BEBAUUNGSPLAN NR. 52 B
"WALSRODER STRAßE -WEST ERWEITERUNG"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

mit teilweiser Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 52a "Walsroder Straße West" mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

VORENTWURF

STADT VISSELHÖVEDE
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 4
2.1 Landes- und Regionalplanung 4
2.2 Flächennutzungsplan 6
2.3 (Umliegende) Bebauungspläne 7
2.4 Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 7

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 8
3.1 Städtebauliche Zielsetzung 8
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes 10
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 10
3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen 11
3.2.3 Mindestgrundstücksgröße 12
3.2.4 Zahl der Wohnungen 12
3.2.5 Anpflanzung von Bäumen je Baugrundstück 12
3.2.6 Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrt 12
3.2.7 Beseitigung des Oberflächenwassers 13
3.3 Örtliche Bauvorschriften 13
3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima 16
3.5 Verkehr 17
3.6 Immissionsschutz 18
3.7 Bodenschutz, Abfallrecht und Kampfmittel 19

4. VER- UND ENTSORGUNG 20

5. BODENORDNUNG 21

6. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB 21

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Kernortes Visselhövede, westlich der Walsroder Straße (L 161) (siehe Abb. 1). Betroffen sind die Flurstücke 96/5, 97/3, 104/1 sowie ein Teilbereich der Flurstückes 97/5 und 99/21 der Flur 1 der Gemarkung Visselhövede.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet ist ca. 2,8 ha groß.

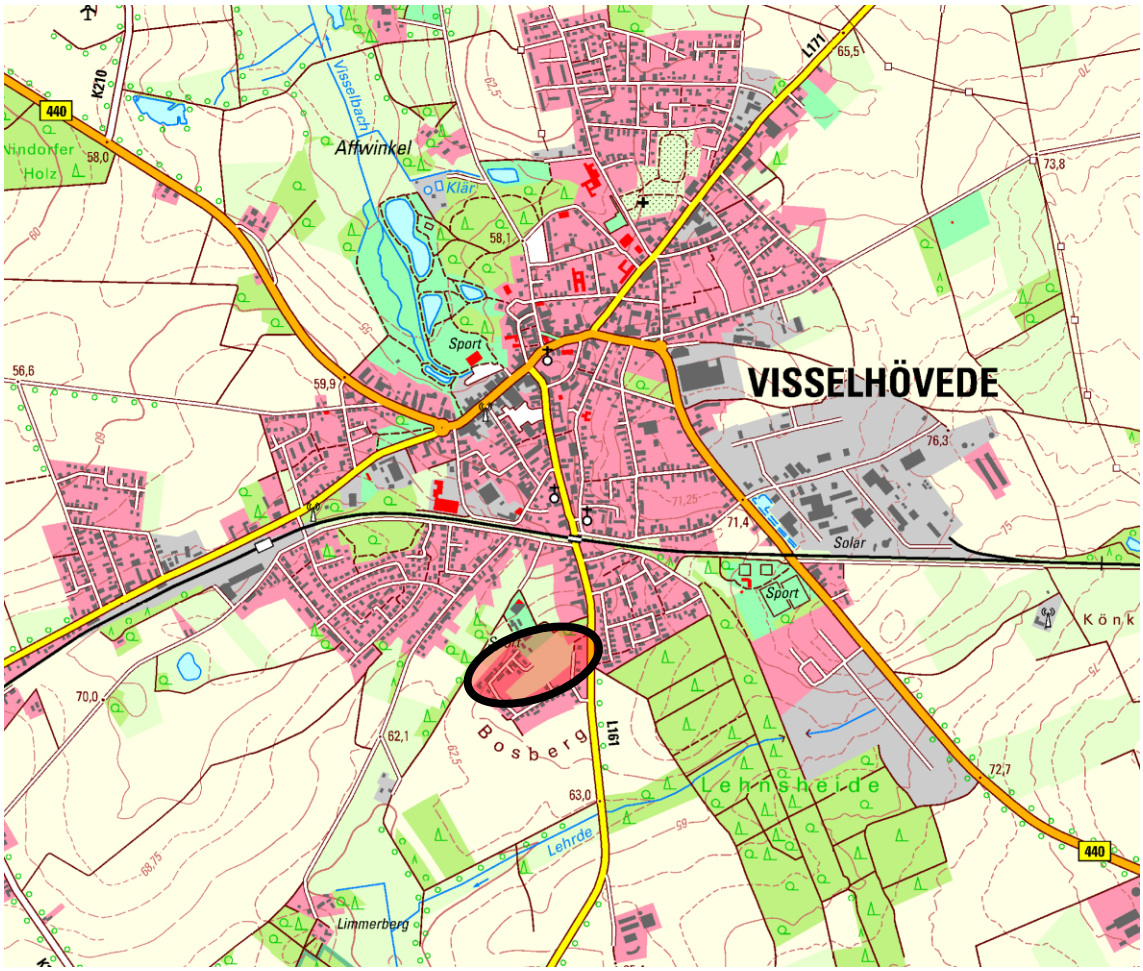

Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) – LGLN

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Bei dem südlichen Bereich des Plangebietes handelt es sich um ein Intensivgrünland. Ein nördlich angrenzender Bereich wird von der Hofstelle mit Stallungen und Ausbildungsstall als Übungsplatz für den Reitsport genutzt. Der Teilbereich, der an die Wals-

roder Straße angrenzt, weist Gehölzbestand auf. In einem nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich Wald, der sich in nördliche Richtung weiter fortsetzt.

