Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 5a „Zollikoferstraße - Ost“, Neuaufstellung und teilweise Aufhebung

mit örtlicher Bauvorschrift

Stadt Visselhövede

- Abschrift -

Inhaltsverzeichnis

1. PLANAUFSTELLUNG ... 3

2. PLANUNTERLAGE ... 4

3. GELTUNGSBEREICH ... 4

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN ... 5
4.1 Raumordnerische Vorgaben ... 5
4.2 Vorbereitende Bauleitplanung ... 7
4.3 Verbindliche Bauleitplanung ... 9

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION ... 12

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE ... 12

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES ... 13
7.1 Art der baulichen Nutzung ... 13
7.2 Maß der baulichen Nutzung ... 14
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ... 15
7.4 Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohneinheiten ... 15
7.5 Verkehrsflächen ... 16
7.6 Flächen für die Wasserwirtschaft ... 16
7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 16
7.8 Erhalt von Bäumen und Sträuchern ... 17
7.9 Private Grünfläche ... 17
7.10 Örtliche Bauvorschrift ... 17
7.11 Flächenübersicht ... 18

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE ... 18
8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege ... 18
8.2 Wasserwirtschaft ... 23
8.3 Verkehr ... 23
8.4 Immissionsschutz ... 24
8.5 Ver- und Entsorgung ... 24

9. RECHTSFOLGEN ... 24

Anhang: Unterlagen zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht (Instara GmbH, Bremen, Stand: 24.08.2020)

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede in seiner Sitzung am 03.05.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Zollikoferstraße - Ost“, beschlossen.

Die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhanges beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt
    1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
    2. 20.000 m² Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen (§ 13 Abs. 1 BauGB).

    Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 34.051 m² (45.720 m² Fläche der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 x GRZ 0,4; 1.045 m² Fläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 6 x GRZ 0,5 und 25.400 m² Fläche des Mischgebietes x GRZ 0,6)

    Im Vorfeld der Änderung des Bebauungsplanes wurde daher eine entsprechende Vorprüfung durchgeführt, das Ergebnis lautet wie folgt: Die Anwendung des § 13 a BauGB ist nach „Überschlägiger Prüfung entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Hinblick auf erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)“ auf Grundlage des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Die Vorprüfung ist der Begründung als Anhang beigefügt.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

    Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Inhalte eines bereits bestehenden Bebauungsplanes im Zuge einer Neuaufstellung planerisch neu zu konzipieren, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

   Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

   Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Neukonzeption eines bereits bestehenden Bebauungsplanes im Zuge einer Neuaufstellung vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen.

Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Vermessungsbüro Mittelstädt & Schröder zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 8,97 ha große Geltungsbereich befindet sich im Osten der Stadt Visselhövede und wird durch die Bergstraße im Norden, die Friedrich-Freudenthal-Straße im Osten, die Mühlenstraße im Süden und die Zollikoferstraße im Westen abgegrenzt. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher werden im nachfolgenden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Stadt Visselhövede und das Plangebiet wiedergegeben, die dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 i. d. F. von 2017 (LROP) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind, wiedergegeben.

Gemäß dem **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017** erfolgt die Zuordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) zur Metropolregion Hamburg. Das LROP enthält zudem folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1 01 *"In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. […]"*

1.1 02 *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen*

- *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
- *die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, [...].*

Dabei sollen

- *die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,*
- *belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,*
- *die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden." […]*

1.1 03 *„Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen."*

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 01 *„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden."*

2.1.06 ***„****Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.*

Mit der vorliegenden Planung sollen die Inhalte eines bereits bestehenden Bebauungsplanes im Zuge einer Neuaufstellung planerisch neu konzipiert werden. Dabei sollen bisher nicht umgesetzte Verkehrsflächen neu angeordnet und die Möglichkeit der Nachverdichtung im Bestand sowie die Entwicklung bisher unbebauter Flächen geschaffen werden. Damit möchte die Stadt Visselhövede im Sinne einer vorrangigen Innenentwicklung die vorhandenen Potenziale für eine weitere Siedlungsentwicklung zur Bereitstellung von Bauplätzen im Stadtgebiet optimal nutzen und die starke Nachfrage an Bauplätzen adäquat abdecken. Aufgrund seiner Lage innerhalb des Stadtgebietes, ist das Plangebiet für eine wohnbauliche Nutzung besonders geeignet (und wird in den überwiegenden Bereichen auch bereits seit mehreren Jahrzehnten für Wohnzwecke genutzt). Durch die Möglichkeit, auch Mehrfamilienhäuser in Teilen des Plangebietes vorzusehen, wird zudem den Auswirkungen des demografischen Wandels Rechnung getragen. Die vorliegende Planung ist mit den Inhalten der Landesplanung vereinbar.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2020** des Landkreises Rotenburg (Wümme) enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises

1.1.01 *„ In allen Teilräumen des Landkreises Rotenburg (Wümme) sollen eine ausgewogene, vielfältige und langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur sowie ein entsprechendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorhanden sein."*

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1.01 *„Es soll eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelt werden. […]* ***Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen.*** *[…]"*

2.1.05 *„Bei der gemeindlichen Entwicklung ist 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 Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken."*

2.2 Entwicklung der Zentralen Orte

2.2.01 „Grundzentren sind in folgenden Orten festgelegt: […] Visselhövede. Der Verflechtungsraum ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet. […]“

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP nimmt die Stadt Visselhövede die Funktion eines *Grundzentrums* ein. Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des *zentralen Siedlungsgebietes*.

Wie bereits weiter oben ausgeführt wurde, soll mit der vorliegenden Planung ein bereits beplanter Bereich im Stadtgebiet städtebaulich neu angeordnet werden, um eine Siedlungsentwicklung auf den bisher unbebauten Flächen zu ermöglichen. Aufgrund der Tatsache, dass für die Flächen bereits ein verbindliches Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 5 „Zollikoferstraße – Ost“ besteht und die Flächen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Visselhövede liegen, sind sie für eine Siedlungsentwicklung aus städtebaulicher Sicht besonders geeignet.

Die vorliegende Planung trägt dazu bei, die Möglichkeiten der Nachverdichtung im Sinne einer vorrangigen Innenentwicklung nutzbar zu machen und ein Angebot an Bauplätzen zu schaffen, das die bestehende Nachfrage adäquat bedient. Die zentrale Lage des Plangebietes im Stadtgebiet machen die dort entstehenden Bauplätze aufgrund der Nähe zu den infrastrukturellen Einrichtungen in Visselhövede für alle Altersgruppen zu einem attraktiven Angebot. Damit kann die Stadt Visselhövede ihre raumordnerische Funktion als *Grundzentrum* stärken.

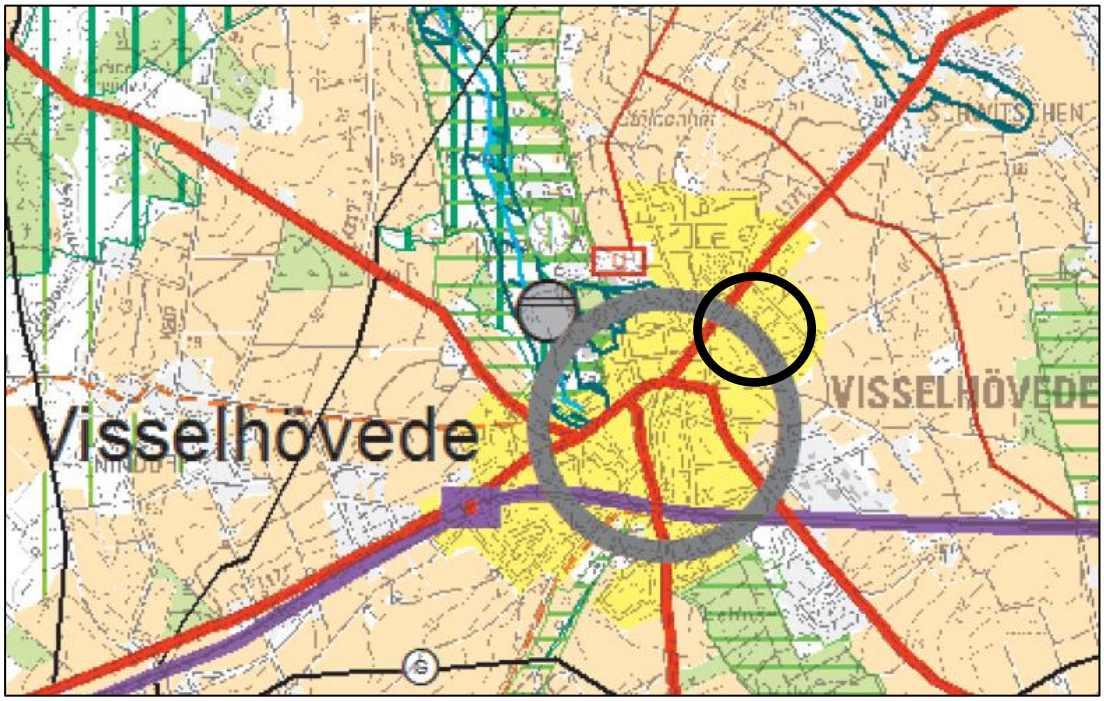

Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2020 (Lage des Plangebietes ist markiert)

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit mit den Zielen und Inhalten der Landesplanung und Raumordnung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als *Mischgebiet* (MI) und *Allgemeines Wohngebiet* (WA) mit einer GRZ von 0,6 dargestellt. Eine kleine Teilfläche im südlichen Randbereich ist zudem als *gemischte Baufläche* (M) ohne die Angabe einer GRZ dargestellt.

