch für beide Standorte unproblematisch. Im Schützenholz steht ausreichend ausgewiesene Parkfläche vor den Gebäuden zur Verfügung, während in Schwitschen die Parkplatzfläche des Schwitscher Hauses genutzt werden kann.

Mit dem Schützenholz erwirbt die Stadt eine wesentlich größere Fläche als für die Herrichtung eines Kita-Grundstücks notwendig wäre. Das begleitende Grundstück bietet eine gute Möglichkeit, eine naturbezogene Freiraumnutzung mit in das Konzept zu integrieren.

Im Ergebnis gibt die Stadt dem Standort Visselhövede den Vorteil gegenüber dem 2. Standort Schwitschen.

1.6 Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Visselhövede südlich der Ortsdurchfahrt „Bahnhofstraße“ (L 171) und ist einerseits geprägt durch Wohnbebauung mit einer Durchmischung von kleingewerblichen Nutzungen und andererseits durch Grünflächen bzw. Parkanlagen.

Die potentielle Baufläche auf dem Flurstück 2/12 ist heute mit einer Schützenhalle bebaut, die nicht mehr als solche genutzt wird und im Zuge der Planung abgerissen werden soll. Die Fläche, die im Westen an den Geltungsbereich angrenzt, ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bereits im Ursprungsbebauungsplan entsprechend abgesichert. Diese Fläche ist durch einen hohen Baumbestand überwiegend mit Eichen und Buchen geprägt. Überdies erstreckt sich der Gehölzbestand über die gesamte Tiefe und die halbe Breite des angrenzenden Flurstücks 2/12 und bildet im Bereich der Schützenhalle Lichtungen. Eine lose Baumgruppe bildet die östliche Plangebietsgrenze und ist darüber hinaus auf dem rückwärtigen Flurstück 2/17 angeordnet. Das Gebiet des Schützengeländes ist weitestgehend eingezäunt.

An der westlichen Grenze des Plangebiets schließt sich ein umzäuntes Gebäude des Wasserversorgungsverbandes mit einem unterirdischen Wasserbehälter in einer eingeschossigen Bauweise an. Eingefasst ist dieser Bereich durch einen Baumbestand im Westen und im Osten. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück befindet sich das Vereinsheim des Schützenvereins mit offenem Schießstand. Weiter im Osten ist die Geschäftsstelle des Bioland Landesverbands Niedersachsen/Bremen e.V. ansässig. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze erstreckt sich ein weiterer Gehölzbestand, hinter welchem die Bahnstrecke „Langwedel-Uelzen“ der Deutschen Bahn AG verläuft. Auch im weiteren Umkreis im Süden und im Südosten befinden sich Grünflächen. Im Nordosten liegt der Stadtpark von Visselhövede. Nördlich der Bahnhofstraße sind mehrere Wohngebiete mit Einzel- und Doppelhäusern räumlich verankert.

2. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

2.1 Beteiligungsverfahren

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Die Ergebnisse dieses Beteiligungsschrittes werden nach Durchführung hier dargelegt.

2.1.1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Aufgrund der gewählten Verfahrenswahl des § 13 a BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

2.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der Landkreis Rotenburg bestätigt die raumordnerische Einstufung und befürwortet diesen Standort. Zugleich gibt er Hinweise zum Baumschutz, zum Artenschutz und Immissionsschutz. Diese Anregungen werden im Zuge der konkreten Bauumsetzung/Objektplanung berücksichtigt. Der Baumschutz ist mit der Bauleitplanung vollumfänglich beachtet. Es wird durch die Umsetzung der Bauleitplanung nicht zu gebietsverändernden Baumfällungen kommen. Sollten einzelne Bäume aufgrund der Verkehrssicherungspflicht gefällt werden müssen, wird hier Ersatzpflanzung vorgenommen. Falls artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich werden, werden diese vor Beginn der Baumaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Seitens der Deutschen Bahn als direkte Anliegerin wurden Hinweise zur Einfriedung, zu den Schutzmaßnahmen und zu den möglichen elektrischen Störungen gegeben. Diese Hinweise werden im Zuge der Objektplanung beachtet.

Die Landesstraßenbehörde gibt den Hinweis auf ein freizuhaltendes Sichtdreieck, welches redaktionell in die Planunterlagen ergänzt wird. Ergänzend wird eine verkehrstechnische Untersuchung zur Prüfung des Querungsbedarfes von Fußgängern und Radfahrern in dem Streckenabschnitt der L 171 beauftragt. Diese Untersuchung wird parallel zur Objektplanung durchgeführt.