Der östlich, südlich und nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Teil wird wohnbaulich genutzt. Diese Nutzung setzt sich auch in nordöstliche Richtung entlang der Walsroder Straße weiter fort. In unmittelbarer Entfernung in südwestlicher Richtung grenzen landwirtschaftliche Flächen an die vorhandene Wohnbebauung an.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm

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

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

Die zentralen Orte sollen durch Sicherung und Ausbau einer den regionalen Gegebenheiten entsprechenden und leistungsfähigen Infrastruktur gestärkt werden. Alle Ge-

meinden 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 Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt und umgesetzt. Sowohl dem demografischen Wandel als auch der Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse sowie der nachhaltigen Siedlungsentwicklung mit der Konzentration von Wohnstätten auf das vorhandene Siedlungsgebiet mit ausreichender Infrastruktur kann mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nachgekommen werden. Durch die geplante Innenverdichtung werden weiter in den Außenbereich hineinragende Flächen von Bebauung verschont.

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 allgemeinen Wohngebietes erfolgt an einem integrierten Standort. Direkt angrenzend an das Plangebiet sind bereits Wohnnutzungen vorhanden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Freiflächen in diesem wohnbaulich geprägten Siedlungsbereich geschlossen und nachverdichtet werden. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines dem Wohnen dienenden Gebietes werden die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms 2020 umgesetzt.
Das RROP 2020 enthält den Grundsatz, dass auf die Erhaltung, Pflege und Entwicklung des Waldes und Vergrößerung des Waldflächenanteiles hinzuwirken ist. Waldumwand-

lungen sind so weit wie möglich zu vermeiden; die Wald zerstörende Waldbeweidung ist zu unterbinden. Bebauungen sollen in der Regel einen Abstand von mindestens 50 m Breite zum Waldrand haben. In begründeten Einzelfällen ist eine Unterschreitung möglich. Das Plangebiet ist in einem kleinen, nordöstlichen Bereich bewaldet. Durch die vorliegende Planung wird der vorhandene Baumbestand überplant. Auch die nördlich außerhalb des Plangebietes gelegene Waldfläche verliert aufgrund ihrer Gesamtgröße den Waldcharakter i.S. NWaldLG und ist entsprechend auszugleichen. Einzuhaltende Abstandsflächen ergeben sich somit nicht mehr.

Da das Plangebiet bereits durch die vorhandene wohnbauliche Nutzung sowie durch den Straßenverkehr vorbelastet ist, bietet sich das Gebiet für eine Nachverdichtung an. Die Stadt Visselhövede gewichtet die für eine wohnbauliche Entwicklung sprechenden Belange höher als das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Baumbestandes im Plangebiet. Der Stadt Visselhövede ist daran gelegen, die zur Verfügung stehenden Flächen so effektiv wie möglich zu nutzen, um im Sinne der Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) bei der Siedlungsentwicklung einer Zersiedlung der Landschaft durch die Konzentration der Siedlungsflächen und die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung zu minimieren. Bei einem Erhalt des Waldes und der damit einhergehenden Einhaltung eines Abstandes von 50 m wäre eine bauliche Nutzung des allgemeinen Wohngebietes deutlich eingeschränkt.

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2020 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Siedlungsflächen dargestellt. Die östlich angrenzende Walsroder Straße (L 161) ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung ausgewiesen. Der nordwestlich gelegene Visselhöveder Bahnhof sowie die Bahntrasse sind entsprechend als Bahnhof mit Fernverkehrsfunktionen bzw. als sonstige Eisenbahnstrecke dargestellt. Die südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sind aufgrund des hohen Ertragspotentials als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für die landschaftsbezogene Erholung mit angrenzendem regional bedeutsamem Wanderweg. Die Entwicklung erfolgt außerhalb dieser wertvollen Bereiche. Dahingehend ist die geplante Nutzung mit den Darstellungen des RROP vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede stellt im Geltungsbereich des Plangebietes Wohnbauflächen dar. Diese Darstellung wurde im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Somit stimmt die künftige Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, 25. Änderung

2.3 (Umliegende) Bebauungspläne

Das Plangebiet ist weitestgehend vom Bebauungsplan Nr. 52a „Walsroder Straße - West“ umschlossen, der im März 2003 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit Grünstrukturen fest. Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern sowie der Begrenzung der Wohneinheiten, der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen wird das bauliche Maß innerhalb des Gebietes vorgegeben.

Im Rahmen einer 1. Änderung wurde ein nordwestlicher Bereich im Jahr 2004 angepasst. Dabei wurde ein festgesetzter Weg überplant. Im Übrigen blieb der Ursprungsbebauungsplan mit seinen Festsetzungen bestehen.

2.4 Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

In einem nordwestlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 52a werden Wohngebietsflächen sowie ein Stichweg in einer Breite von 4,0 m festgesetzt. Um die zukünftige Erschließung der Grundstücke, die Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 52b sind, zu sichern, ist es erforderlich, den festgesetzten 4,0 m breiten Stichweg in nördliche Richtung zu erweitern.

Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 52a „Walsroder Straße - West“, soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52b „Walsroder Straße - West Erweiterung“ überdeckt werden, werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 52b vollständig aufgehoben. Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan Nr. 52a mit seinen Festsetzungen bestehen.