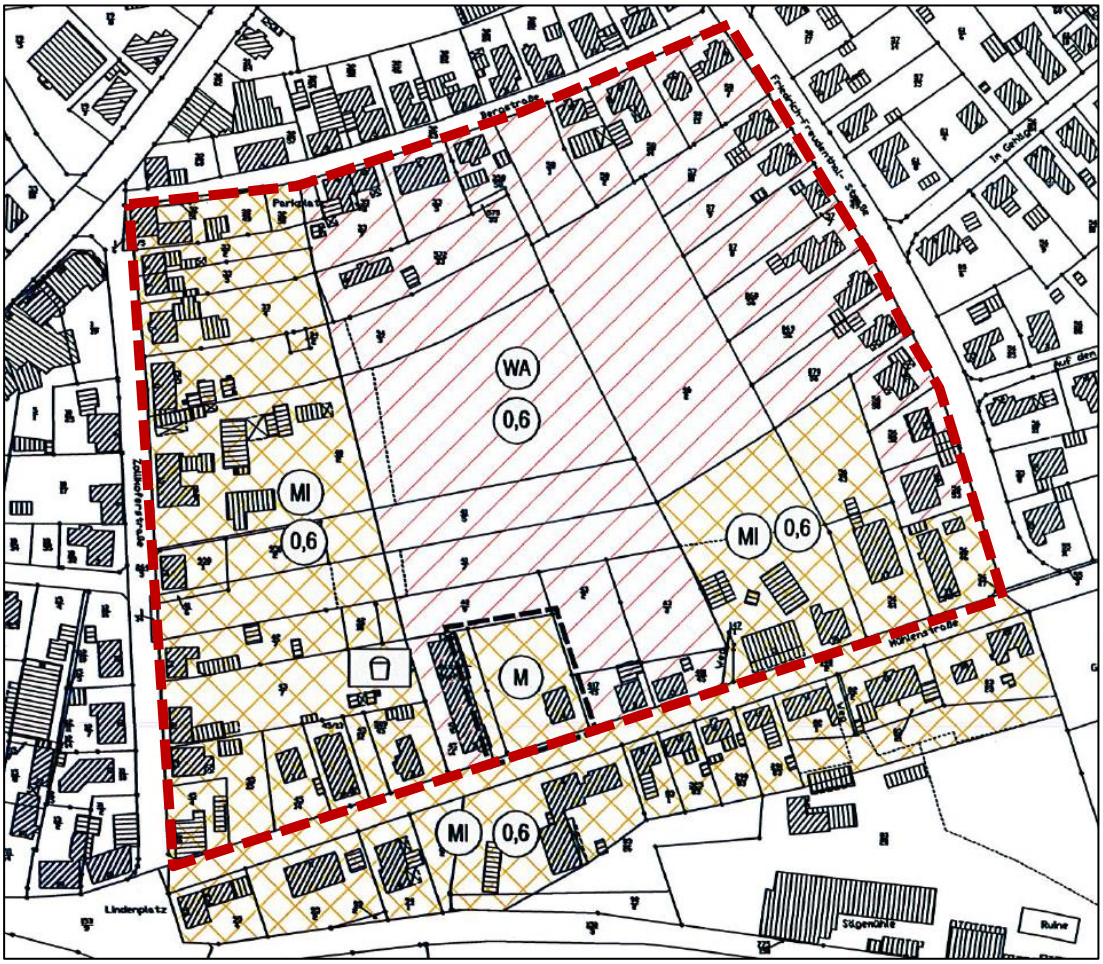

Abb. 3: Darstellung des Flächennutzungsplanes (Stand: Berichtigung im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5)

Aus den vorstehenden Erläuterungen und dem in der Abbildung enthaltenen Auszug aus dem Flächennutzungsplan wird deutlich, dass zwischen den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes in einigen Bereichen des Plangebietes Abweichungen bestehen. Dies betrifft den südöstlichen Bereich des Plangebietes, der im Flächennutzungsplan als *Mischgebiet* (MI) dargestellt ist und im Rahmen der vorliegenden Planung zukünftig als *Allgemeines Wohngebiet* (WA) festgesetzt werden soll. Des Weiteren ist im Süden des Plangebietes eine Fläche als *Allgemeines Wohngebiet* dargestellt (westlich der *gemischten Baufläche* (M) an der Mühlenstraße), die im Bebauungsplan allerdings als *Mischgebiet* (MI) festgesetzt ist.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB kommt Absatz 2 Nr. 2 zur Anwendung, dementsprechend „kann *ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*“. Dies soll mit einer 9. Anpassung geschehen.

Aus den nachfolgenden Gründen entsprechen die Inhalte und Festsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes:

Die Fläche im Südosten des Plangebietes soll zukünftig als *Allgemeines Wohngebiet* entwickelt werden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet hat dem ursprünglich vorhandenen baulichen Bestand Rechnung getragen (Mühle und die dazugehörigen

Wirtschaftsgebäude). Da die Mühle nicht erhalten werden soll und die Ansiedlung einer gewerblichen Nutzung nicht mehr vorgesehen ist, soll nunmehr eine Wohnnutzung etabliert werden, die sich zu der nördlich angrenzenden Wohnbebauung städtebaulich gut einfügt.

Die Fläche, die der Flächennutzungsplan im Süden des Plangebietes als *Allgemeines Wohngebiet* darstellt ist zudem bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 aus dem Jahr 2002 als *Mischgebiet* festgesetzt worden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Inhalte des Bebauungsplanes geeignet sind die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes sicherzustellen. Der Flächennutzungsplan wird daher auf dem Wege der 9. Berichtigung angepasst.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet umfasst fast vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Zollikoferstraße – Ost“, der am 07.02.1974 genehmigt wurde. Der Bebauungsplan Nr. 5 setzt *Allgemeine Wohngebiete* (WA) und *Mischgebiete* (MI) fest, in denen das Maß der baulichen Nutzung wie folgt geregelt wird:

Allgemeines Wohngebiet:

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6

Zwei Vollgeschosse

Offene Bauweise

Mischgebiet:

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6

Zwei Vollgeschosse

Offene Bauweise

Zusätzlich zu den oben stehenden Festsetzungen sind im Bebauungsplan Nr. 5 die *Firstrichtungen* der Gebäude je nach Lage im Plangebiet vorgegeben. Für einen Teilbereich des *Allgemeinen Wohngebietes* an der Bergstraße ist außerdem festgesetzt, dass die Untergeschosse an der Talseite für Wohnzwecke genutzt werden können.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Nr. 5 *Straßenverkehrsflächen* fest. Diese beinhalten neben den zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits vorhandenen Straßen (Bergstraße, Friedrich-Freudenthal-Straße, Mühlenstraße und Zollikoferstraße), die die *Allgemeinen Wohngebiete* und *Mischgebiete* umgeben, auch eine Planstraße in Nord-Süd-Richtung, von der wiederum zwei weitere Planstraßen nach Westen abgehen, die jeweils in eine Wendeanlage münden.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist außerdem eine *öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Spielplatz* festgesetzt. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Nr. 5 fest, dass vorhandene Einzelgehölze (möglichst) zu erhalten sind und dass je 500 m² Fläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen ist, sofern noch nicht vorhanden.

Das festgesetzte Mischgebiet am Sichtdreieck im Norden der Zollikoferstraße soll nicht mehr festgesetzt werden. Somit sind diese Bereiche künftig nach § 34 BauGB zu beurteilen, siehe hierzu auch Abbildung 5.

Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 5 „Zollikoferstraße – Ost“

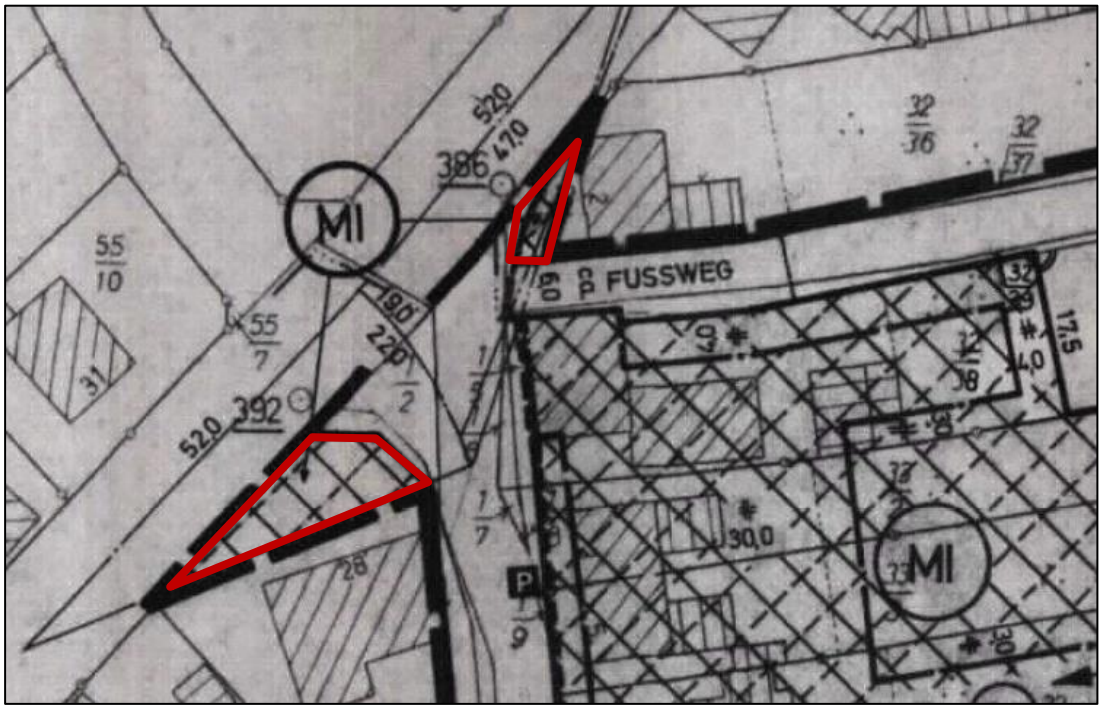

Abb. 5: Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 5, die im Zuge der Neuaufstellung aufgehoben werden

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 hat am 15.03.2002 Rechtskraft erlangt. Die 1. Änderung setzt für eine Fläche im Südwesten des Plangebietes ein Mischgebiet fest, in dem das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt wird:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2

Zwei Vollgeschosse

Abweichende Bauweise, in der Gebäudelängen > 50 m zulässig sind

Im Norden und Süden des *Mischgebietes* sind Pflanzgebote in Form von *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt. Des Weiteren ist eine *öffentliche Grünfläche* als *Spielplatz* festgesetzt worden, der den im Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzten Spielplatz ersetzen soll, da dieser durch die 1. Änderung in ein *Mischgebiet* geändert wurde.

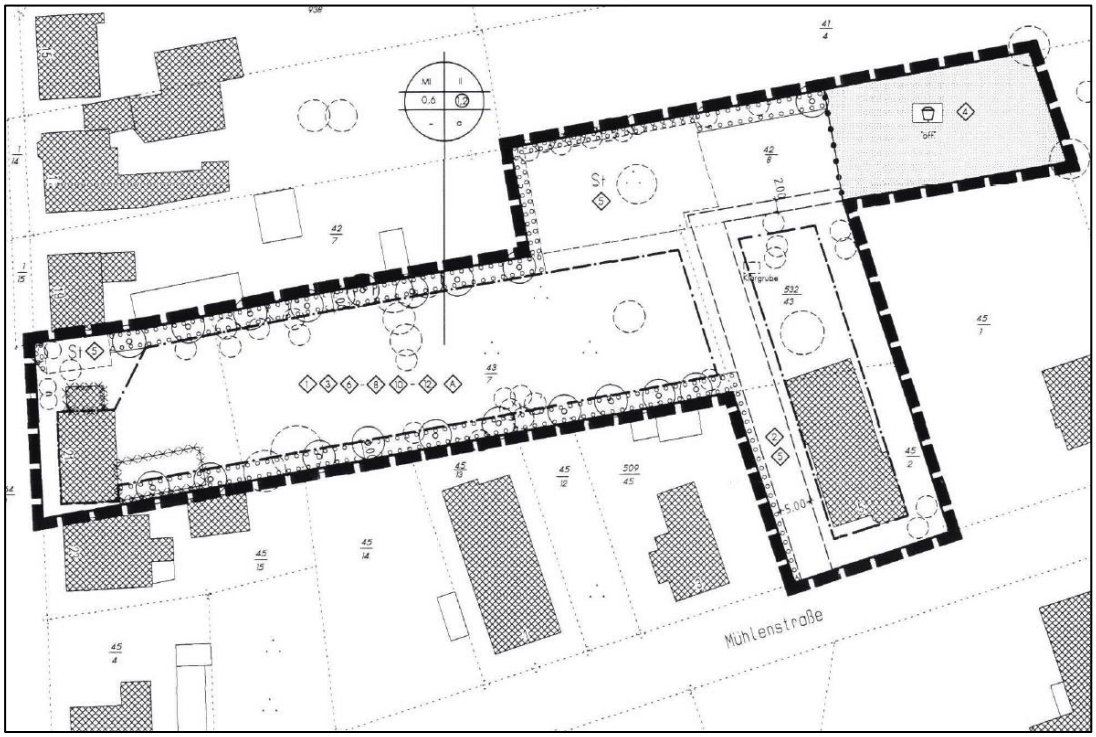

Abb. 6: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Zollikoferstraße – Ost“

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist am 15.04.2014 in Kraft getreten. Der Änderungsbereich grenzt östlich an den Geltungsbereich der 1. Änderung und setzt für diesen ebenfalls ein *Mischgebiet* fest. Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen überwiegend denen der 1. Änderung, anstelle einer *abweichenden Bauweise* wird jedoch eine *offene Bauweise* festgesetzt.

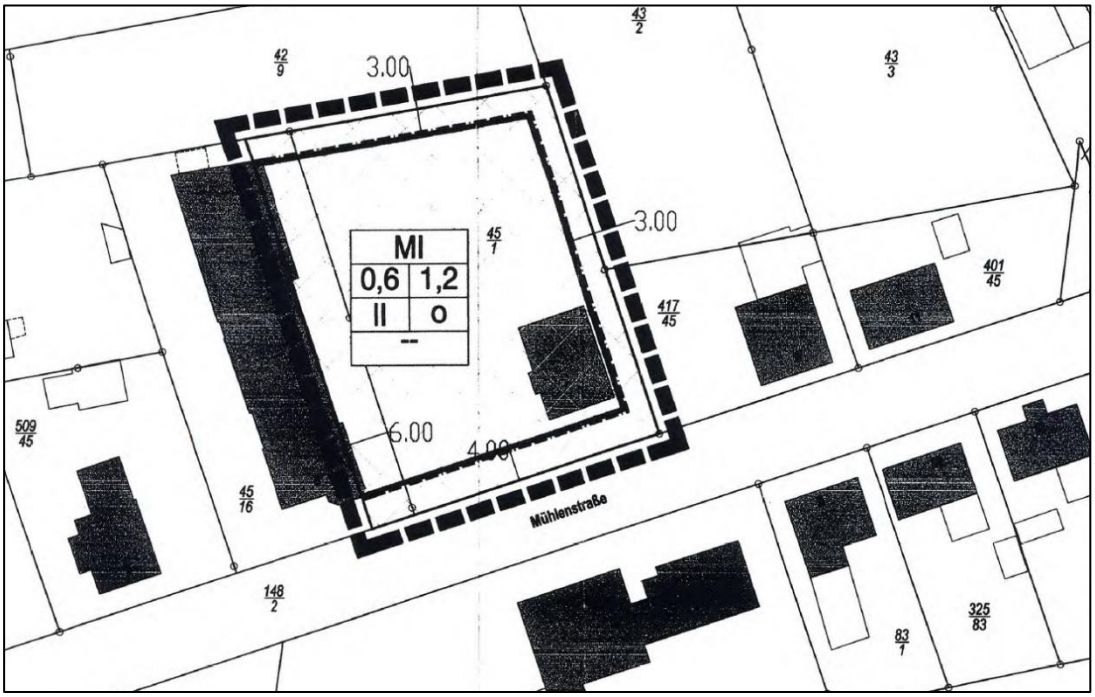

Abb. 7: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Zollikoferstraße – Ost“

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation ist in den straßenseitigen Randbereichen gekennzeichnet durch eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe (ehemalige landwirtschaftlich genutzte Gebäude, Alten- und Pflegeheim), aber auch durch Nutzungsaufgabe (Mühlengrundstück) entstandene Brachen. Dementsprechend ist auch eine Vielzahl an Bauformen und Baugestaltungen anzutreffen, die sowohl einen größeren Gebäudebestand als auch kleinteilige, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzte Bebauung beinhaltet. Bei dem „Innenbereich“ des Plangebietes handelt es sich zudem um eine größere unbebaute Freifläche, auf der sich vereinzelt Gehölzbestände befinden. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch eine städtebaulich heterogene Struktur aus Wohnbebauung und Gewerbeeinheiten geprägt.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Anlass der vorliegenden Planung ist das Bestreben der Stadt Visselhövede, für die unbebauten Freiflächen, die von der Bebauung an der Bergstraße, der Friedrich-Freudenthal-Straße, der Mühlenstraße und der Zollikoferstraße umgeben ist, eine Entwicklung als innerstädtisches Wohnquartier zu forcieren. Für diesen Bereich ist die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung von Gebäuden zwar bereits durch den Bebauungsplan Nr. 5 gegeben, die Flächen wurden aber seit Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 5 im Jahr 1974 nicht bebaut, da die vorgesehenen Planstraßen zur Erschließung dieser Bereiche nicht umgesetzt wurden und die Flächen auch nicht für die Entwicklung eines Wohngebietes zur Verfügung standen.