Einige Leitungsträger (EWE-Netz, Vodafone und Deutsche Telekom) haben auf das bestehende Leitungsnetz hingewiesen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat allgemeine Hinweise zum Bergrecht gegeben. Zum Plangebiet ergeben sich hieraus keine relevanten Hinweise.

Das Niedersächsische Forstamt Rotenburg teilt mit dem Landkreis Rotenburg die Einstufung, dass diese Gehölzfläche planungsrechtlich nicht mehr als Wald angesehen wird.

Private Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

2.2 Relevante Abwägungsbelange

2.2.1 Belange der Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) (RROP) wird der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung ein besonderer Stellenwert beigemessen, um einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.

Außerdem ist gemäß den Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) die Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge in ausreichendem Umfang sowie in ausreichender Qualität sicherzustellen. Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung auszurichten.

Im LROP Niedersachsen Abschnitt 2.2 Ziffer 01 Satz 04 ist als Grundsatz der Raumordnung festgelegt, dass öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden sollen. Die gut erreichbare Lage des Vorhabens innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes entspricht somit in vollem Maße diesem Grundsatz. Die Bushaltestelle „Visselhövede, Stadtpark“ befindet sich in fußläufiger Entfernung und auch der Bahnhof der Stadt Visselhövede liegt im Einzugsbereich, wodurch eine gute Erreichbarkeit gewährleistet ist.

Im Einzugsbereich des Plangebiets herrscht aufgrund eines erhöhten Betreuungserfordernisses durch starke Nachfrage nach Krippen- und Ganztagsbetreuungsplätzen ab dem 1. Lebensjahr bis zum 6. Lebensjahr (durch berufstätige Eltern) ein erhöhter Bedarf an Kindertageseinrichtungen. Im Zusammenhang mit der Planung soll den Bedürfnissen junger Familien Rechnung getragen werden, nicht zuletzt aufgrund ihrer Lage in einer für Kinder zumutbaren Entfernung.

Mit der Errichtung einer Kindertageseinrichtung im Kernbereich von Visselhövede entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung, den Bedarf an Einrichtungen der Daseinsvorsorge im Siedlungsbereich der Stadt Visselhövede zu erhöhen.

Ein weiterer Grundsatz der Raumordnung, der im RROP Rotenburg (Wümme) Abschnitt 3.1.1 Ziffer 02 festgelegt ist, lautet, dass bei städtebaulichen Planungen und Maßnahmen auf die Erhaltung und Schaffung von Siedlungsbereichen mit guter Durchgrünung sowie auf eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Freiräume Wert gelegt werden soll.

Da der vorhandene Baumbestand erhalten werden soll, wird dieser Grundsatz auch erfüllt.

2.2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).

- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Die Stadt Visselhövede möchte die Errichtung einer Gemeinbedarfsfläche im Kernort zur Absicherung der Aufgaben der Daseinsfürsorge planungsrechtlich absichern. Im Zuge der Innenentwicklung wird mit der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen am Standort das Baurecht innerhalb bestehender Baugrenzen geschaffen. Dadurch wird die Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle vermieden. Somit ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gegeben, ebenso durch die räumliche Nähe zu zentral gelegenen Einrichtungen im Ort und der fußläufigen Erreichbarkeit für eine größere Anzahl an Einwohner.

Die Flächen werden planungsrechtlich für die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche gesichert. Die Inanspruchnahme von Siedlungsflächen steht immer in Konkurrenz zu anderen Bodennutzungen. Die aktuelle Bodennutzung durch die baulichen Anlagen des Schützenvereins wurde aufgegeben. Mit der geplanten Änderung der Art der baulichen Nutzung werden bestehende Versiegelungen überplant und genutzt, so dass keine wesentlichen neuen Bodenversiegelungen durch die Realisierung dieser Planung erwartet werden.

2.2.3 Belange der Infrastruktur / Erschließung

Das Plangebiet ist über die Ortsdurchfahrt „Bahnhofstraße“ bzw. Landesstraße 171 im Norden, die über einen Kreisverkehr im Osten an die B 440 anschließt, an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Im Einzugsbereich – ebenfalls an der Bahnhofstraße gelegen – befindet sich der Bahnhof der Stadt Visselhövede. Darüber hinaus wird die fußläufige Bushaltestelle „Visselhövede, Stadtpark“ durch die Buslinien 880, 884, 885 und 889 bedient.

