

Stadt Visselhövede

Ortschaft Kettenburg

Bebauungsplan Nr. 85 „Schützenhalle-Süd“

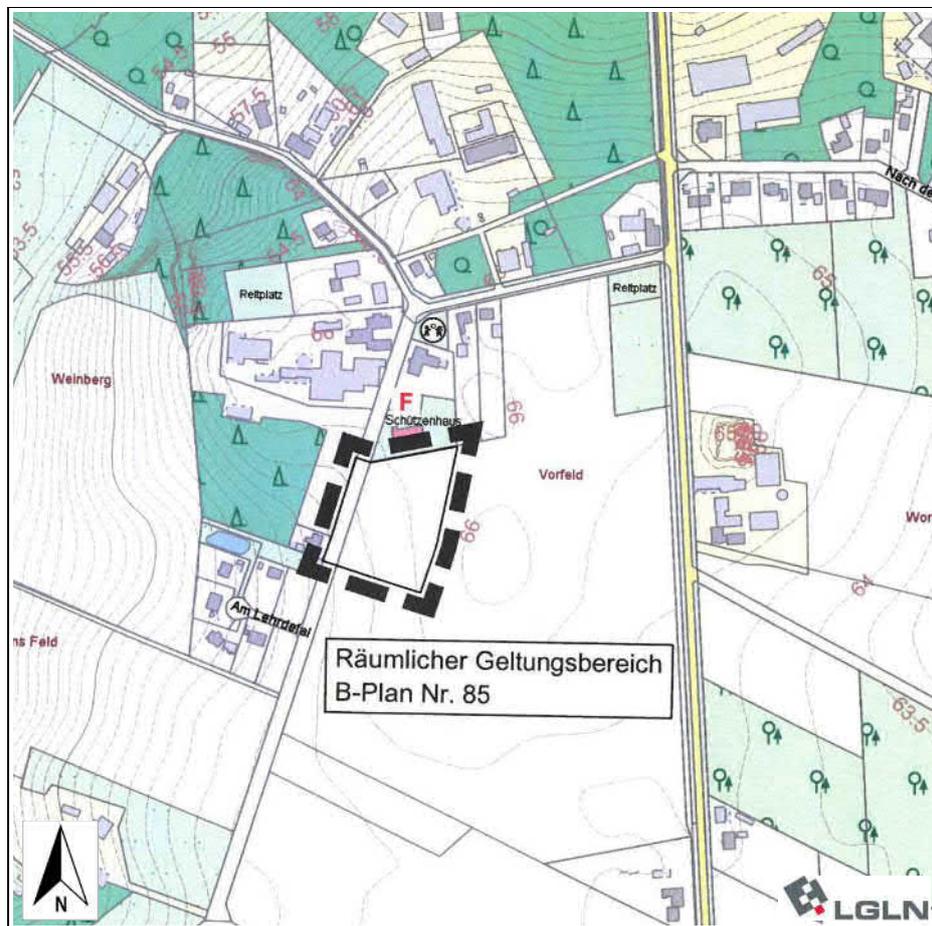
mit örtlicher Bauvorschrift

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB

Begründung

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss
vom 25. März 2021

ABSCHRIFT



Kartengrundlage: Amtliche Karte AK5, Maßstab M 1 : 5.000, verkleinert © 2020
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung – Katasteramt Rotenburg
bereitgestellt durch das Vermessungsbüro Janßen, Verden (Aller)

Planverfasser im Auftrag der Stadt Visselhövede:

plan:b
Lösungen für Planungsfragen

Göttinger Chaussee 166 · 30459 Hannover
Telefon 0511:52 48 09-10
info@plan-boettner.de · www.plan-boettner.de

Dipl.-Ing. Georg Böttner



Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen und Rahmenbedingungen	Seite	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen		3
1.2	Lage und Zustand des Plangebietes		3
1.3	Ziele der Raumordnung		4
1.4	Kommunale Planungsvorgaben		5
2	Anlass und Zielsetzungen		6
2.1	Erfordernis und Standortwahl		6
2.2	Allgemeine Zielsetzungen		7
2.3	Städtebauliches Konzept		7
3	Festsetzungen des Bebauungsplanes		8
3.1	Bauliche Nutzung		8
3.2	Baugestalterische Vorschriften		9
3.3	Erschließung und Verkehrsflächen		10
3.4	Immissionsschutz		11
3.5	Grünflächen und naturschutzbezogene Maßnahmen		14
3.6	Sonstige Regelungen und Hinweise		16
4	Auswirkungen der Planung		16
4.1	Siedlungsstruktur, Bevölkerungsentwicklung und Infrastruktur		16
4.2	Technische Infrastruktur		16
4.3	Umweltbelange		17
4.4	Sonstige Belange		19
5	Flächenbilanz		19
6	Verfahren und Abwägung		20
Anhang	Darstellungen des Flächennutzungsplans nach Anpassung		
Anlagen	Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 85		
<i>nur zur</i>	Verf.: Der Geräuscherechner (Dipl.-Geoökologe H. Arps), Hildesheim 2019		
<i>Urschrift</i>	Gutachten zu Geruchsmissionen im Ortsteil Kettenburg		
	Verf.: TÜV Nord Umweltschutz (Dipl.-Ing. U. Preußker-Thimm), Hamburg 2019		
	Befund zur Baugrunduntersuchung vom 04.12.2020		
	Verf.: Erdbaulabor Strube (Dipl.-Geol. K.-H. Strube), Sandhatten 2020		