Der Stadt liegt mittlerweile ein Konzept vor, das die Entwicklung der unbebauten Flächen nunmehr ermöglichen soll. Diese sieht unter Einbeziehung des Grundstückes der ehemaligen Mühle und dem daran anschließenden baufälligen Wohngebäude die Entwicklung eines Wohngebietes mit typischer „Einfamilienhausbebauung“ in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie ein Angebot an Geschosswohnungsbau mit barrierefreien Wohnungen vor.

Um die Planung umsetzen zu können, ist eine Anpassung der bauplanungsrechtlichen Parameter erforderlich. Da sich die Inhalte des Bebauungsplanes teilweise deutlich von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 5 unterscheiden hat die Stadt entschieden, anstelle einer

Änderung des Bebauungsplanes den Plan im Zuge einer Neuaufstellung inhaltlich neu zu konzipieren.

Ziel der Planung ist unter anderem die Neukonzipierung des Verlaufs der nicht umgesetzten Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes. Die Straßenverkehrsflächen müssen aufgrund der in der Vergangenheit erfolgten Bebauungen an die bestehenden Verhältnisse angepasst werden. Die ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 5 vorgesehene Erschließung sah eine Verbindungsstraße zwischen der Bergstraße im Norden und der Mühlenstraße im Süden vor. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5a ist ausgehend von der Mühlenstraße eine Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 5 sah zudem zwei Stichstraßen, abgehend von der Straßenverbindung von Mühlenstraße zur Bergstraße, vor. Diese werden durch die Planaufstellung des Bebauungsplans Nr. 5a nicht mehr berücksichtigt. Stattdessen werden *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radwege, Privatweg)* im Bebauungsplan Nr. 5a neu festgesetzt. Für das Grundstück der ehemaligen Mühle erfolgt zudem die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, da hier zukünftig die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist und keine Ansiedlung mischgebietstypischer Nutzungen (wie im Bebauungsplan Nr. 5 vorgesehen).

Des Weiteren erfolgt im Zuge der Neuaufstellung eine Anpassungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die bisher unbebauten Bereiche, die der vorgesehenen städtebaulichen Konzeption Rechnung tragen sollen (siehe hierzu auch die Erläuterung der Planinhalte ab Kapitel 7). Außerdem wird eine Örtliche Bauvorschrift aufgestellt, die ein geregeltes städtebauliches Erscheinungsbild sicherstellen soll, dabei aber auch den Bedürfnissen moderner Bauformen Rechnung trägt.

Die vorliegende Planung entspricht in hohem Maße der durch das Baugesetzbuch und der Raumordnung auferlegten Maßgabe einer vorrangigen Innenentwicklung bei der Ausweisung von Siedlungsgebieten. Es handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung die es ermöglicht, bisher unbebaute (aber bereits überplante) Flächen im Stadtgebiet einer Nutzung als Wohnbauland zuzuführen und brach liegende Flächen (Mühle) zu revitalisieren.

Aufgrund der nicht mehr erforderlichen Festsetzungen von Teilflächen (Große Straße 28 und Soltauer Straße 2) als *Mischgebiet* werden diese mit der Neuaufstellung aufgehoben.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden *Allgemeine Wohngebiete* (WA) und *Mischgebiete* (MI) festgesetzt. Die *Allgemeinen Wohngebiete* umfassen die Bestandsbebauung an der Bergstraße, der Friedrich-Freundenthal-Straße sowie Teile der Mühlenstraße (Bereiche WA 1 und WA 6). Auch die von der Bestandsbebauung umgebenden Freiflächen im „inneren“ Bereich des Plangebietes werden als *Allgemeines Wohngebiet* (Bereiche WA 2 - 4) festgesetzt.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich die Flächen der ehemaligen Mühle sowie des östlich angrenzenden (baufälligen) Wohngebäudes. Diese wurden im Bebauungsplan Nr. 5 „Zollikoferstraße – Ost“ als *Mischgebiet* festgesetzt. Da die städtebauliche Konzeption mittlerweile eine Revitalisierung und Nachverdichtung dieser Bereiche durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorsieht, erfolgt im Zuge der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes die Festsetzung als *Allgemeines Wohngebiet* (Bereich WA 5).

Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass einzelne in *Allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässige Nutzungen, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nehmen zumeist große Flächen in Anspruch, führen temporär zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und verursachen zusätzliche Lärmemissionen, daher sind diese Betriebe nicht zulässig. Zudem

stehen für diese Nutzungen an anderer Stelle des Stadtgebietes ausreichende und besser geeignete Standorte zur Verfügung. Um das städtebauliche Ziel, vorrangig zu Wohnzwecken genutzte Baugrundstücke anzubieten zu unterstreichen, werden auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

Die festgesetzten *Mischgebiete* befinden sich im Westen des Plangebietes und umfassen die Bebauung an der Zollikoferstraße sowie Teile der Mühlenstraße. Diese Bereiche wurden bereits im Bebauungsplan Nr. 5 und seinen zwei Änderungen als *Mischgebiet* festsetzt. Mit der Festsetzung wird der vorhandenen Struktur, die sich aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen zusammensetzt, Rechnung getragen.

Für die *Mischgebiete* wird festgelegt, dass die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Des Weiteren sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Auch für diese Nutzungen stehen nach Auffassung der Stadt an anderer Stelle des Stadtgebietes ausreichende und besser geeignete Standorte zur Verfügung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die *Grundflächenzahl (GRZ)*, die *Anzahl der zulässigen Vollgeschosse* oder die *maximale Höhe* baulicher Anlagen sowie die *Erdgeschossfußbodenhöhe* bestimmt.

Die ***Grundflächenzahl*** wird in den *Allgemeinen Wohngebieten* WA 1 – WA 5 auf die zulässige Obergrenze von 0,4 festgesetzt. Zusammen mit der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO, soll ein flächen- und ressourcenschonender Umgang mit neuem Bauland ermöglicht werden, der zu einer optimalen baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke beitragen kann. Des Weiteren trägt die Festsetzung dem baulichen Bestand im Bereich des *Allgemeinen Wohngebietes* WA 1 Rechnung.

Für das *Allgemeine Wohngebiet* WA 6 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Stadt Visselhövede sieht für diesen Bereich vor, eine sozialen Zwecken dienende Wohneinrichtung (Inklusion) anzusiedeln. Es handelt sich hierbei um eine in *Allgemeinen Wohngebieten* allgemein zulässige Nutzung, die jedoch einen erhöhten Flächenbedarf hat, um ein adäquates Angebot bereitstellen zu können. Um den Planungen des Trägers der Wohneinrichtung Rechnung zu tragen, wird die GRZ daher in diesem Bereich entsprechend bedarfsgerecht erhöht.

Für die *Mischgebiete* wird für die GRZ die zulässige Obergrenze von 0,6 angesetzt. Damit soll den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 5 und insbesondere seinen 2 Änderungen sowie der auf dieser Grundlage entstandenen Bestandsbebauung entsprochen werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der ***Geschossigkeit*** und Regelungen zur ***maximalen Höhe*** baulicher Anlagen bestimmt.