Im Verfahren wurde seitens der Landesstraßenbehörde ein Sichtdreieck angegeben, welches von sichtversperrenden Anlagen freizuhalten ist. Dieses Sichtdreieck wird Bestandteil der Planunterlagen.

2.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionsschutz (Lärm/Geruch)

Im Zuge der Planung hat die Stadt Visselhövede im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes dafür Sorge zu tragen, dass den allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird (§ 1 (6) Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Betriebsbedingter Lärm:

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen. Im Zusammenhang mit dem geplanten Bau der Kindertagesstätte (Kindergarten, Krippe und dergleichen) im Plangebiet könnten sich Konflikte hinsichtlich der von dem Betrieb der Einrichtung ausgehenden Lärmemissionen im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnbebauung ergeben. Da der Lärm von spielenden Kindern in der Regel als sozialverträglich angesehen wird und von den Anwohnern in der Umgebung der geplanten Kindertagesstätte (Kindergarten, Krippe und dergleichen) daher hinzunehmen ist, sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Emissionen des Zu- bzw.

Abgangsverkehrs und des Parkens der Kfz im Betrieb der geplanten Kindertagesstätte (Kindergarten, Krippe und dergleichen) mit maximal 95 Betreuungsplätzen auf die umliegende Wohnbebauung zu bewerten. Die im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung vorgesehenen Stellplätze für Mitarbeiter*innen und Eltern werden mitberücksichtigt. Für die weitere Betrachtung werden 20 Stellplätze angenommen.

Die Kindertagesstätte (Kindergarten, Krippe und dergleichen) wird als nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des BImSchG nach der TA Lärm beurteilt. Erfahrungsgemäß wird ein Großteil der Kinder (ca. 90 % der Kinder) mit einem Pkw gebracht und wieder abgeholt werden. Wenn 95 Kinder gebracht und abgeholt werden, sind damit pro Kind 4 Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz verbunden. Dazu kommen 15 Bewegungen für die Mitarbeiter*innen. Insgesamt ergeben sich damit $380 + 15 = 395$ Bewegungen pro Tag. Bei 20 Stellplätzen sind somit ca. 20 Stellplatzbewegungen pro Stellplatz und Tag zu verzeichnen. Die Kindertagesstätte (Kindergarten, Krippe und dergleichen) wird voraussichtlich von 7:00 Uhr bis 18:00 Uhr geöffnet sein. Damit ergeben sich rechnerisch 1,8 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde. Auch bei direkt benachbarter Wohnbebauung werden bei dieser Frequentierung am Tage keine immissionsschutzrechtlich unzulässigen Lärmbelastungen erwartet.

In vergleichbaren, aktuellen Fällen der Planung von Kindertagesstätte (Kindergarten, Krippe und dergleichen) wurden an den festgelegten Immissionspunkten (unmittelbar benachbarte Wohngebäude; Aufpunkthöhen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss) trotz um ein Drittel höherer Zahl der Fahrzeugbewegungen, maximale Beurteilungspegel von unter 43 dB(A) bei einem zulässigen Richtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) erreicht. Die maximal ermittelten Spitzenpegel lagen mit unter 62 dB(A) ebenfalls deutlich unterhalb dem für allgemeine Wohngebiete (WA) festgelegten Richtwert von 85 dB(A). Lärmbedingte Konflikte bezgl. des Stellplatzverkehrs der geplanten Kinderkrippe, sind daher nicht zu erwarten.