1 Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

Der Rat der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 85 „Schützenhalle-Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift (Ortschaft Kettenburg) gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach Maßgabe der folgenden planungsrechtlichen Gesetzesgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I, Seite 1728), und
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

sowie unter Berücksichtigung der einschlägigen fachrechtlichen Gesetze und Bestimmungen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um Flächen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die für wohnbauliche Zwecke genutzt werden sollen. Die im Gesetz genannten Voraussetzungen sind erfüllt. Hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung unterschreitet die Planung die Grenzwerte des § 13b BauGB für die zulässige Grundfläche. Die Zulässigkeit eines Vorhabens mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht geplant und die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt. Weiter liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen sogenannter Störfallbetriebe verletzt werden (vgl. § 50 BImSchG). Schließlich wurde das Planverfahren mit dem o.g. Aufstellungsbeschluss fristgerecht vor dem 31.12.2019 eingeleitet.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Vorlage eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Übrigen kommen die vereinfachten Verfahrensvorschriften nach § 13 BauGB zur Anwendung.

1.2 Lage und Zustand des Plangebietes

Örtliche Ausgangssituation

Die Stadt Visselhövede mit ihren 14 Ortschaften und rund 9.600 Einwohnern liegt im Süden des Landkreises Rotenburg (Wümme). Die Ortschaft Kettenburg liegt ca. 3 km südlich des Hauptortes und ist über die Landesstraße L 161 Visselhövede – Walsrode und die Kreisstraße K 245 gut an das Netz des Individualverkehrs angebunden. Die Linien der Weser-Ems Busverkehr GmbH sorgen für den Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr.

Insgesamt leben ca. 260 Einwohner in Kettenburg. Der Ort und die zugehörigen Ortsteile Griemen, Fahlbeck und Hilligensehl sind bis auf den heutigen Tag stark landwirtschaftlich geprägt. Als gewerbliche Betriebe sind eine Zimmerei/Dachdeckerei, ein Betrieb mit Verkauf, Reparatur und Vermietung von Motorsägen u.Ä. sowie eine Baumschule anzuführen. Daneben gibt es – zum Teil als Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz – zahlreiche Wohngebäude, meist in Form freistehender Einfamilienhäuser. Die örtliche Infrastruktur besteht – wie für ländliche Siedlungen typisch – aus Feuerwehr, Schützenhaus und



Friedhof. Hervorzuheben ist die landschaftlich attraktive Lage zwischen dem Oberlauf der Lehrde im Westen und dem Ottinger Moor im Osten.

Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,0 ha große Plangebiet liegt im Süden der Ortschaft Kettenburg, auf der Ostseite der örtlichen Straße nach Griemen/Fahlbeck. Es schließt in einer Tiefe von ca. 70 m südlich an die vorhandene Bebauung an (hier: Schützenhalle und Feuerwehr, Häuser Nr. 59 und 70). Das Areal ist Teil einer weitgehend ebenen Ackerfläche ohne Naturraumstrukturen. Grundbuchrechtlich handelt es sich um Teile des Flurstücks 51/14 in der Flur 1 der Gemarkung Kettenburg. Im Westen wird die Straßenparzelle 36/9 auf die Länge des Plangebiets in den Geltungsbereich einbezogen. Der räumliche Geltungsbereich wird in der Planzeichnung (Maßstab M 1 : 1.000) gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Anregung des Katasteramtes Rotenburg (Wümme) vermaßt.