Die ***Geschossigkeit*** wird in den *Mischgebieten* sowie den *Allgemeinen Wohngebieten* WA 1, WA 5 und WA 6 auf zwei Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an dem vorhandenen Gebäudebestand im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sowie an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5. Damit wird nicht nur der städtebaulichen Situation Rechnung getragen, sondern auch dem Ziel, im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 den Bau von Mehrfamilienhäusern planungsrechtlich zu ermöglichen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 4 wird anstelle der Geschossigkeit die ***maximale Höhe der baulichen Anlagen*** geregelt, nämlich 9,0 m. Mit dieser Regelung möchte die Stadt für den „inneren“, bisher unbebauten Bereich des Plangebietes das städtebauliche Bild im Vergleich zu den Randbereichen in Bezug auf die zu erwartenden Gebäudehöhen staffeln. Im Gegensatz zur Festsetzung von zwei Vollgeschossen für die Randbereiche, deren maximale Gebäudehöhe im Vorfeld nicht begrenzt ist, soll die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe vermeiden, dass die späteren Wohnhäuser den baulichen Bestand überragen und sich so in das bestehende Siedlungsbild einfügen. Gleichzeitig stellt die Beschränkung der

Höhe sicher, dass die für diese Bereiche vorgesehenen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser unabhängig von der baurechtlichen Geschossigkeit bedarfsgerecht gestaltet werden können.

Ergänzt werden die Regelungen zur Geschossigkeit sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer ***Erdgeschossfußbodenhöhe***. Der fertige Fußboden im Erdgeschoss der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 50 cm im Endausbau nicht überschreiten. Damit soll dem bestehenden Siedlungsbild und den Festsetzungen der bisher im Stadtgebiet aufgestellten Bebauungspläne für Wohngebiete entsprochen werden.

Als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen wird mit Ausnahme der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 die jeweils vorgelagerte Erschließungsstraße festgelegt. Hierbei gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte, bemessen an der Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 hingegen wurden aufgrund der zu den Verkehrsflächen abweichenden Geländetopographie konkrete Höhenbezugspunkte, angegeben in Normalhöhennull (NHN), angesetzt, die sich an den vorhandenen Geländehöhen orientieren.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In den *Allgemeinen Wohngebieten* und dem *Mischgebiet* MI 2 wird eine ***offene Bauweise*** festgesetzt, der zufolge die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und Längen von bis zu 50 m erreichen dürfen. Diese Regelung entspricht jener, die bereits für den Bebauungsplan Nr. 5 getroffen wurde.

Für das *Mischgebiet* MI 1 hingegen wird eine *abweichende Bauweise* festgesetzt, in der Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind und hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen die Vorschriften der offenen Bauweise gelten. Die *abweichende Bauweise* trägt den im *Mischgebiet* MI 1 vorhandenen baulichen Anlagen des Alten- und Pflegeheimes Rechnung. Deren Errichtung wurde durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 planungsrechtlich vorbereitet, die ebenfalls eine *abweichende Bauweise* festsetzt.

Es werden durchgängig große, ***zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen*** (sog. *Bauzonen*) festgesetzt, die eine optimale Ausnutzung der Grundstücke nach den Bedürfnissen der zukünftigen Grundstückseigentümer ermöglichen sollen.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten bedürfen die straßennahen Bereiche jedoch einer besonderen Würdigung, da gerade die Vorgartenbereiche einen entscheidenden Einfluss auf das Erleben des Straßenraumes haben. Dementsprechend ist für die zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen/Privatwegen und den überbaubaren Grundstücksflächen gelegenen Bereiche geregelt, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig sind. Ausgenommen hiervon ist der Fuß- und Radweg, der entlang des *Allgemeinen Wohngebietes* WA 6 verläuft.

7.4 Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohneinheiten

Für die Baugrundstücke werden ***Mindestgrößen*** festgesetzt, nämlich 550 m² für Einzelhäuser, bei Doppelhäusern 400 m² je Doppelhaushälfte und bei Hausgruppen (Reihenhäuser) 200 m² je Reihenhaus. Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße soll eine erhöhte städtebauliche Dichte durch kleinteilige Grundstücksteilungen unterbinden, welche auch nicht der im räumlichen Umfeld vorhandenen Siedlungsstruktur entsprechen.

Die Festsetzung der ***maximalen Anzahl der Wohneinheiten*** trägt ebenfalls dazu bei. Die Anzahl der Wohnungen wird in den *Allgemeinen Wohngebieten* WA 1 bis WA 4 auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte und Reihenhaus festgesetzt. Im *Allgemeinen Wohngebiet* WA 5 wird den Planungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern entsprechend eine Höchstanzahl von 10 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt. Im *Allgemeinen Wohngebiet* WA 6 wird eine Höchstzahl der Wohneinheiten nicht vorgegeben, um den Bau einer Wohneinrichtung für soziale Zwecke nicht zu beschränken.

7.5 Verkehrsflächen

Die *öffentliche Straßenverkehrsfläche* umfasst unter anderem die bereits vorhandenen Straßen in den Randbereichen des Plangebietes, nämlich die Bergstraße im Norden, die Friedrich-Freudenthal-Straße im Osten, die Mühlenstraße im Süden und die Zollikoferstraße im Westen. Des Weiteren ist eine Planstraße mit Wendeanlage vorgesehen, die von der Mühlenstraße in den inneren Bereich des Plangebietes führt und insbesondere der Erschließung der *Allgemeinen Wohngebiete* WA 2 – WA 4 dient. Die Fläche für die Wendeanlage ist so dimensioniert, dass die an der Planstraße gelegenen Grundstücke auch von größeren mehrachsigen Fahrzeugen, wie beispielsweise von der Müllabfuhr, bedient werden können.

An die Planstraße schließt sich in Richtung Westen abgehend eine *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* an, die zur Nutzung als *Privatweg* für die an dem Weg gelegenen Grundstücke vorgesehen ist. Die Fläche für den Weg ist an beiden Enden aufgeweitet worden, um Ausweichmöglichkeiten für den Begegnungsverkehr (im Osten des Weges) und Aufstellflächen für die Feuerwehr (im Westen des Weges) zu ermöglichen.

Des Weiteren ist eine fuß- und radläufige Verbindung im Norden und Westen des Plangebietes vorgesehen, wodurch eine schnelle Zugänglichkeit für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Stadtmitte gewährleistet werden soll.

Für die festgesetzten, neu herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet wird zudem geregelt, dass diese gewidmet werden, sobald die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 NStrG vorliegen.

7.6 Flächen für die Wasserwirtschaft

Im westlichen Teil des Plangebietes ist eine *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* vorgesehen, innerhalb welcher ein *Regenrückhaltebecken* (RRB) anzulegen ist. Das Regenrückhaltebecken soll die im Plangebiet anfallenden Mengen an Niederschlagswasser der bisher unbebauten Bereiche aufnehmen, die nicht auf den Baugrundstücken versickert werden können. Der Standort des Beckens wurde so gewählt, dass der Abfluss des Wassers in das Becken durch die Topographie begünstigt wird (vorhandenes Ost-West-Gefälle). Die Beckenkapazität wurde durch einen parallel beauftragten Erschließungsplaner ermittelt.

7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebietes werden zwei unterschiedliche Arten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Die als GFL 1 gekennzeichneten Flächen dienen zur Einrichtung von Ver- und Entsorgungsleitungen für die bisher unbebauten Bereiche im Allgemeinen Wohngebiet WA 2. Die als GFL 2 gekennzeichnete Fläche wiederum dient der Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens. Begünstigt werden durch die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte die Stadt sowie die Leitungsträger für Ver- und Entsorgung. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte müssen bei Planumsetzung als Grunddienstbarkeit auf den betroffenen Flächen noch eingetragen werden. In der nachfolgenden Abbildung wird die Lage der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte verdeutlicht.