Auf der Zufahrtstraße zur Kindertagesstätte (Kindergarten, Krippe und dergleichen) der „Bahnhofstraße“, werden durch den Krippenverkehr täglich maximal 240 Kfz-Fahrten zusätzlich generiert (Kinder bringen und abholen und An- und Abfahrten der Mitarbeiter*innen). Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Allgemeinen Wohngebieten, sollen nach TA Lärm durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen. Beurteilungsrelevant wäre also eine Verdopplung des ohne die Nutzung der Kindertagesstätte (Kindergarten, Krippe und dergleichen) vorhandenen Verkehrs auf der „Bahnhofstraße“. Da die „Bahnhofstraße“ eine wichtige Erschließungsstraße in den Kernort darstellt, ist nicht zu erwarten, dass sich das aktuelle Verkehrsaufkommen infolge der Nutzung der Kindertagesstätte (Kindergarten, Krippe und dergleichen) verdoppeln wird. Sollte wider Erwarten das vorhandene Verkehrsaufkommen auf der „Bahnhofstraße“ so gering sein, dass es durch den Zufahrtverkehr zur Krippe zu einer Verdopplung käme, wäre der Verkehr insgesamt so gering, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV nicht erreicht würde. Auch in diesem Fall wären durch den Zufahrtverkehr keine Konflikte zu verzeichnen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass lärmbedingte Konflikte durch den betriebsbedingten Verkehr der geplanten Krippeneinrichtung mit der nördlich angrenzenden Wohnnutzung, weder durch den Stellplatzverkehr noch durch den An- und Abfahrtsverkehr zu erwarten sind.

Schienenverkehr



Der Süden des Plangebietes grenzt an die Bahnstrecke „Langwedel-Uelzen“. Die Strecke wird zurzeit mit etwa täglich 8 Zugpaaren befahren. Die Bahngleise liegen in das Gelände eingeschnitten etwa 1-2 m unterhalb vom Geländeniveau des Plangebietes. Im Südwesten befindet sich ein Bahnübergang mit älteren 1-geschossigen Gebäuden. Für die Beurteilung der Geräuschemissionen des Schienenverkehrs wurden im Gutachten die geplante Reaktivierung der z.Z. kaum benutzten Schienenstrecke "Langwedel-Uelzen" berücksichtigt. Für den Bereich des Grundstücks Bahnhofstr. 17 ergeben sich Geräuschbelastungen tags zwischen 50-61 dB(A) und nachts zwischen 52 - 62 dB(A).¹

2.2.5 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Gleichwohl gilt es auf die bestehenden Potentiale für Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes für die Eingriffsregelung hinzuweisen.

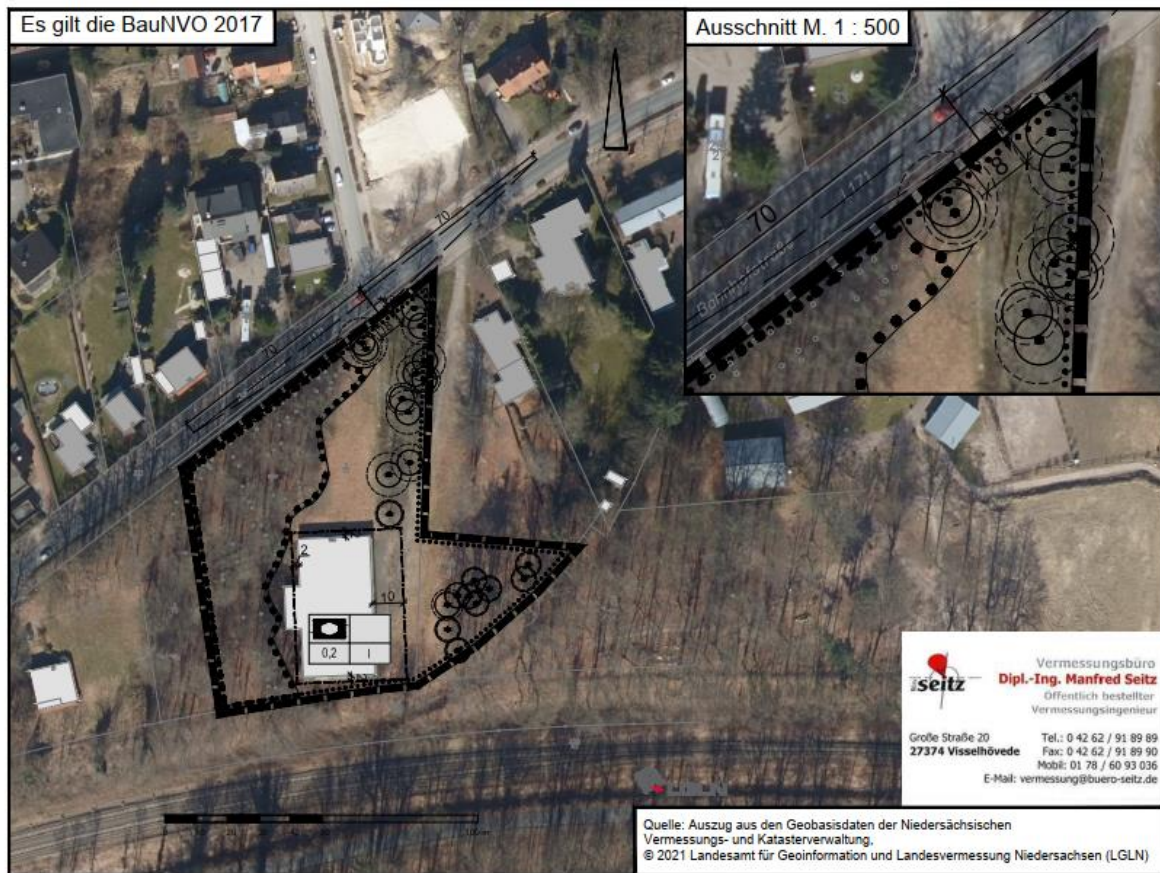
Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsbeurteilung

Für das Schützenholz wurde die Landschaftsschutz-Verordnung ROW 8 „Schützenholz I“ aufgehoben. Diese Verordnung stammt aus dem Jahr 1939 und hatte neben dem Verbot, Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten, insbesondere verboten Bauwerken, Verkaufsbuden, Zelt und Lagerplätzen, Müll und Schuttplätze anzulegen. Lt. Verordnung dürfen größere Bäume nur nach vorheriger Zustimmung der Naturschutzbehörde des Kreises gefällt werden. Durch den Umstand, dass seit dem 2. Weltkrieg ringsum den Wald weitere Siedlungsentwicklung stattfand, ist eine annähernd innerörtliche Waldlage entstanden. Der Wald dient neben dem Schützenplatzbereich als wohnungsnahes Erholungsgebiet. Der Landschaftsschutzstatus ist dazu nicht mehr erforderlich. Auf Antrag der Stadt hat der Landkreis daher die Aufhebung des Landschaftsschutzgebietes beschlossen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Großbäume in ihrem Gesamtbestand gesichert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 in der 1. Änderung sind keine gravierenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Artenvielfalt, Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild verbunden. Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild werden durch die Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen wie auch im Ursprungsbebauungsplan bereits beschrieben vermieden.

Es werden nur geringe zusätzliche Baumöglichkeiten eröffnet. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand einschließlich der Kronentraufbereiche wird als zu erhaltend festgesetzt. Insgesamt wurde auf die aktuell eingemessenen Baumkronentraufen Bezug genommen und die Baugrenze um 10 m nach Osten verschoben, damit keine naturschutzfachlichen Konflikte hervorgerufen werden, sh. Abbildung 3.

¹ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Schützenholz" der Stadt Visselhövede von dem Büro *Schalltechnik Nave* vom 17.10.2000.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

2. Maß der baulichen Nutzung	
0.2 Grundflächenzahl I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
- - - - - Baugrenze [gestrichelte Linie] überbaubare Fläche [durchgezogene Linie] nicht überbaubare Fläche	
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	
[gestrichelte Linie] Flächen für den Gemeinbedarf [Symbol] Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kindertagesstätte (Kindergarten, Krippe und dergleichen)	
6. Verkehrsflächen	
[Symbol] Einfahrtbereich	
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
[Symbol] zu erhaltender Baum mit Krontraufbereich [Symbol] Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	
15. Sonstige Planzeichen	
[Symbol] Sichtdreieck (70/3)	
[Symbol] Bestehende Bäume/Gehölze	
[Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	

Abbildung 3: Überlagerung B-Plan (Stand 01.2022) mit dem Luftbild (Quelle: Nds. Umweltkarten)

Um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu minimieren bzw. auszugleichen, werden im Plangebiet folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Die städtebaulichen Dichtewerte werden mit einer GRZ 0,2 und einem (I) Vollgeschoss beibehalten.
- Die Gehölze werden festgesetzt und ein Nachpflanzgebot formuliert.
- Regenwasserversickerung auf dem Gelände

Die Bestandsgehölze sowie die zu ergänzenden Gehölze auf den Grundstücken wirken positiv auf das Ortsbild, begleiten als grüner Rahmen den geplanten Baukörper und nehmen wichtige ökologische Funktionen für die Tierwelt und auch den Menschen durch die Verbesserung des Kleinklimas wahr.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes wird nicht prognostiziert. Zur kleinklimatischen Situation sind bei Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nur geringe Änderungen gegenüber dem bestehenden Zustand zu erwarten, die entsprechend nicht als erheblicher Eingriff gewertet werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang und des Erhalts prägender Gehölzbestände ebenfalls nicht angenommen.