Blick von Süden; im Hintergrund die Schützenhalle



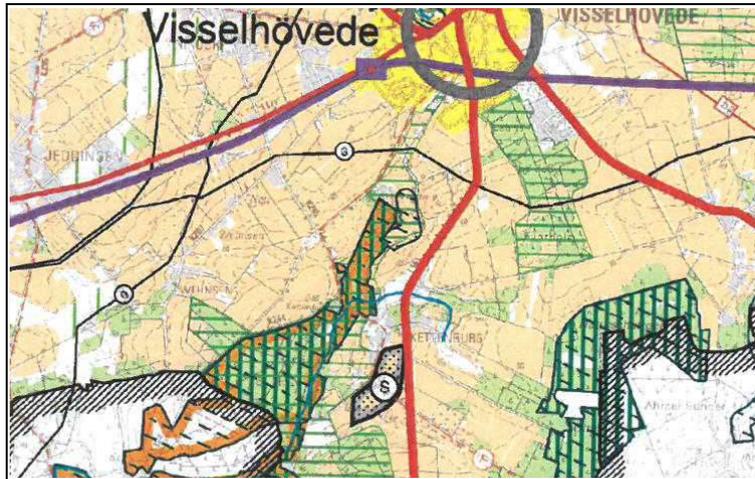
Blick nach Süden: Offene Ackerfläche (März 2020)

Während sich nach Süden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen, handelt es sich auf der Westseite der o.g. Gemeindestraße um derzeit unbebaute und ungenutzte Teile des Grundstücks des o.g. örtlichen Dachdecker- und Zimmereibetriebes im Norden und um Wohnbauflächen an der Stichstraße „Am Lehrdetal“ im Süden.

1.3 Ziele der Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg/Wümme wurde in den vergangenen Jahren neu aufgestellt und ist nach dem Beschluss durch den Kreistag am 29.04.2020 mit seiner Bekanntmachung am 28.05.2020 in Kraft getreten. Bezogen auf den Planbereich gelten wesentliche regionalplanerische Zielvorgaben des alten Raumordnungsprogrammes aus dem Jahr 2005 unverändert fort. Der Hauptort Visselhövede ist Grundzentrum mit den Versorgungsfunktionen für den täglichen Bedarf. Zugeordnetes Mittelzentrum ist die ca. 20 km nordwestlich gelegene Kreisstadt Rotenburg/Wümme. Zudem ist das Mittelzentrum Walsrode, ca. 15 km südlich im Heidekreis gelegen, wichtig für die Versorgung.

Die textlichen Ziele des RROP 2020 betonen, dass die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf die zentralörtlichen Standorte zu konzentrieren und einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken ist. Die Siedlungsentwicklung in den ländlichen Ortsteilen ist auf den örtlichen Eigenbedarf zu beschränken. Darüber hinaus sind die allgemeinen Grundsätze zur Bauleitplanung zu berücksichtigen, wonach der Innenentwicklung ein Vorrang einzuräumen sowie mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist (§ 1a Abs. 1 BauGB).



RROP 2020 für den
Landkreis Rotenburg
verkleinerte Darstellung

Nach der zeichnerischen Darstellung des RROP 2020 ist der Planbereich des Bebauungsplanes als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt. Zwar soll hier der Boden grundsätzlich vor Inanspruchnahme geschützt und für eine nachhaltige Landwirtschaft gesichert werden. Doch räumt die Stadt Visselhövede in der Abwägung dem Ziel, hier Flächen für die wohnbauliche Entwicklung am Rande des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu erschließen, den Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft ein (siehe Kapitel 2.1).

Südlich des Plangebiets liegt nach Angabe des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie ein Rohstoffvorkommen für die Sandgewinnung, das im RROP 2020 als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung ausgewiesen wurde. Diese Gebietsfestlegung darf durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Darauf weist auch der Landkreis Rotenburg (Wümme) in seiner Funktion als untere Landesplanungsbehörde hin, stimmt aber in seiner Stellungnahme zum Planentwurf angesichts der Darstellungsungenauigkeit des RROP einer kleinteiligen Siedlungserweiterung am südlichen Ortsrand zu.

Die weiter östlich des Plangebiets verlaufende Landesstraße L 161 Visselhövede – Walsrode ist als Hauptverkehrsstraße festgelegt. Im Zuge der westlich das Plangebiet tangierenden Straße verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg. Sonstige regionalplanerische Funktionszuweisungen liegen nicht vor. Die vorliegende Planung entspricht den genannten Festlegungen und Grundsätzen. Sie ist unter Berücksichtigung der dargelegten Abwägung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

1.4 Kommunale Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede (Ursprungsfassung vom 23.01.1982, Teilplan 5) ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Unmittelbar nördlich befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche 'Feuerwehr', jenseits der öffentlichen Straße im Westen ein Gewerbegebiet (GE) und weiter südlich eine Wohnbaufläche (W), die mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2001 dargestellt wurde.

Mit der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) weicht der vorliegende Bebauungsplan von der o.g. Darstellung ab, entspricht also nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann die vorliegende Änderung des Be-



bauungsplanes jedoch auch unter Einbeziehung von Flächen im Außenbereich ohne Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden, da die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Wie im Anhang dokumentiert, ist dazu die Darstellung von Wohnbauflächen (W) und einer Grünfläche vorgesehen.