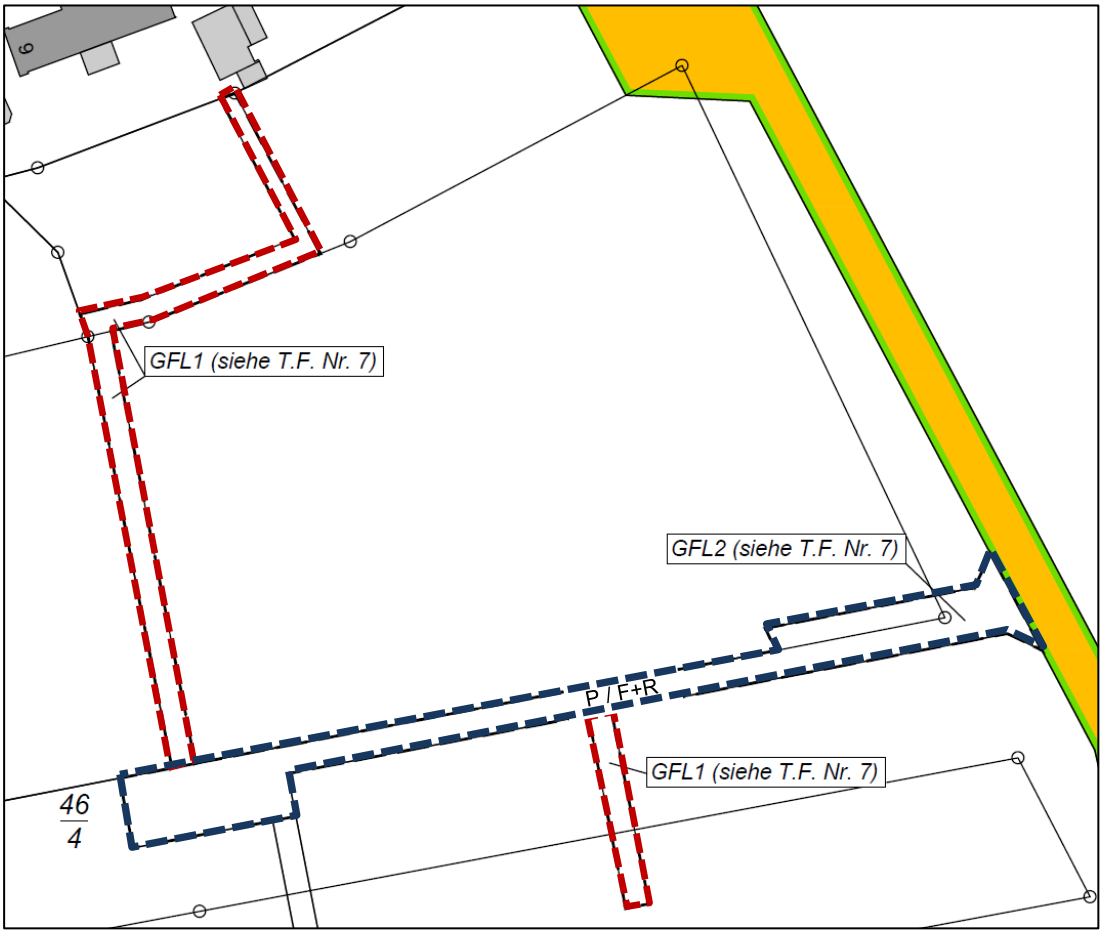

Abb. 8: Detailplan zur Lage der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

7.8 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des *Mischgebietes* MI 1 werden zwei *Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Anpflanzgebote, die Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind und dort als interne Ausgleichsmaßnahme angenommen werden. Zur Sicherung der Anpflanzungen werden diese daher zum Erhalt festgesetzt.

7.9 Private Grünfläche

Es wird eine *private Grünfläche* festgesetzt, bei der es sich um eine gärtnerisch gestaltete Fläche des Alten- und Pflegeheims an der Mühlenstraße handelt. Die Festsetzung als *private Grünfläche* soll der bestehenden Nutzung Rechnung tragen und sicherstellen, dass eine bedarfsgerechte Nutzung und weitere Entwicklung dieser Fläche durch die Möglichkeit, Pflanzungen vorzunehmen und bauliche Anlagen in einem untergeordneten Umfang zuzulassen, möglich ist.

7.10 Örtliche Bauvorschrift

Es ist städtebauliches Ziel der Stadt Visselhövede, mit einer örtlichen Bauvorschrift gestalterische Festsetzungen für das gesamte Plangebiet zu treffen. Damit besteht die Möglichkeit, die geplanten Wohngebäude bezogen auf ortstypische Bauformen zu entwickeln und dies auch bei einem wesentlichen Umbau oder einer Neuerrichtung in den bereits bebauten Bereichen zu gewährleisten. Dafür werden Regelungen zur Dachgestaltung, der Grundstückseinfriedung und -gestaltung getroffen sowie die Anzahl der notwendigen Einstellplätze festgelegt.

7.11 Flächenübersicht

Flächenart	Größe	Anteil
Allgemeine Wohngebiete	46.765 m²	52,1 %
Mischgebiete, *davon*	25.400 m²	28,3 %
Flächen zum Erhalt	*370 m²*	
Straßenverkehrsfläche	14.173 m²	15,8 %
Privatweg	627 m²	0,7 %
Fuß- und Radwege	563 m²	0,6 %
Regenrückhaltebecken	1.636 m²	1,8 %
Private Grünfläche	593 m²	0,7 %
Gesamtfläche	**89.757 m²**	**100 %**

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Da die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 5a „Zollikoferstraße - Ost“, Neuaufstellung gemäß § 13a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ erfolgt, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4a BauGB abgesehen. Auch wenn eine Umweltprüfung in diesem Fall nicht erforderlich ist, so sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dennoch in der Planung zu berücksichtigen.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in den anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bewertung anhand des so genannten BREUER-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).[1]

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Wasser und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet.

---

1 Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer – Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Arten und Lebensgemeinschaften" nun durch die Wertstufen 1-5; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe 1 nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe 5 bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der in diesem Kapitel behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

Hierbei gilt:

Tab. 1: Übersicht der Wertstufen nach BREUER

Wertstufe V/3:	Schutzgüter von **besonderer Bedeutung** (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von **besonderer bis allgemeiner Bedeutung**
Wertstufe III/2:	Schutzgüter von **allgemeiner Bedeutung**
Wertstufe II:	Schutzgüter von **allgemeiner bis geringer Bedeutung**
Wertstufe I/1:	Schutzgüter von **geringer Bedeutung** (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Im vorliegenden Fall ist in Bezug auf den Ist-Zustand nicht vom derzeitigen Zustand auszugehen, sondern von dem, der bei Umsetzung der rechtswirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 und dessen 1. sowie 2. Änderung gegeben wäre. Diese treffen für den Bereich des vorliegenden Plangebietes im westlichen und südöstlichen Teil die Festsetzung von *Mischgebieten,* im zentralen und nordöstlichen Teil sind *Allgemeine Wohngebiete* festsetzt. Zudem ist im südwestlichen Bereich ein *öffentlicher Spielplatz* festgesetzt. Des Weiteren sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes im südwestlichen Plangebiet *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* sowie *anzupflanzenden Bäumen* festgelegt worden. Hierbei handelt es sich jeweils um Anpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde das zuvor festgesetzte *Mischgebiet* zum Beispiel hinsichtlich der *Art der baulichen Nutzung* konkretisiert und hier die GRZ auf 0,6 festgelegt.

Weiterhin sollen die im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 5 und seiner 1. Änderung festgesetzten internen Kompensationsmaßnahmen, welche *Baumpflanzungen* und *Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* umfassen, erhalten bleiben. Dies erfolgt durch die Übernahme entsprechender Festsetzungen von zwei *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* im vorliegenden Bebauungsplan.

Dem Plangebiet kommt in Bezug auf das Schutzgut **Mensch** aufgrund der bestehenden Festsetzungen als *Allgemeines Wohngebiet* sowie als *Mischgebiet* eine Bedeutung als Wohn- sowie als Arbeitsstandort zu. Zudem ist durch die vorhandenen Gartenflächen sowie die Festsetzung als *öffentlicher Spielplatz* eine gewisse Bedeutung für Freizeit und Erholung gegeben, wenngleich diese nicht vollständig öffentlich zugänglich sind. Eine besondere Bedeutung für die Erholung ist nicht gegeben, da sich das Plangebiet innerhalb der Stadt Visselhövede befindet und die vorhandenen Straßen und Wege keine bevorzugten Erholungsrouten darstellen. Ortsbildprägende Strukturen mit einer Bedeutung für das Heimatgefühl der Anwohner können im Plangebiet nicht erkannt werden. Das Plangebiet ist durch die Immissionen des Verkehrs auf der Zollikoferstraße, der Bergstraße, der Friedrich-Freudenthal-Straße sowie der Mühlenstraße bereits vorbelastet. Insgesamt ist dem Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Menschen derzeit eine allgemeine Bedeutung zuzuordnen.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen als *Allgemeines Wohngebiete* sowie als *Mischgebie*t kommt dem Plangebiet auch zukünftig eine Bedeutung als Wohn- und Arbeitsstandort zu. Zusammenfassend bleibt die allgemeine Bedeutung bezogen auf das Schutzgut Menschen erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Unter dem Schutzgut **Fläche** ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist. Das Plangebiet zählt aufgrund der Festsetzungen der bestehenden Bebauungsplanes sowie aufgrund der Lage

innerhalb der Stadt Visselhövede insgesamt nicht zur freien Landschaft und unterliegt bereits einer Vorbelastung. Dem Plangebiet kommt daher eine geringe Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Fläche zu. Mit der vorliegenden Planung geht daher keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche einher.

Bezogen auf das Schutzgut **Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt** wird das Plangebiet durch die vorhandenen Festsetzungen überwiegend dem Biotoptyp *Locker bebautes Einzelhausgebiet* (OEL) mit einer geringen Bedeutung (Wertstufe I) zugeordnet. Auch der bisher als *öffentlicher Spielplatz* festgesetzte Fläche mit dem Biotoptyp *Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage* (PSZ) sowie den an den Plangebietsgrenzen vorhandenen Straßen mit dem entsprechenden Biotoptyp *Straße* (OVS) kommt eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zu. Den *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* zählt zum Biotoptyp *Strauch-Baumhecke* (HFM) mit einer allgemeinen Bedeutung (Wertstufe III). Bei den laut Festsetzungen *anzupflanzenden Einzelbäumen* mit dem Biotoptyp *Sonstiger Einzelbaum* (HBE) wird gemäß dem angewendeten Kompensationsmodell auf die Zuordnung einer Wertstufe verzichtet. Insgesamt kommt dem Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere aufgrund der überwiegend wohn- und mischbaulichen Nutzung jedoch für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zu.