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wie bereits in den planungsrechtlichen Voraussetzungen erwähnt, ist die Stadt Visselhövede im RROP als Grundzentrum ausgewiesen worden. Die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung ist somit vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Einer Zersiedlung der Landschaft durch Inanspruchnahme von unberührten Flächen im Außenbereich ist entgegenzuwirken.

In den letzten Jahren wurde der Wohnbauentwicklung in Visselhövede und den umliegenden Ortschaften zwar in einem möglichen Maß nachgekommen, einer zukunftsorientierten mittel- bis langfristigen Entwicklung konnte jedoch aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nicht entsprochen werden. Die zuletzt erschlossenen Wohnbaugebiete in Visselhövede wurden unmittelbar bebaut, weitere Anfragen von Bauwilligen mussten teilweise mangels Grundstücksverfügbarkeiten abgelehnt werden. Durch die allgemein anhaltende wirtschaftlich schwierige Situation aufgrund der Corona-Pandemie und der derzeitigen Kriege sowie die teilweise damit einhergehenden gestiegenen Planungs- und Materialkosten, Lieferengpässe sowie Zinserhöhungen, verzögert sich neben der Umsetzung von Neubaugebieten, inklusive der Erschließung und Fertigstellung von Bauten, auch die Bereitschaft der Planung aufgrund der anhaltenden Ungewissheit zukünftiger Entwicklungen. Die Stadt möchte auf jeden Fall vermeiden, dass insbesondere die jungen Bauwilligen, die in Visselhövede bzw. der näheren Umgebung aufgewachsen sind, Wohnbauflächen im weiteren Umkreis der Stadt Visselhövede in Anspruch nehmen müssen, weil nicht ausreichend Baugrundstücke in Visselhövede und den umliegenden Ortschaften angeboten werden können. Somit soll im Rahmen der Baulandentwicklung und der damit einhergehenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 B der weiterhin vorhandenen Nachfrage nachgekommen werden.

Das Plangebiet liegt weitestgehend umschlossen einer vorhandenen Wohnbebauung, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 A „Walsroder Straße West“ im Jahr 2003 planungsrechtlich ermöglicht wurde. Die im jetzigen Plangebiet gelegenen Flächen standen zum damaligen Zeitpunkt nicht zur Verfügung, sodass sie nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 52 A wurden. Mittlerweile hat die Stadt Visselhövede Zugriff auf die von Bebauung umgebenden Flächen, sodass eine Nachverdichtung bzw. ein Lückenschluss in dem Bereich westlich der Walsroder Straße erfolgen soll. Auf wertvollere Flächen, die weiter in den Außenbereich hineinragen, kann verzichtet werden.

Vorgesehen ist es, das Gebiet durch einen Investor zu entwickeln und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken, auf einer zentralen, derzeit ungenutzten Fläche, die weitestgehend von Bebauung umgeben ist, zu schaffen. Das Zentrum mit Nahversorgungs- und Dienstleistungsunternehmen, ärztlicher Versorgung sowie Schulen und Betreuungsmöglichkeiten ist in einer Entfernung von rd. 1,2 km fußläufig zu erreichen, sodass neben den klassischen Einfamilien- und Doppelhäusern auch untergeordnet Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden sollen, um ein Angebot für alle sozialen Schichten und Altersklassen zu schaffen.

Bei Hausgruppen handelt es sich u.a. um die sogenannten Reihenhäuser, die aus mindestens drei aneinandergebauten Gebäuden bestehen. Die aneinandergebauten Häuser verfügen jeweils über eigene Grundstücksgrenzen. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO darf die Länge der Hausgruppen höchstens 50 m betragen, sodass diese Hausform zur offenen Bauweise zählt.

Im Plangebiet sollen ca. 32 Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen von ca. 500 – 1.200 m² entstehen, wodurch die unterschiedlichen Wohnformen ermöglicht werden können. Ein Teilbereich entlang der Walsroder Straße, der derzeit Baumbestand aufweist, wird in den Geltungsbereich mit aufgenommen, um zukünftig im Rahmen von Bauvorhaben Planungssicherheit zu schaffen. Grundsätzlich ist dieser Bereich gem. § 34 BauGB zu beurteilen; bisher gestellte Bauvoranfragen wurden jedoch aufgrund der bisher bestehenden Waldbelange abgelehnt. Seitens der Stadt Visselhövede wurde das Ziel verfolgt, auch die benachbarten und bereits bebauten Grundstücke entlang der Walsroder Straße mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen, um den Bereich ganzheitlich zu ordnen. Entgegen dieser ursprünglichen Einschätzung ist eine solche Entwicklung nicht vollständig möglich, da seitens einiger Flächeneigentümer eindeutig signalisiert wurde, dass diese die Flächen keiner Überplanung zuführen möchten. 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 der benachbarten Flächeneigentümer berücksichtigt, den Bereich auszusparen und somit das Plangebiet auf die jetzige Größe festzulegen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes rückwärtig der Wohnbebauung, entlang der Walsroder Straße (L 161) ist Wald vorhanden. Das Plangebiet ist durch die angrenzende Bebauung und die Nähe zum Zentrum städtisch geprägt, sodass es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist, den Bereich entlang der Walsroder Straße nachzuverdichten. Darüber hinaus ist der Wald für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und bietet auch im Hinblick auf die angrenzende Bebauung keine bedeutende Erholungsfunktion. Der Waldbestand ist für die städtebauliche Erweiterung und Verdichtung zu beseitigen und an anderer Stelle entsprechend zu ersetzen. Der Stadt Visselhövede ist daran gelegen, die zur Verfügung stehenden Flächen so effektiv wie möglich zu nutzen, um im Sinne der Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) bei der Siedlungsentwicklung einer Zersiedlung der Landschaft durch