Verbindliches Planungsrecht

Für das Plangebiet liegen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor. Es liegt im Außenbereich, wo gemäß § 35 BauGB nur sogenannte privilegierte Vorhaben zulässig sind.

Nach Norden schließen sich bebaute Grundstücke im Innenbereich an. Hier sind Bauvorhaben nach Maßgabe des § 34 zulässig, soweit sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und wenn die Erschließung gesichert ist. Dagegen liegen die Flächen westlich der Gemeindestraße nach Griemen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 „Am Lehrdetal“. Dieser setzt im Norden unter Einbeziehung von Waldflächen ein Gewerbegebiet (GE) mit der Grundflächenzahl von 0,6 fest. Hier dürfen gemäß textlicher Festsetzung nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts nicht überschreiten. Weiter südlich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.

2 Anlass und Zielsetzungen

2.1 Erfordernis und Standortwahl

Nach der abgeschlossenen Vermarktung der Baugrundstücke im Bereich des o.g. Bebauungsplans Nr. 57 „Am Lehrdetal“ ist eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland zu verzeichnen. Diese rekrutiert sich insbesondere aus den Anfragen ortsansässiger junger Familien, die nach der Haushaltsgründung in Kettenburg bleiben möchten. Setzt man die örtliche Eigenentwicklung – wie nach städtebaulichen Erfahrungswerten üblich – für den Planungshorizont von 10 Jahren mit 3 bis 5 % der Einwohnerzahl an, so ergibt sich für Kettenburg ein rechnerischer Bedarf für ca. 10 bis 15 Einwohner, was bei durchschnittlichen Haushaltsgrößen von durchschnittlich drei Personen in etwa drei bis fünf Wohneinheiten entspricht. Die mit aktuellen Baulandgesuchen belegte Nachfrage in Kettenburg übersteigt dieses durchschnittlich angenommene Maß der Eigenentwicklung bereits jetzt.

Baulandreserven im Rahmen der Innenentwicklung stehen in Kettenburg nicht zur Verfügung: Die Umnutzungsoptionen alter Bausubstanz wurden in den letzten Jahren mit insgesamt ca. zehn genehmigten Projekten im Ort weitestgehend ausgeschöpft. Soweit noch Baulücken im Innenbereich vorhanden sind, werden diese von den Eigentümern nicht für eine Bebauung durch Dritte freigegeben. Vor diesem Hintergrund hält die Stadt Visselhövede den Bedarf für die Ausweisung von sechs bis acht neuen Wohnbaugrundstücken für angemessen, um die örtlichen Bauinteressenten zu versorgen und dem Ort eine langfristige Entwicklungsperspektive zu sichern. Um die Nutzung im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung zu gewährleisten, nimmt die Stadt Visselhövede in ihre Vergaberegelungen u.a. auf, dass der Verkauf der geplanten Baugrundstücke nur an (ehemalige) Kettenburger BürgerInnen erfolgen darf und dass sich die KäuferInnen dazu verpflichten müssen, die Grundstücke selbst zu Wohnzwecken zu nutzen.



Für die Baulandentwicklung wird das in Kapitel 1.2 beschriebene Plangebiet im Süden der Ortslage in Aussicht genommen. Andere geeignete Flächen stehen angesichts der sonstigen raumrelevanten Restriktionen vor Ort nicht zur Verfügung. Namentlich anzuführen sind die vorhandenen innerörtlichen Wald- und Gehölzbestände und die Immissionsschutzbereiche landwirtschaftlicher Betriebe im Ort. Aufgrund der vorliegenden Untersuchung zu den Geruchsmissionen wurden andere potenzielle Entwicklungsflächen in der Vorprüfung verworfen, z.B. die Flächen südlich der sogenannten Chantré-Allee im Osten der Ortslage. Im Westen begrenzen die naturschutzfachlich begründeten Schutzgebiete die Entwicklungsmöglichkeiten (u.a. Vorranggebiet Natura 2000).

Vor diesem Hintergrund ist die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen unvermeidbar und im vorliegenden Fall mit dem bewirtschaftenden Landwirt abgestimmt. Weiter wird hier auch die Benachbarung der geplanten Wohnbauflächen zu einem ansässigen Gewerbebetrieb hingenommen, zumal in dem vorliegenden Schallgutachten planerische Lösungsmöglichkeiten dieses Immissionskonfliktes aufgezeigt werden (siehe Kapitel 3.4)

2.2 Allgemeine Ziele

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Entwicklung von sechs bis acht Wohnbaugrundstücken geschaffen werden. Es werden die verbindlichen Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung und zur räumlichen Einbindung der Neubauflächen in den dörflichen Kontext getroffen. Die Stadt Visselhövede beabsichtigt, ein allgemeines Wohngebiet WA festzusetzen sowie weitere bodenrechtliche und baugestalterische Vorgaben für die Gebietsentwicklung zu formulieren. Mit der Schaffung neuer Baurechte für die örtliche Wohnnutzung wird ein Beitrag zur Deckung der aktuellen Nachfrage geleistet. Der Bebauungsplan fördert damit zugleich die Eigentumbildung der Bevölkerung.