Belange des Artenschutzes

Gemäß der vorsorglichen Prüfung zeichnen sich keine dauerhaft unlösbaren Konflikte mit den Artenschutzrechtlichen Bestimmungen ab. Allerdings ist voraussichtlich eine Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten zu beachten, oder es ist durch eine fachkundige Begleitung sicher zu stellen, dass keine Vögel oder Fledermäuse getötet werden.

2.2.6 Altlasten/ Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten vorhanden. Es wird dennoch ein entsprechender Planhinweis zum Umgang mit möglichen Kampfmittelfunden aufgenommen.

2.2.7 Klimaschutz

Gemäß § 1 (5) Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Die vorliegende Bauleitplanung ermöglicht die Nachnutzung einer bestehenden Fläche. Durch grüngestalterische Festsetzungen zum Gehölzerhalt und Gehölzanpflanzung werden ein Ausgleich und die Beibehaltung des bestehenden Kleinklimas erwartet.

2.2.8 Belange der Wasserwirtschaft

Im Plangebiet liegt eine getrennte Kanalisation von Regenwasser und Schmutzwasser vor. Das Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.

Aktuell wird eine weitgehende Versickerung auf dem Grundstück angestrebt. Durch Versickerung verbleibt das Wasser vor Ort und entlastet den Regenwasserkanal, was anzustreben ist. Eine gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal ist jedoch möglich. Im Zuge der konkreten Objektplanung wird der Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung geführt. Aktuell handelt es sich um ein erschlossenes Grundstück, so dass bezüglich der Grundstücksentwässerung nicht von wesentlichen Veränderungen ausgegangen werden kann.

3. INHALTE DER BAULEITPLANUNG

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung setzt für die Flurstücke 2/12 und 2/17, Flur 1, Gemarkung Visselhövede eine Fläche für Gemeinbedarf fest und konkretisiert die Zweckbestimmung mit Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen „Kindertagesstätte (Kindergarten, Krippe und dergleichen)“, um das Baurecht für den Neubau einer Kindertagesstätte/Kindergarten zu schaffen. Damit genügt der Bebauungsplan den gesetzlichen Mindestanforderungen an das Konkretheitsgebot.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht erfasst. Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung durch ein Planzeichen nach der Anlage zur PlanzV gibt es für die Flächen für Gemeinbedarf keine Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über Bauweise und überbaubare Grundflächen.

Gleichwohl wird verschiedentlich die Zulässigkeit einzelner Festsetzungen nach BauNVO bejaht, wenn dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit wird vorliegend gesehen, um das Maß der baulichen Nutzung auf ein dem Standort angemessenes Maß zu begrenzen. Der Bebauungsplan orientiert sich mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,2 an dem in einem Mischgebiet zulässigen Höchstmaß und setzt max. ein zulässiges Vollgeschoss (I) fest. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen.

Somit verbleibt dem Planungsträger des Gemeinbedarfs (die Stadt Visselhövede selbst) ein gewisser Spielraum, damit die u. U. aus dem Rahmen üblicher Maßvorstellung fallenden baulichen Aufgaben realisiert werden können.

Die in Anspruch genommenen Zu- und Abfahrten wird mit einer Breite von 8 m festgesetzt.

3.2 Bauweise, Baugrenzen

Die überbaubare Fläche ist an der südlichen Plangebietsgrenze – an derselben Stelle der Schützenhalle – verankert. Die Baugrenzen werden im Norden, Westen und Süden mit jeweils 2 m Abstand, im Osten 10 m Abstand zum Bestandsgebäude festgesetzt. Somit verbleibt es bei der räumlichen Ausdehnung der Baugrenzen unter Wahrung der Gehölze und ermöglicht zugleich eine geringe Erweiterungsoption, um ein funktionales Gebäude zu errichten.