die Konzentration der Siedlungsflächen und die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung zu minimieren. Somit gewichtet die Stadt die für eine Nachverdichtung sprechenden Belange höher als das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Baumbestandes.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 B sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung geschaffen werden. Ziel ist es auch, eine einheitliche bauliche Nutzung im Plangebiet und der Umgebung zu erreichen. Dafür sollen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie eine örtliche Bauvorschrift zur Dach- und Fassadengestaltung im Plangebiet, entsprechend den auf den umliegenden Baugrundstücken vorhandenen Nutzungen, festgesetzt werden.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

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

Als Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dabei werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sie zum Teil erheblichen Verkehr auf sich ziehen können und zudem einen relativ großen Flächenbedarf haben und dadurch der vorrangigen Wohnbauentwicklung in diesem Baugebiet entgegenstehen würden. Von Tankstellen können erhebliche Immissionen auf die angrenzenden Grundstücke einwirken, sodass sie der Schaffung attraktiver Wohnbaugrundstücke entgegenstehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird einerseits an die bauliche Nutzung in der Umgebung angepasst, soll aber im Sinne einer effektiven Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen auch eine Verdichtung zulassen. Die Grundflächenzahl wird daher in den allgemeinen Wohngebiet WA 1 – WA 3 mit 0,3 festgesetzt. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 entlang der angrenzenden Reitsportnutzung ist eine verdichtetere Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Mit der zulässigen Überschreitung von bis zu 50 % können auch die erforderlichen Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten innerhalb des Gebiets errichtet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit einem Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt. Die Firsthöhe wird zusätzlich auf 9,0 m begrenzt, um die Höhenentwicklung entsprechend der angrenzenden Bebauung zu berücksichtigen. In den Gebieten WA 2 – WA 4 wird die Höhe baulicher Anlagen ausschließlich über die Firsthöhe geregelt. Die Firsthöhe wird in dem Gebiet WA 2 auf 9,0 m, in

dem Gebiet WA 3 auf 11,0 m und in dem Gebiet WA 4 auf 10,0 m begrenzt. Durch diese Festsetzungen ist es möglich, auch die nachgefragten Stadtvillen zu errichten und eine ausgewogene Mischung an Gebäudetypen innerhalb des Gebietes zu erzielen.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Oberkante Gebäude (Firsthöhe) durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, wenn diese zum jeweiligen Dachrand einen seitlichen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Mobilfunkmasten sind unzulässig. Die Überschreitung ist erforderlich, da die technischen Aufbauten der Funktionsfähigkeit des Gebäudes dienen. Eine moderne und klimafreundliche Versorgung des Gebäudes kann somit bestmöglich erreicht werden, ohne die Wohnflächen einzuschränken. Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bzw. der Festsetzung der Firsthöhe des Gebäudes ausreichend definiert ist.

Entsprechend der aufgelockerten Bebauung in den angrenzenden Bereichen ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, sodass zu den Grundstücksgrenzen Abstand eingehalten wird. Darüber hinaus sind weitestgehend nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (WA 1 und WA 2), um eine aufgelockerte Bebauung entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung fortzusetzen. Ausschließlich innerhalb der Gebiete WA 3 und WA 4 werden keine weiteren Festsetzungen zu der offenen Bauweise getroffen, sodass auch andere Gebäudetypen, wie Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser bis zu einer Länge von 50 m zulässig sind.

3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen so festgelegt, dass den potenziellen Bauherren ausreichend Spielraum für die Verwirklichung der baulichen Anlagen bleibt und auf benachbarte Bebauung Rücksicht genommen wird. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen (einschließlich Carports) gem. § 12 BauNVO entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Damit soll erreicht werden, dass der Straßenraum durch Gebäude wie Fahrradschuppen, Garagen oder Carports optisch nicht zu stark eingeengt wird.

3.2.3 Mindestgrundstücksgröße

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 500 m² bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern mindestens 300 m² je Doppelhaushälfte betragen. Darüber hinaus muss die Grundstücksgröße bei der Errichtung von Hausgruppen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 mindestens 200 m²je Parzelle betragen. Die Festsetzung soll, in Verbindung mit der offenen Bauweise und dem Maß der baulichen Nutzung, zu einer aufgelockerten Bebauung entsprechend des umgebenden Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

3.2.4 Zahl der Wohnungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Diese Festsetzung unterstützt die Zielsetzung, die Wohngebäude der umgebenden Nutzung entsprechend möglichst kleinteilig zu gestalten.

3.2.5 Anpflanzung von Bäumen je Baugrundstück

Die Baugrundstücke in dem Allgemeinen Wohngebiet sind zur Durchgrünung des Plangebietes durch Bäume zu gliedern. Pro Baugrundstück sind ein standortgerechter, gebietstypischer Laubbaum oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume, aus anzutreffenden Lokalsorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die zu verwendende Pflanzqualität ist bei den Laubbäumen Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Die Obstbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Einzug zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung in vorgenannter Qualität zu ersetzen.