Neben grundsätzlichen städtebaulichen Belangen (z.B. Erschließung, Ver- und Entsorgung) sind im Rahmen der Planung umweltbezogene Aspekte von besonderer Bedeutung. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind unter Berücksichtigung der gegebenen gewerblichen und landwirtschaftlichen Immissionen sicherzustellen. Schließlich soll die beabsichtigte bauliche Entwicklung landschaftsgerecht gestaltet werden.

2.3 Städtebauliches Konzept

Die auf der folgenden Seite abgebildete Skizze zeigt die angestrebte Entwicklung der baulichen Erweiterung exemplarisch auf. Geplant ist ein kleines ländliches Wohngebiet mit Grundstücken in zwei Bautiefen, die über einen Stichweg von der Gemeindestraße aus erschlossen werden. Der Stichweg mündet in einen kleinen Wohnhof, der als Pkw-Wendeplatz und Quartiersmitte gestaltet werden kann. Von hier aus sind zwei weitere Wege zum östlichen und südlichen Siedlungsrand vorgesehen, die die Erschließung etwaiger Hinterliegergrundstücke ermöglichen und die optional die Anbindung etwaiger künftiger Bauflächen im bisherigen Außenbereich herstellen können.

Vorgesehen ist – wie für die dörflichen Strukturen typisch – die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern auf möglichst großen Grundstücken.



Städtebauliches Konzept
verkleinerte Darstellung

Im Norden befindet sich eine kleine, langgestreckte Grünfläche, die einen wohlthuenden Abstand zu der Schützenhalle schafft und die als Spielplatz genutzt wird. Als prägende Grünstruktur wird die vorhandene Strauchhecke in der Gemeindestraße erhalten. Im Osten und Süden werden zur Einfassung des Baugebiets neue Gehölzpflanzungen angelegt.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Bauliche Nutzung

Die **Art der baulichen Nutzung** wird für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zur Sicherung verträglicher Strukturen werden Einschränkungen der zulässigen Nutzungen und Anlagen eingeführt: Die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (Ausschluss gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO). Auf diese Weise wird die Ansiedlung flächen- und verkehrsintensiver Nutzungen, die an anderer Stelle des Stadtgebietes zulässig sind, verhindert und so der Charakter des ländlichen Wohngebietes gewahrt. Gleichzeitig wird eine verträgliche und für dörfliche Strukturen typische Nutzungsmischung ermöglicht, da gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen (u.a. nicht störende Handwerksbetriebe), sowie Anlagen für diverse örtliche Infrastrukturzwecke zulässig sind.

Darüber hinaus wird zur Wahrung des Gebietscharakters gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass je Wohngebäude nur zwei Wohneinheiten zulässig sind.



Das **Maß der baulichen Nutzung** wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit festgesetzt.

- Zum einen wird die Grundflächenzahl im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf $GRZ=0,3$ begrenzt, was bei vergleichsweise großen Grundstücken die Errichtung ausreichend großer Häuser ermöglicht. Unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten für Erschließungs- und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine maximal zulässige Versiegelung auf 45 % der Grundstücksflächen.
- Zum anderen werden nur eingeschossige Baukörper zugelassen. Dies entspricht dem Bebauungsbestand in der nahen Umgebung des Plangebietes und dient dazu, dass sich die Neubauten hinsichtlich der Höhenentwicklung in die entstehende Ortsrandsituation einfügen. Auf detaillierte Festsetzungen zu Sockel-, Trauf- und Firsthöhe wird verzichtet.

Für das Wohngebiet wird die offene **Bauweise** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ergänzend wird festgelegt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Dies entspricht der lockeren Bebauungsstruktur des Gebietes und seiner Umgebung.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Die Baufelder werden unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben (siehe Kapitel 3.4) und unter Beachtung der Abstandserfordernisse zu den Verkehrsflächen und den randlichen Pflanzflächen festgesetzt. Sie weisen in Abhängigkeit von den Grundstückszuschnitten jeweils eine Tiefe von ca. 20 m auf.