In Folge der Festsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu baulichen Umstrukturierungen im Plangebiet. Die rechtskräftigen festgesetzten Gehölzbestände (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5) werden dabei zum Erhalt festgesetzt. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung, dass pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen ist, was zur Durchgrünung und Erhöhung der Artenvielfalt im Plangebiet beiträgt. Da die bisher durch Festsetzung zu erhaltenden Einzelbäume nicht weiter zum Erhalt festgesetzt werden, ist hier allerdings von einer Beseitigung der festgesetzten *Baumpflanzungen* auszugehen. Bei der Beseitigung der Einzelbäume handelt es sich um eine erhebliche Beeinträchtigung mit einem Umfang von 21 Bäumen. Von einer vollständigen bzw. teilweisen Beseitigung ist des Weiteren der Biotoptyp *Locker bebautes Einzelhausgebiet* (OEL) mit geringer Bedeutung betroffen. Aufgrund der geringen Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere handelt es sich nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung. Somit ergibt sich insgesamt für das Schutzgut Pflanzen und Tiere keine erhebliche Beeinträchtigung.

Für das Schutzgut Boden sind gemäß den Aussagen der Bodenkarte für Niedersachsen (BK 50) im Plangebiet die Bodentypen Pseudogley-Braunerde, Podsol-Braunerde, Kolluvisol unterlagert von Gley sowie eine Auftragsfläche anzutreffen. Die anstehenden Böden weisen keine besondere Wertigkeit (z.B. kulturhistorische Bedeutung, Naturnähe) auf. Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 5 sowie in Folge der 1. und 2. Änderung ist eine Bebauung mit einer Versiegelung von Bodenflächen zudem zulässig. Dementsprechend wird dem Schutzgut Boden eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet. Zukünftig wird durch die festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) die zulässige Versiegelung reduziert, womit weniger versiegelte Fläche einhergeht und sich dies positiv auf das Schutzgut Boden auswirkt. War durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 5 aus dem Jahr 1974 und der dazugehörigen BauNVO aus dem Jahr 1968 theoretisch eine vollständige Versiegelung der Bodenoberfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen im Plangebiet möglich, so erfolgt im Zusammenhang mit der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes und der geplanten Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) nunmehr eine verbindliche Beschränkung der maximal zulässigen Versiegelung. Künftig wird so ein geringerer Versiegelungsgrad zugelassen und damit insgesamt weniger Boden versiegelt.

Im vorliegenden Plangebiet werden *Allgemeine Wohngebiete (WA 1* bis *WA 5)* mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % der GRZ zulässig, so dass sich hier eine mögliche Versiegelung von 60 % ergibt. Infolgedessen werden in den genannten

Allgemeinen Wohngebieten Versiegelungen in einem Umfang von etwa 27.432 m² (= 45.720 m² x 0,6) ermöglicht. Im *Allgemeinen Wohngebiet WA6* mit einer Größe von 1.043 m² und einer zulässigen GRZ von 0,5 inklusive einer Überschreitung von 50 % ist hier eine Versiegelung auf 782 m² zulässig.

Des Weiteren wird in den im Plangebiet festgesetzten *Mischgebieten* (*MI 1* und *MI 2*) eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen ist bis zur gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgelegten Kappungsgrenze der GRZ von 0,8 möglich, was einer zulässigen Versiegelung von 80 % entspricht. Bei einer Gesamtgröße der beiden Mischgebiete von 25.400 m² ergibt sich daraus eine zulässige Versiegelung von 20.320 m² (= 25.400 m² x 0,8).

Innerhalb der festzusetzenden *Privaten Grünfläche* wird eine Versiegelung von 20 % angenommen, so dass demnach eine Versiegelung von 119 m² (= 593 m² x 0,2) zulässig ist.

Bei den festzusetzenden Verkehrsflächen wie den *Fuß- und Radwegen* (563 m²), dem *Privatweg* (627 m²) und den *Straßenverkehrsflächen* (14.173 m²) ist von einer vollständigen Versiegelung auszugehen. Zu beachten ist hierbei allerdings, dass die *Straßenverkehrsflächen* mit Ausnahme der Stichstraße mit Wendeanlage (1.610 m²) bereits im Bestand vorhanden sind und dementsprechend genehmigt wurden. Daher ergibt sich im Bereich der Verkehrsflächen nur eine neue Versiegelung von 2.800 m² durch die neu geplante *Stichstraße*, den *Fahrrad- und Radweg* sowie den *Privatweg*. Da der Bebauungsplan Nr. 5 im Vergleich jedoch mehr Verkehrsflächen für die Erschließung des „inneren“ Bereiches festsetzt, wird die Versiegelung durch Verkehrsflächen nunmehr effektiv reduziert.

Insgesamt ist eine Versiegelung von 64.277 m² im Plangebiet zulässig.

Durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen im Plangebiet findet fortan eine Einschränkung der maximal zulässigen Versiegelung statt. Dies war durch den ursprünglichen Bebauungsplan und der dazugehörigen BauNVO aus dem Jahr 1968 bisher nicht gegeben, womit theoretisch eine vollständige Versiegelung des Plangebietes zulässig war. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5a und der Festsetzung von Grundflächenzahlen wird somit künftig insgesamt weniger Bodenoberfläche versiegelt, so dass keine erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen.

Bezüglich des Schutzgutes **Wasser** kommen Oberflächenwasser nicht im Plangebiet vor und sind somit nicht betroffen. Auch wenn der Versiegelungsgrad im Plangebiet insgesamt reduziert wird, ändert sich die Situation für das Grundwasser nicht, da die Planung in einem Bereich umgesetzt wird, der bereits durch die Festsetzungen der Bebauungspläne versiegelt werden darf. Des Weiteren ist innerhalb des Plangebietes eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Das Schutzgut Wasser erhält derzeit sowie zukünftig insgesamt eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2).

Dem Schutzgut **Klima / Luft** wird im Plangebiet derzeit aufgrund des zulässigen Versiegelungsgrades und der anthropogenen Überprägung in der Umgebung eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet. Wenngleich zukünftig ein geringerer Versiegelungsgrad im Plangebiet festgesetzt wird, bleibt die Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft insgesamt unverändert.

Das Landschaftsbild ist bereits jetzt durch die zulässige Bebauung im Plangebiet sowie in der direkten Umgebung anthropogen beeinträchtigt. Zudem sieht der Bebauungsplan Nr. 5 und die dazugehörige 1. und 2. Änderung die Festsetzung als *Wohn-* bzw. *Mischgebiet* bereits vor. Dem Schutzgut **Landschaftsbild** wird daher derzeit eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet, die sich im Zuge der Erweiterung des Plangebietes nicht verändert. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude in das Bild der umgebenden Siedlungsbereiche einfügen.

Das Plangebiet liegt des Weiteren nicht innerhalb oder in direkter Nähe eines Schutzgebietes. Schutzobjekte sind ebenfalls nicht bekannt. Daher bleibt das Gebiet in Bezug auf das Schutzgut **Schutzgebiete und -objekte** ohne Belang.

Im Plangebiet sowie der näheren Umgebung befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler. Damit ist das Schutzgut **Sonstige Sach- und Kulturgüter** in der vorliegenden Planung ohne Belang.

Dies gilt ebenso für das Schutzgut **Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern**, da besondere Wechselbeziehungen, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden können.

Infolge der vorliegenden Planung ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j sind infolge der Planung nicht zu erwarten.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan wurde die als Anlage beigefügte „Unterlage zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Plicht“ erstellt, da die festgesetzte Grundfläche im Plangebiet mehr als 20.000 m² bzw. weniger als 70.000 m² beträgt (vgl. § 13a BauGB Abs. 1 Satz 2 Nr. 2).

Demnach darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in der Vorprüfung des Einzelfalls die in der Anlage 2 zu § 13a BauGB Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 genannten Kriterien geprüft werden und im Ergebnis voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in einer Abwägung zu berücksichtigen wären. Da die hier ausgearbeitete Vorprüfung des Einzelfalls zu der Gesamteinschätzung kommt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist und somit durch den Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalt verursacht werden, ist der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zulässig. Aufgrund des Ergebnisses der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls bedarf es zudem keiner Kompensationsmaßnahmen.