Zur Klarstellung wird eine ergänzende Festsetzung getroffen, die die erforderlichen Spielflächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als zulässig festsetzt, sofern diese in wurzelschonenden Bauweisen erfolgen. Aufgrund des eng geschnittenen Baufensters für die Hauptgebäude der Gemeinbedarfseinrichtung wird es ggfl. erforderlich, im Bereich von Kronentraufen Spielflächen bzw. Bewegungsflächen für die Kinder einzurichten. Bei einer Umsetzung in wurzelschonenden Bauweisen wird hierdurch keine naturschutzfachliche Konfliktlage gesehen. Gerade auch der waldartige Charakter des Plangebietes offeriert andere Freiraumnutzungen als herkömmliche Außenflächen – Stichwort „Waldkindergarten“ oder auch „Grünes Zimmer“. Da eine weitergehende Konzeption der Kindertagesstätte (Kindergarten, Krippe und dergleichen) noch nicht vorliegt, ist es im Interesse der Stadt Visselhövede die Festsetzungen so zu fassen, dass eine Vielzahl von Ausführungsoptionen ermöglicht werden können.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 19 (5) BauNVO die Spielflächen der Gemeinbedarfseinrichtung sowie die Stellplatzflächen für Mitarbeiter*innen und Besucher*innen/ Gäste zulässig. Bei der Anlage/ Ausführung ist auf die Gehölzstandorte der festgesetzten Bäume Rücksicht zu nehmen und sind wurzelschonende Bauweisen zu verwenden.

3.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im westlichen Bereich wird eine großflächige Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ausgewiesen, die den dortigen flächigen Gehölzbestand im Plangebiet umfasst. Die Einzelbäume im Osten und im Bereich der Einfahrt werden als Einzelbäume mit den Kronentraufbereichen festgesetzt.

Die Ersatzpflanzung kann auch im sonstigen Stadtgebiet vorgenommen werden. Damit wird innerhalb des Stadtgebietes ein ganzheitlicher Ausgleich auch hinsichtlich des CO₂-Ausgleiches geschaffen. Das Plangebiet ist bereits sehr stark mit Einzelbäumen bewachsen, so dass sich im Einzelfall kein sinnvoller Nachpflanzstandort im Plangebiet ergeben kann.

Innerhalb der festgesetzten Gehölzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen unzulässig. Mit dieser Regelung soll der dauerhafte Erhalt der gemischten Laubgehölzflächen erreicht werden.

3.4 Sonstige Festsetzungen

Das Plangebiet wird von Norden durch die Ortsdurchfahrt „Bahnhofstraße“ (L 171) erschlossen. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Plangebietes zu ermöglichen. Weitere Straßenverkehrsflächen werden nicht erforderlich.

Zum Schutz der ortsbildprägenden Gehölzbestände im Randbereich zur „Bahnhofstraße“ wird ein Einfahrtsbereich definiert, der weitere Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten somit ausschließt.

Die erforderlichen Stellplätze müssen auf dem Grundstück nachgewiesen werden und sind bei der Anlage auf die Belange des Gehölzschutzes abzustimmen, d.h. wenn erforderlich in einer wurzelschonenden Bauweise zu errichten.

4. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Gemeinbedarf - davon Erhalt 2.976 m ²	8.534 m ²
Gesamt	8.534 m²

5. VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung und Elektrizität: Die Trinkwasserversorgung wird vom Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land sichergestellt. Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die Avacon AG.

Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter.

Leitungen: Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Vorhandene Leitungen sind bei notwendigen Erdarbeiten zu schützen bzw. zu beachten. Die Leitungsträger sind frühzeitig vor Beginn der Erdbauarbeiten darüber in Kenntnis zu setzen.

Brandschutz: Laut Gesetz über den Brandschutz im Lande Niedersachsen vom 18.07.2012 (NBrandSchG) ist die Gemeinde verpflichtet, für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zu sorgen. 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. 48 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein. Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich.

Oberflächenentwässerung: Das Regenwasser kann wie bisher an den öffentlichen Regenwasserkanal entlang der L 171 abgeführt werden. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sowie des Umweltschutzes sollte eine Versickerung auf dem Gelände jedoch prioritär behandelt werden. Eine Einleitung in Bahnanlagen ist nicht zulässig.

Schmutzwasserentsorgung: Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss an das bestehende System der Schmutzwasserableitung zur Kläranlage in Visselhövede.

Abfallentsorgung: Das Grundstück wird über die Bahnhofstraße erschlossen. Im Rahmen der Abfallentsorgung sind sämtliche Abfallbehältnisse an der Bahnhofstraße zur Abholung bereitzustellen.

Visselhövede,

Der Bürgermeister