3.2.6 Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrt

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Großer-Kamp-Straße“, die an die Walsroder Straße (L 161) anschließt. Innerhalb des Gebietes erfolgt die Erschließung über eine neu herzustellende öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Wendeanlage, die ausreichend groß dimensioniert ist, um auch durch Müllfahrzeuge befahren werden zu können. Die Erschließung rückwärtiger Grundstücke erfolgt über Stichstraßen, die ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt sind. Ein bereits vorhandener Stichweg nördlich der ausgebauten Wendeanlage der Großer-Kamp-Straße ist in nördliche Richtung zu erweitern, um die vollständige Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten. Die Müllbehälter der Grundstücke, die von Stichstraßen aus erschlossen sind, sind am Abholtag in ausreichend dimensionierten Flächen im Einmündungsbereich der jeweiligen Stichstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, abzustellen. Die Abstellflächen sind erforderlich, da die Müllfahrzeuge

nicht die Befugnis besitzen, in diese Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit zu fahren. Darüber hinaus wird ein nordwestlicher Teilbereich über die bereits ausgebaute „Großer-Kamp-Straße“ mit Wendeanlage erschlossen (im Bereich der Hausnummern 61 und 44 A / B). Eine weitere Anbindung erfolgt an die öffentliche Straße „Bosberg“. Die Straße dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke sowie Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen. Darüber hinaus kann die Straße durch Fußgänger und Radfahrer genutzt werden. Eine Durchfahrt soll im Rahmen der Erschließungsplanung ausgeschlossen werden. Zwei Fuß- und Radwege, ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, dienen der Anbindung an die nordwestliche Bestandsbebauung sowie dem vorhandenen Spielplatz. Aufgrund der festgesetzten Breite von 5,0 m des östlich gelegenen Fuß- und Radweges soll ein Verbot der Durchfahrt ebenfalls im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt bzw. kenntlich gemacht werden.

3.2.7 Beseitigung des Oberflächenwassers

Um eine verbindliche und transparente Regelung bzgl. des Umgangs mit dem anfallenden Oberflächenwasser zu treffen, wird in dem Bebauungsplan die Festsetzung getroffen, dass das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Oberflächenwasser vor Ort zur Versickerung zu bringen ist (siehe auch Punkt 4 „Ver- und Entsorgung“).

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB dazu beitragen, dass sich die Gebäude in das bestehende Ortsbild einfügen.

1. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) dürfen höchstens 0,50 m über der endgültigen Fahrbahnoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen. Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Durch diese Vorschrift soll vermieden werden, dass Gebäude mit weit aus dem Erdreich herausragenden Kellergeschossen oder auf hoch aufgeschütteten Gartenflächen errichtet werden, die in Anbetracht des ebenen Geländes für das Ortsbild untypisch wären und das Erscheinungsbild der Ortschaft erheblich stören würden.

2. 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 Dachgestaltung getroffen.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen / Carports gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten) nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig, sodass eine Anpassung an die Dachformen der umliegenden Wohngebäude erfolgt. Auch hier sind nur geneigte Dächer vorhanden.

Als Dacheindeckung der Hauptdachflächen, einschließlich Dachaufbauten, sind im allgemeinen Wohngebiet Dachziegel und -pfannen in den Farben rot bis rotbraun (in Anlehnung an RAL 3000-3005, 3009, 3013, 8004, 8012, 8015, 8016) oder anthrazit (in Anlehnung an RAL 7016, 7021, 7024) zulässig. Für die Farbauswahl sind Vorgaben in Anlehnung an RAL-Farben aufgenommen worden, um Sicherheit bei der Auslegung der Vorschrift zu gewinnen. Unzulässig sind glasierte oder reflektierende Dacheindeckungen, weil sie den Blick unweigerlich auf sich ziehen und das ruhige Ortsbild stören würden. Dabei sollen aber Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie Sonnenkollektoren oder Photovoltaikelemente, wenn sie parallel zur Dachfläche montiert sind, allgemein zugelassen werden, um einerseits die Produktion und Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern und andererseits den Bauherren ausreichende Möglichkeiten einzuräumen, den Anforderungen an die Energieeinsparung gerecht werden zu können.

In den Allgemeinen Wohngebieten sollen (mit Ausnahme von Terrassenüberdachungen) Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung von weniger als 5° als Gründach hergestellt werden. Diese wirken sich positiv auf das anfallende Regenwasser aus, welches direkt gespeichert werden kann und tragen zur Aufwertung des Gebiets für die Flora und Fauna bei.

3. Fassaden

Auch für die Außenwände soll eine gewisse Einheitlichkeit bezüglich Materialien und Farben vorgegeben werden, um ein relativ ruhiges und ein für Visselhövede typisches, harmonisches Ortsbild zu erreichen.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Fassaden von Hauptgebäuden in Ziegelmauerwerk, in Putz, in Holz sowie als Fachwerk zulässig.

Dabei ist die Anwendung von Ziegelmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun (in Anlehnung an RAL 3002-3004, 3013, 3032-3033, 8012) oder weiß bis grau (in Anlehnung an RAL 1000, 1002, 1013, 1015, 9001 - 9003, 9010, 9012, 9018), die Anwendung von Putz in den Farben weiß bis grau (in Anlehnung an RAL 1000, 1002, 1013, 1015, 9001 - 9003, 9010, 9012, 9018) und Holz in anderen Farbtönen, ausgenommen dunkle Farbtöne zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sowie für An- und Ausbauten und zur Gliederung können zudem für bis zu 30 % der Fläche jeder Fassadenseite andere Materialien verwendet werden. Um im Bebauungsplangebiet ein relativ ruhiges Ortsbild zu erreichen, wird die Farbauswahl auf einige Farben begrenzt. Für die Farbauswahl sind Vorgaben in Anlehnung an RAL-Farben aufgenommen worden, um Sicherheit bei der Auslegung der Vor-

schrift zu gewinnen. Die bei der Verwendung von Klinker, häufig vorkommenden leichten Farbabweichungen oder -einschlüsse sind dabei tolerierbar.