3.2 Baugestalterische Vorschriften

Ergänzend zu den städtebaurechtlichen Festsetzungen werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese dienen dazu, einen gestalterischen Rahmen für die Neubebauungen zu formulieren und etwaige Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu begrenzen. Die Bestimmungen orientieren sich an der für den dörflichen Kontext typischen Bebauung. Im Einzelnen werden folgende baugestalterische Regelungen getroffen:

- Wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Fernwirkung auf das Landschaftsbild sind auf den Hauptbaukörpern im Plangebiet geneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 30° zu errichten. Dazu wird ausdrücklich klargestellt, dass auch Krüppelwalme zulässig sind, und zwar bis zu einer Höhe von maximal $1/3 H$ des Giebel dreiecks und mit einer Neigung von mindestens 45° . Die Dachflächen dürfen mit roten, rotbraunen, braunen, anthrazitfarbenen oder dunkelgrünen Dachsteinen eingedeckt werden. Die Farbtöne werden mit Bezug auf das RAL-Farbbregister definiert und für das festgesetzte Spektrum samt Zwischentönen zugelassen. Dachsteine mit glänzender Oberfläche werden nicht zugelassen. Untergeordnete Bauteile i.S.v. § 5 Abs. 3 NBauO (z.B. Dachgauben), Wintergärten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind von diesen Vorschriften ausgenommen.
- Die Außenwände von Gebäuden der Hauptnutzung sind in Anlehnung an die traditionelle Bauweise zu mindestens 65 % der Ansichtsflächen als Sichtmauerwerk oder als Ausmauerung von Fachwerkkonstruktionen auszuführen. Auf den Restflächen bleibt ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltungsansätze (z.B. Putz, Holz).



- Für die Ausführung der Dächer und Außenwände von Garagen und Carports sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO werden keine baugestalterischen Anforderungen formuliert, da diese von untergeordneter Bedeutung sind.
- Die Grundstückseinfriedungen entlang der Verkehrsflächen dürfen in einer Höhe von maximal 1,00 m und nur als Mauern in Sichtmauerwerk, als Trockenmauern aus Natursteinen (sog. Friesenwälle), in Form von sichtdurchlässigen, senkrecht strukturierten Holzzäunen oder als Laubhecken aus regionaltypischen Gehölzen errichtet werden. Für die Einfriedungen angrenzend an Grünflächen und an landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich sind ergänzend zu den gemäß den bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans anzulegenden Strauchhecken (siehe Kapitel 3.5) nur sichtdurchlässige Maschendraht-, Metall- und Drahtgitterzäune zulässig.
- Weiter wird ausdrücklich die Vorschrift des § 9 Abs. 2 NBauO aufgenommen, nach der generell die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind. Zur Wahrung eines angemessenen Erscheinungsbildes der Grundstücke, aber auch aus ökologischen Gründen (Minimierung der kleinklimatischen Auswirkungen) wird darüber hinaus festgelegt, dass Oberflächenbefestigungen und flächenhafte Oberflächenbedeckungen mit Bruchsteinen, Kies/Splitt, Schotter oder anderen nicht-pflanzlichen Materialien nur bis zu einer Größe von 25 m² pro Grundstück zulässig sind.

Die örtliche Bauvorschrift ist wirksam für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Als weitere formelle Regelungen werden die Bestimmungen zu Ordnungswidrigkeiten und deren Ahndung gemäß NBauO ausdrücklich angeführt.

3.3 Erschließung und Verkehrsflächen

Wie in Kapitel 1.2 erläutert, ist die Ortschaft Kettenburg über die Landesstraße L 161 Visselhövede – Walsrode und die Kreisstraße K 245 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Das Plangebiet wird über die Gemeindestraße nach Griemen erschlossen. Belange des überörtlichen Verkehrs sind damit nicht berührt. Die o.g. Gemeindestraße wird auf Länge des Plangebiets in den Geltungsbereich einbezogen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als **Straßenverkehrsfläche** mit einer Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Auf ihrer Ostseite wird die vorhandene Weißdornhecke – mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche – in ihrem Bestand gesichert (siehe Kapitel 3.5).

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt entsprechend dem in Kapitel 2.3 erläuterten städtebaulichen Konzept über einen 5 m breiten Stichweg von der Gemeindestraße aus. Dieser kann optional nach Osten hin auch für die Erschließung etwaiger künftiger Bauflächen genutzt werden. Nach Süden gibt es einen 3,5 m breiten Anliegerweg, der die hinterliegenden Grundstücke erschließt. Die o.g. Straßen und Wege samt Wendepplatz werden ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Wendepplatz ist für den Pkw-Verkehr der Anlieger sowie für kleine Liefer- und Schwerfahrzeuge dimensioniert (Radius: 15 m, vgl. Wendeanlagen gemäß RAST 06). Durch seine Gestaltung als Wohnhof entsteht eine den Bedürfnissen von Familien entsprechende Wohnumfeldqualität.