Neben der vorstehenden „klassischen“ Eingriffsregelung bedarf es im Rahmen der Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes einer Berücksichtigung des **besonderen Artenschutzes**. Dabei ist nunmehr nicht der planungsrechtliche Ausgangszustand, sondern die tatsächlich vorkommenden Lebensraumstruktur zu Grunde zu legen. Bedingt durch die im Plangebiet wachsenden Gehölze, die teilweise auch zum Erhalt festgesetzt sind, kann das Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Als potentiell vorkommende Brutvogelarten sind aufgrund der Vorbelastungen vor allem siedlungs- und störungstolerante Heckenbrüter sowie andere typische Siedlungsarten zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen. Insgesamt ergibt sich ein sehr stark eingeschränktes Spektrum potentieller Brutvogelarten, das die eingeschränkte Vielfalt sowie durch die wohnbauliche und gewerbliche Nutzung gegebene hohe Störungsfrequenz wiederspiegelt.

Gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 ergibt sich, dass die möglicherweise im Rahmen des Bauvorhabens zu beseitigenden Bäume im Geltungsbereich nicht im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September zu fällen sind, da dies der Zeitraum der avifaunistisch bedeutenden Brut- und Aufzuchtzeit ist. Sollte dies nicht möglich sein, ist durch eine Fachperson vor den Fällarbeiten zu prüfen, ob Brutstätten vorhanden sind. Ist dies der Fall, darf die Fällung erst nach dem Flüggewerden der Jungvögel durchgeführt werden. Verbotstatbestände sind somit ausgeschlossen.

Bei den potentiell vorkommenden Fledermausarten handelt sich ebenfalls um störungstolerante Arten, wie die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). Die vorkommenden Gehölze können zudem ein Potential als Leitelement sowie als Quartiersbaum aufweisen, sofern sich in diesem entsprechende Höhlen befinden. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind daher vor dem Beginn der Umsetzung des

Bebauungsplanes die Bäume auf mögliche Quartiere von Fledermäusen durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Sollten Quartiere vorhanden sein, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) abzustimmen.

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) stehen somit der Planung insgesamt nicht entgegen.

8.2 Wasserwirtschaft

Zu den Belangen der Wasserwirtschaft wird darauf hingewiesen, dass eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung der bisher unbebauten Bereiche durch die Einrichtung eines Regenrückhaltebeckens innerhalb des Plangebietes gewährleistet werden kann. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5a die BauNVO 1990 zur Anwendung kommt, welche im Gegensatz zur BauNVO 1968, die dem Bebauungsplan Nr. 5 zugrunde liegt, eine konkrete Obergrenze des maximalen Versiegelungsgrades vorsieht (siehe hierzu auch die Ausführungen in Kap. 8.1). Der somit zukünftig geringere Versiegelungsgrad wirkt sich entsprechend positiv auf die Oberflächenentwässerung aus.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal zur Kläranlage Visselhövede.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden insgesamt nicht negativ berührt.

8.3 Verkehr

Zu den Belangen des Verkehrs wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5a einen Bereich überplant, der bereits durch den Bebauungsplan Nr. 5 *Allgemeine Wohngebiete* und *Mischgebiete* festsetzt. Aus diesem Grund ist schon unabhängig von der Neuaufstellung für den Bereich des Plangebietes mit einem Verkehrsaufkommen durch typische Anwohnerverkehre und die Verkehre der in Mischgebieten zulässigen Betriebe zu rechnen, wie sie im Bestand auch bereits durch die vorhandene Wohnbebauung und die Alten- und Pflegeeinrichtung entstehen.

Für den „inneren“ Bereich des Plangebietes, der derzeit noch unbebaut ist, wird es im Vergleich zur Ist-Situation bei Planumsetzung zu einem Anstieg der Verkehre, insbesondere im Bereich der Mühlenstraße kommen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass durch den Planzustand für diese Flächen (Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5), unabhängig von der vorliegenden Planung, die Entstehung zusätzlicher Verkehre grundsätzlich ermöglicht wird. Da für die Bereiche WA 2 und WA 5 bereits ein konkretes Konzept für die Parzellierung der späteren Baugrundstücke vorliegt, wird anhand dessen beispielhaft eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens vorgenommen, um für diese Flächen einen (unverbindlichen) Richtwert zu den neu entstehenden Verkehren zu ermitteln.

Grundlage für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens, welches durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes initiiert wird, ist die Annahme, dass überwiegend Einfamilienhäuser im Plangebiet errichtet werden. Es wird daher weiterhin angenommen, dass in den Bereichen WA 2 – WA 4 bis zu 18 Einzelhäuser mit insgesamt 36 Wohneinheiten (WE) und im WA 5 3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 30 Wohneinheiten entstehen werden. Im Zuge der Veräußerung der Grundstücke kann es diesbezüglich allerdings zu Abweichungen kommen. Entsprechend dem niedersächsischen Durchschnitt wird eine Anzahl von 2,03 Personen pro Wohneinheit (Stand: Mai 2016) der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von 134 ergibt.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff[2] in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt 467 Wegen pro Tag für den Bereich des Plangebietes. Bedingt durch seine innerörtliche Lage in der Nähe zum

[2] Dr. Dietmar Bosserhoff hat ein Modell zur Verkehrsabschätzung in der Bauleitplanung entwickelt, welches die Grundlage für das Programm *Ver_Bau* bildet. Weitere Informationen siehe: www.dietmar-bosserhoff.de

Stadtkern und der Annahme, dass viele Wege mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt werden, wird von einem Anteil von 65 % des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ausgegangen. Als Besetzungsgrad pro Fahrzeug wird der von Bosserhoff genannte Mittelwert von 1,2 Personen angenommen, so dass der Gesamtwert der Quell- und Zielverkehre aus und zu dem Plangebiet bei 254 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdenverkehren (Besucherfahrten) sowie 7 LKW-Aufkommen von 0,05 LKW je Einwohner, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet voraussichtlich 286 Fahrten am Tag (davon 143 Fahrten als Quellverkehre). Für den Zeitraum der Spitzenstunde im Anliegerverkehr (laut Bosserhoff handelt es sich hierbei um die Uhrzeit zwischen 6 und 7 Uhr morgens), der einem Anteil von 15 % der Quellverkehre entspricht, bedeutet dies ein maximales Verkehrsaufkommen von 21 Pkw innerhalb einer Stunde. Diesen Zahlen ist entgegenzuhalten, dass sie in ähnlicher Weise auch aufgrund des bereits bestehenden Bebauungsplanes Nr. 5 anfallen könnten.

Auf Grundlage dieser überschlägigen Ermittlung lässt sich feststellen, dass ein geringer Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Darauf basierend ist davon auszugehen, dass durch diese mit einem Wohngebiet einhergehenden Anwohnerverkehre keine unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Bereiche resultiert. Eine Überlastung der vorhandenen Straßen, insbesondere der Mühlenstraße, ist ebenfalls nicht zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen konservativen Betrachtungsansatz mit angegebenen Spitzenwerten handelt, der von der späteren tatsächlich realisierten Anzahl der Wohneinheiten abweichen kann, wodurch das tatsächliche Verkehrsaufkommen geringer ausfallen könnte.

8.4 Immissionsschutz

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein kleineres Gewerbegebiet, das im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8a „Mühlenberg – West“ liegt. Da der Bebauungsplan Nr. 8a i. d. F. der 1. Änderung aus dem Jahr 1982 für die straßennahen Bereiche entlang der Mühlenstraße eingeschränkte Gewerbegebiete festsetzt, in denen (analog zu Mischgebieten) nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, sind immissionsschutzrechtliche Konflikte mit dem im vorliegenden Bebauungsplan neu ausgewiesenen Wohngebiet (WA 5) nicht zu erwarten. Des Weiteren war bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8a bereits der Schutzanspruch der nächstgelegenen schutzwürdigen (Wohn-)Bebauung sowie der im Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete zu berücksichtigen. Insofern sind durch die Neuaufstellung auch keine Einschränkungen der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten die Folge.

Die Belange des Immissionsschutzes werden nicht negativ berührt.

8.5 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Plangebietes an das Ver- und Entsorgungsnetz kann über das bestehende Netz erfolgen. Die Grundstücke im Plangebiet können über die vorhandenen und geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen von der Müllabfuhr bedient werden. Des Weiteren sind im Bereich der geplanten Stichstraße ausreichend Flächen zum Abstellen der Abfallbehälter und für Sperrmüll der an dem Privatweg gelegenen Grundstücke vorhanden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden nicht negativ berührt.

9. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

Die Festsetzungen von zwei Mischgebiets-Teilflächen nördlich der Zollikoferstraße treten außer Kraft. Diese Flächen werden künftig nach § 34 BauGB beurteilt.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Stadt Visselhövede ausgearbeitet:

Bremen, den 09.11.2020 / 20.01.2021

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Visselhövede, den 29.01.2021

gez. R. Goebel
Ralf Goebel
Bürgermeister

Anhang: Unterlagen zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht (Instara GmbH, Bremen, Stand: 24.08.2020)