Hochglänzende und / oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Wintergärten aus Glas oder gläserne Fassadenvorbauten/-elemente nicht zulässig.

Durch diese Vorschrift sollen stark auffallende Wandmaterialien und -farben vermieden werden, die den Blick unweigerlich auf sich ziehen und das beabsichtigte ruhige Ortsbild stören würden.

4. Einfriedungen

Vorgärten und ihre Einfriedungen wirken sich maßgeblich auf das Gesamtbild des Wohngebietes aus. In letzter Zeit ist zu beobachten, dass viele Grundstückseigentümer ihre Grundstücke mit sehr hohen undurchsichtigen Zäunen versehen. Dies lässt Einblicke in das Grundstück nicht zu und engt den öffentlichen Straßenraum optisch stark ein. Daher wird ihre zulässige Höhe eingeschränkt. In den allgemeinen Wohngebieten dürfen die Einfriedungen entlang öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der Stichstraße, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

Um ein relativ einheitliches Ortsbild zu wahren, sind in dem allgemeinen Wohngebiet Einfriedungen als heimische Hecken oder Zäune aus Metall (Schmiedekunst) oder Holz zulässig. Flechtzäune aus Kunststoff bzw. Zäune mit Sichtschutzstreifen aus Kunststoffsind unzulässig.

5. Stellplätze

Da erfahrungsgemäß in der Kernstadt Visselhövede und ihren Ortschaften fast jeder Familienhaushalt über mindestens zwei Autos verfügt und auf den jeweiligen Grundstücken in vielen Fällen lediglich ein Stellplatz vorgesehen ist, werden die Zweit- oder auch Drittwagen der Anlieger im angrenzenden Straßenseitenraum geparkt. Dadurch wird der Straßenraum immer häufiger eingeengt und für die Verkehrsteilnehmer unübersichtlicher, was eine Gefahrenquelle darstellt. Ein fließender Verkehr ist häufig nicht möglich. Um diesem entgegenzuwirken, wurde die örtliche Bauvorschrift aufgenommen, dass im allgemeinen Wohngebiet mindestens zwei Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind. Abweichend davon sind im Allgemeinen Wohngebiet WA4 bis bei der Realisierung von Mehrfamilienhäusern bis zu einer Wohnfläche von 40 qm ein Stellplatz pro Wohneinheit und ab 40 qm Wohnfläche 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Diese Regelung ist vertretbar, da erfahrungsgemäß nur in seltenen Fällen kleine Haushalte über mehrere Kraftfahrzeuge verfügen. Auch bei Wohnungen über 40 qm Wohnfläche ist ein geringerer Stellplatzbedarf als bei Einfamilien-, Doppel und Reihenhausgrundstücken zu verzeichnen. Darüber hinaus begünstigt die fußläufige Nähe ins Zentrum, der Nähe zu Arbeitgebern, Schulen, Sportstätten sowie Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten die Re-

duzierung der Stellplatzbedarfes. Zusätzlich kann die Versiegelung auf diese Weise reduziert werden.

6. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

In dem allgemeinen Wohngebiet sind aus ökologischen Gründen Flächen, die nicht für bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 NBauO benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Ungenutzte Pflaster- und Schotterflächen sind unzulässig. Damit soll dem immer häufiger zu beobachtenden Trend von Stein- und Schotterbeeten in den Neubaugebieten, welche sich negativ auf die Natur und ihre zahlreichen Arten auswirken, entgegengewirkt werden. Die Gartenflächen sollen auch optisch als Garten wirksam werden. Der Anteil der versiegelten Flächen soll in den Gärten soweit wie möglich reduziert werden.

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil des Stadtgebietes von Visselhövede, westlich der Walsroder Straße (L 161). Nach der erfolgten Biotoptypenkartierung (siehe Anlage 1) beinhaltet das Plangebiet im Wesentlichen ein artenarmes Intensivgrünland (GIw), welches als Weide genutzt wird. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes rückwärtig der Wohnbebauung, entlang der L 161 ist Wald vorhanden. Der Wald besteht, nördlich des Weges (OVW), aus einem sonstigen Pionier- und Sukzessionswald (WP) und südlich aus einem Laubforst aus einheimischen Arten (WXH). Zum Grünland ist dem Wald ein Rubus-/Lianengestrüpp (BRR) und eine landwirtschaftliche Lagerfläche (EL) vorgelagert. Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich die Außenanlagen (PSR) der nördlich gelegenen Reithalle. Ansonsten ist das Plangebiet nahezu vollständig von Wohnbebauungen mit Hausgärten (OEL/PHZ, OEL/PHG) umgeben.