Zufahrten der Baugrundstücke sind nur von den o.g. Verkehrsflächen im Inneren des Plangebiets aus zulässig. Weitere private Zufahrten von der Gemeindestraße werden zum Schutz der o.g. Hecke nicht zugelassen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt).



Der ruhende Verkehr ist nach den Anforderungen des § 47 NBauO auf den privaten Baugrundstücken unterzubringen. Darüber hinaus gibt es im Zuge der Gemeindestraße nach Griemen ausreichend Raum für Besucher o.Ä.

3.4 Immissionsschutz

Geruchsimmissionen

Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Planung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind sowohl Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft als auch Schallimmissionen unterschiedlicher Lärmquellen planrelevant. Zum einen ergeben sich Lage und Zuschnitt des Plangebiets aus den gutachterlich ermittelten Geruchsimmissionen¹. Aufgrund der Standorte und des Besatzes der tierhaltenden Betriebe kann eine wohnbauliche Entwicklung nur im Südwesten der Ortslage von Kettenburg erfolgen. Die Ausdehnung der Planflächen nach Norden und Westen wird so begrenzt, dass der kritische Wert der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL), nachdem in Wohngebieten zu maximal 10 % der Jahresstunden Geruchsimmissionen auftreten dürfen, nicht überschritten wird. Konkrete Vorkehrungen gegen etwaige Geruchseinwirkungen lassen sich darüber hinaus nicht treffen.

Schallimmissionen

Zum anderen wurde die Verträglichkeit der Planung im Hinblick auf einwirkende Schallimmissionen untersucht². Zunächst ist festzustellen, dass aufgrund der geplanten (Wohn-)Nutzung im Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen für schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung zu erwarten sind. Auch der zusätzliche Erschließungsverkehr führt angesichts der geringen Größe des Plangebietes nicht zu relevanten Mehrbelastungen. Umgekehrt ist die Immissionssituation geprägt durch die Einwirkungen des Straßenverkehrslärm und des Gewerbelärms. In dem vorliegenden Gutachten werden die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen mit den Anforderungen der einschlägigen Normen und Richtlinien verglichen. Als Beurteilungsgrundlage werden die Orientierungswerte der DIN 18 005 *Schallschutz im Städtebau* herangezogen, nämlich für Allgemeine Wohngebiete (WA)

tags (06:00 bis 22:00 Uhr): 55 dB(A) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr): 40 / 45 dB(A).

Dabei gilt der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, während der höhere Wert entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen ist. Die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (z.B. Verkehr, Sport) ist getrennt durchzuführen. Neben den weiter unten benannten Straßen und Gewerbeanlagen sind weitere Schallquellen nicht relevant. Dies gilt namentlich für die landwirtschaftlichen Betriebe im Ort, deren Schallemissionen wegen der Abstände und Abschirmungen zum Plangebiet unberücksichtigt bleiben können. Auch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird schalltechnisch nicht berücksichtigt, da es sich um ortstypische Beeinträchtigungen handelt, die von den Anwohnern geduldet werden müssen.

1 Verf.: TÜV Nord Umweltschutz (Dipl.-ing. U. Preußker-Thimm), Hamburg 2019

2 Verf.: Büro GeräuscheRechner (Dipl.-Geoökologe H. Arps), Hildesheim 2019



Dies vorausgeschickt werden nachfolgend die wesentlichen Ergebnisse der Berechnungen und Beurteilungen zur Geräuschsituation zusammengefasst:

- **Straßenverkehrslärm:** Die diesbezüglichen schalltechnischen Berechnungen erfolgen nach der 'Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen' (RLS-90) und unter Zugrundelegung von ermittelten Bestands- und begründeten Prognosewerten für die Verkehrsmengen auf der Landesstraße L 161, der Kreisstraße K 245 und der Gemeindestraße nach Griemen. Nach den Berechnungen sind in Teilen des Plangebiets Geräuschimmissionen oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten. Tags und nachts ist mit Beurteilungspegeln zu rechnen, die die Orientierungswerte um bis zu 6 dB(A) überschreiten, wobei dies ausdrücklich nur in einem maximal 15 m breiten Streifen am westlichen Rand des Plangebiets zutrifft. Durch einen Mindestabstand zur Fahrbahn sowie auf den straßenabgewandten Seiten können Überschreitung von > 5 dB(A) ausgeschlossen werden.
- **Gewerbe- und Anlagenlärm:** Als Schallquellen dieser Art werden die Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets westlich der angrenzenden Straße, die Schützenhalle und die Ortsfeuerwehr sowie ein Betrieb mit Verkauf, Reparatur und Vermietung von Motorsägen u.Ä. betrachtet und auf Grundlage der 'Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm' (TA Lärm) beurteilt. Für die gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 „Am Lehrdetal“ setzt dieser flächenbezogene Schallleistungspegel in Höhe von 60/45 dB(A)/m² für den Tag- bzw. Nachtwert fest. Es werden sowohl der aktuelle Stand als auch der gemäß Bebauungsplan zulässige Umfang der gewerblichen Nutzung berechnet. Die übrigen Nutzungen werden nach dem Stand der Nutzungen erfasst. Bei der Schützenhalle ist zu berücksichtigen, dass hier neben der regelmäßigen Nutzung für den Schießbetrieb gelegentlich auch private Feiern stattfinden, die sich auch bis in den Nachtzeitraum (nach 22:00 Uhr) erstrecken.