Bis auf den Waldbestand kann dem Plangebiet, aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zugeordnet werden. Mit der Überplanung von Gehölzbeständen und des Waldes, welcher auch Wald i.S. NWaldLG beinhaltet, ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Direkt vom Vorhaben betroffen ist der Pionier- und Sukzessionswald. Der Laubforst befindet sich zwar außerhalb des Plangebietes, aber aufgrund der Gesamtgröße des Waldes ist auch dieser vom Vorhaben betroffen, da dieser nur im Verbund mit dem Pionier- und Sukzessionswald, Wald i.S. NWaldLG darstellt. Einer gesonderten Waldumwandlungsgenehmigung durch die Untere Waldbehörde des Landkreises bedarf es gemäß § 8 NWaldLG nicht, soweit die Umwandlung durch Regelungen in einem Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung umgesetzt werden. Für die Beseitigung von Wald ist eine angemessene Ersatzaufforstung

gem. § 8 Abs. 4 NWaldLG zu leisten. Der Landkreis Rotenburg (Wümme) weist darauf hin, dass die Entscheidung über die Zulässigkeit einer Waldumwandlung nicht der „normalen“ städtebaulichen Abwägung unterliegt, sondern allein den Kriterien des § 8 NWaldLG. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Waldfunktionen des Abs. 3 sei nur zu überwinden, wenn die Waldumwandlung den Belangen der Allgemeinheit oder beachtlichen wirtschaftlichen Interessen der waldbesitzenden Person dient. Zur Erforderlichkeit der Beseitigung des Waldes wird auf die städtebaulichen Zielsetzungen verwiesen. Das Ausgleichsverhältnis für die erforderliche Waldumwandlung wurde bei einer Besichtigung vom Naturschutzamt, im Einvernehmen mit den Niedersächsischen Landesforsten auf 1:1,3 festgelegt. Die Ermittlung erfolgte nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl.d. ML v. 05.11.2016). Nähere Erläuterungen zur Thematik Waldumwandlung und die Beschreibung des Waldes hinsichtlich seiner Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktionen erfolgen im weiteren Verfahren.

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgen Versiegelungen und Überbauungen von Boden, daraus resultieren erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Schutzwürdiger Boden in Niedersachsen wird mit dem Vorhaben nicht überplant. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser soll auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Eine Bodenuntersuchung (Prüfbericht Nr. 20.269-1, Visselhövede - Baugebiet Großer Kamp - Bebauungsplan Nr. 52B „Walsroder Straße – West Erweiterung“, Prüflabor Morbach, Walsrode, Stand: 11.02.2021) führt zum Ergebnis, dass die schluffhaltigen Sande, die nach Abtrag des Oberbodens als Baugrund vorliegen, versickerungsfähig sind. Mit einer Versickerung im Plangebiet ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben nicht, da zur freien Landschaft bereits Wohnbebauungen vorgelagert sind. Mit der Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke und den Anpflanzungen von Bäumen auf den Grundstücken können die entstehenden Beeinträchtigungen gemindert werden.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren detaillierter ausgearbeitet, um die entstehenden Beeinträchtigungen darzulegen und entsprechende Aussagen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich zu treffen. Höhe des Ausgleiches, Ort und Art der Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

3.5 Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Großer-Kamp-Straße“, die an die Walsroder Straße anschließt. Innerhalb des Gebietes erfolgt die Erschließung über eine neu herzustellende öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Wendeanlage, die ausreichend groß dimensioniert ist, um auch durch Müllfahrzeuge befahren werden zu können. Die Erschließung rückwärtiger Grundstücke erfolgt über Stichstraßen, die ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt sind. Die Müllbehälter der Grundstücke, die von Stichstraßen aus erschlossen sind, sind am Abholtag in

ausreichend dimensionierten Flächen im Einmündungsbereich der jeweiligen Stichstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, abzustellen. Darüber hinaus wird ein nordwestlicher Teilbereich über die bereits ausgebaute „Großer-Kamp-Straße“ mit Wendeanlage erschlossen (im Bereich der Hausnummern 61 und 44 A / B). Eine weitere Anbindung zugunsten der Anlieger sowie Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen erfolgt an die Straße „Bosberg“. Darüber hinaus kann die Straße durch Fußgänger und Radfahrer genutzt werden. Eine Durchfahrt soll im Rahmen der Erschließungsplanung ausgeschlossen werden. Zwei Fußgängerbereiche dienen der Anbindung an die nordwestliche Bestandsbebauung sowie dem vorhandenen Spielplatz.

3.6 Immissionsschutz

Schallimmissionen

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend von Wohnbebauung umgeben, sodass sich keine Immissionskonflikte ergeben. Ein Teilbereich entlang der Walsroder Straße wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen, um für diesen, im Innenbereich gelegenen Bereich, Planungssicherheit zu schaffen. Bei der Walsroder Straße handelt es sich um eine innerörtliche Ortsdurchfahrt. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet an die vorhandene Wohnbebauung, wodurch sich keine Nutzungskonflikte ergeben.

Geruchs- und Staubimmissionen

Aufgrund der nördlich des Plangebietes gelegenen Pferdehöfe wurden im Rahmen eines Immissionsgutachtens Auswirkungen hinsichtlich Geruch und Staub untersucht (Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Nr. B52a in Visselhövede, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, Stand: 12.11.2021).

Die Beurteilung von Geruchsimmissionen erfolgt nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL). In der GIRL werden zur Beurteilung der Erheblichkeit von Geruchsbelästigung Kenngrößen für die höchstzulässige Geruchsimmission vorgegeben. Diese Kenngrößen werden als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres angegeben. Die zulässige Gesamtbelastung durch Geruchsimmissionen ist abhängig von der jeweiligen Gebietsausweisung bzw. der tatsächlichen Gebietsnutzung. Für Wohn- und Mischgebiete ist in der GIRL ein Wert von 0,10 festgelegt, was bedeutet, dass es nur an maximal 10 % der Jahresstunden zu anlagentypischen Geruchsbelastungen innerhalb des Wohngebietes kommen darf. In Dorfgebieten sowie in Gewerbe- und Industriegebieten sind abweichend davon Immissionswerte von 0,15 (15 % der Jahresstunden) zulässig.

Im Rahmen der Ausbreitungsrechnung wurden Berechnungen der Gesamtbelastung durch alle zu berücksichtigenden Geruchsquellen durchgeführt. Diese führen zu dem Ergebnis, dass sich die höchsten Immissionswerte im nordwestlichen Bereich, direkt angrenzend an die Pferdenutzung, mit maximal 10-13 % ergeben. Diese können bereits nach wenigen Metern deutlich unterschritten werden, sodass die Immissionswerte an

allen geplanten Wohnhäusern unter 10 % der Jahresstunden liegen. Somit sind keine erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten.

Im vorliegenden Fall werden die Erweiterungsmöglichkeiten der berücksichtigten Betriebe nicht unzulässig eingeschränkt, da der heranzuziehende Immissionswert im Plangebiet deutlich unterschritten wird.

Auf Basis von Betreiberangaben und Daten zu Regentagen und Windrichtungshäufigkeiten wurden mögliche Belastungen durch Staubimmissionen untersucht.

Die von den Reit- bzw. Trainingsanlagen hervorgerufene Staubbelastung wird im Wesentlichen von den Abständen zu den Immissionsorten, der Beschaffenheit der Oberflächen der Wege und Plätze der Anlage, der Nutzung durch Fahrzeuge und Pferde und die Sauberkeit in Bezug auf die Oberflächen und den Umgang mit staubenden Materialien bestimmt.

Auf Basis der genannten Betriebsangaben ist davon auszugehen, dass es an höchstens 11 % der Jahresstunden (45 % von 2200 „Betriebsstunden“) zu Staubemissionen kommt, die in Richtung des Baugrundstückes abwehen. Durch die Berücksichtigung von Anpflanzmaßnahmen in Form einer Heckenstruktur zwischen der Wohnbebauung und dem nördlich gelegenen Trainingsplatz können Staubimmissionen gefiltert werden. Außerdem sind nach Stand der Technik und guter fachlicher Praxis im Sinne einer erforderlichen gegenseitigen Rücksichtnahme ggf. auftretende Staubemissionen durch Befeuchtung zu minimieren. Unter den genannten Voraussetzungen ist davon auszugehen, dass Staubimmissionen zu vernachlässigen sind.

3.7 Bodenschutz, Abfallrecht und Kampfmittel

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

Beim Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäusten, Mienen, etc.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Visselhövede oder der Kampmittelbeseitigungsdient des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

4. VER- UND ENTSORGUNG

- **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land.

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

- **Abwasserbeseitigung**

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

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist über seitliche Mulden zur Versickerung zu bringen. Im Rahmen des Verfahrens wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, die zum Ergebnis haben, dass gemäß dem Algorithmus nach USBR/ Bialas ~~es~~ die schluffhaltigen Sande, die nach Abtrag des Oberbodens als Baugrund vorliegen, kf-Werte von 2,1 x 10-5 bis vereinzelt 4,6 x 10-7 m/s aufweisen (Prüfbericht Nr. 20.269-1, Visselhövede - Baugebiet Großer Kamp - Bebauungsplan Nr. 52B „Walsroder Straße – West Erweiterung“, Prüflabor Morbach, Walsrode, Stand: 11.02.2021). Ergänzend zur Baugrunderkundung werden Feldversuche zur Bestimmung des Durchlässigkeitsbeiwertes kf im Bereich der Straßenparzelle durchgeführt.

- **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Avacon AG .

- **Wärmeversorgung**

Ziel ist es, die Wärme- und Warmwasserversorgung über ein kaltes Nahwärmenetz sicherzustellen. Auf fossile Brennstoffe soll innerhalb des Plangebietes bestenfalls verzichtet werden. Die Versorgung ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Die Abfallsatzung des Landkreises Rotenburg (Wümme) ist zu beachten. Die Müllbehälter der Grundstücke, die von Stichstraßen aus erschlossen sind, sind am Abholtag in ausrei-

chend dimensionierten Flächen im Einmündungsbereich der jeweiligen Stichstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, abzustellen.

5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB

Wird im weiteren Verfahren erstellt.

Visselhövede, den _____

_____
André Lüdemann
(Bürgermeister)

Stand: 11/2023

Anlage 1 Biotoptypenkartierung

Quellenverzeichnis

DRACHENFELS, O.v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: März 2021.

LAND NIEDERSACHSEN (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO), Stand: 2017.

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

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

NIBIS (2023): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (http://nibis.lbeg.de/cardomap 3/? lang=de).

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

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

PRÜFLABOR MORBACH (2021): Prüfbericht Nr. 20.269-1, Visselhövede - Baugebiet Großer Kamp - Bebauungsplan Nr. 52B „Walsroder Straße – West Erweiterung“, Walsrode, Stand: 11.02.2021.

TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (2021): Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Nr. B52a in Visselhövede, Hamburg, Stand: 12.11.2021.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2023): 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

PlanzV – Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

NNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

NWaldLG - Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung vom 21. März 2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.05.2022 (Nds. GVBl. S. 315).