Während die Geräuschbelastung durch die gewerblichen Nutzungen im Bestand unproblematisch ist, ergeben sich bei vollständiger Nutzung des Gewerbegebiets deutlich höhere Geräuschimmissionen im Plangebiet. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tagsüber um bis zu 3 dB(A) überschritten, während sie für den Nachtwert sicher eingehalten werden können. Allerdings sind Richtwertüberschreitungen der Maximalpegel durch kurzzeitige Geräuschspitzen (z.B. Lkw-Bremsen) nicht auszuschließen.

Die Durchführung von Veranstaltungen in der Schützenhalle kann bei einer Beurteilung nach der 'Freizeitlärmrichtlinie Niedersachsen' akzeptabel sein, wenn es sich um sogenannte 'seltene Ereignisse' (max. zehn Veranstaltungen pro Jahr) handelt. Da eine entsprechende Erklärung des Schützenvereins vorliegt, wird diese Lösung in der Abwägung hingenommen.

Nach den weiteren gutachterlichen Ausführungen ist weder mit Störungen durch tieffrequente Geräusche (7.3 TA Lärm) noch mit zusätzlichen Belastungen durch den Fahrzeugverkehr auf öffentlichen Straßen zu rechnen (7.4 TA Lärm).

Festsetzungen des Bebauungsplans

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Immissionswerte sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans geeignete Maßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallimmissionsschutzes festzusetzen. Dabei ist der diesbezüglichen Abwägung voranzustellen, dass die örtliche Situation in Kettenburg mit landwirtschaftlichen Geruchsmissionen prak-



tisch im gesamten Ortsteil allein den gewählten Standort für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf zulässt (siehe Kapitel 2.1).

Hier kommen aktive Schallschutzmaßnahmen, z.B. die auch vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vorgeschlagenen Schutzwände oder -wälle, aus städtebaulichen Gründen und wirtschaftlichen Erwägungen nicht in Betracht. Da diese Anlagen nicht unmittelbar an der Lärmquelle ansetzen könnten, sondern auf der östlichen Straßenseite errichtet werden müssten, ergäbe sich eine Höhe dieses Bauwerkes, die nicht ortsverträglich gestaltbar wäre.

Maßnahmen des baulichen und passiven Schallschutzes sind gegenüber dem Gewerbelärm gemäß TA Lärm nicht zulässig, so dass hier der Fokus auf planerische Maßnahmen gelegt wird. Diese werden zum Teil mit der Flächenaufteilung des Bebauungsplans berücksichtigt und zum Teil explizit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Im Einzelnen sieht die Schallschutzkonzeption des Bebauungsplans auf Empfehlung des Gutachters folgende Elemente vor:

- Auf der Westseite wird der Abstand des Baufeldes von der Straßenparzelle mit 12 m, entsprechend ca. 15 m zum Fahrbahnrand, festgesetzt, so dass hier keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind. Im Übrigen wird der bauliche Schallschutz durch die Außenbauteile für ausreichend erachtet, da dieser bereits mit den üblichen Baustandards (z.B. Vorgaben der EnEV) erreicht wird. Auch die im Gutachten diskutierte Möglichkeit, fensterunabhängige Lüftungen zum Schutz des ungestörten Schlafs bei einem Nachtwert von mehr als 45 dB(A) vorzusehen, ist bei Wahrung des o.g. Abstandes nicht erforderlich.
- Zur Berücksichtigung der aus dem Gewerbe- und Anlagenlärm resultierenden Anforderungen empfiehlt der Gutachter Mindestabstände von 10 m vom nördlichen und von 20 m vom westlichen Rand des Plangebiets. Dies lässt sich im Norden durch die Anordnung des Spielplatzes realisieren. Die aus dessen Nutzung hervorgehenden Emissionen sind als sogenannter 'Soziallärm' im Sinne des § 22 Abs. 1a BImSchG privilegiert.
- Da sich die o.g. Vorgabe aufgrund der geringen Größe des Plangebiets im Westen nicht vollumfänglich einhalten lässt, wird eine zusätzliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Vorkehrung gegen schädliche Umwelteinwirkungen getroffen: In einem Bereich von 20 m ab westlicher Grenze des allgemeinen Wohngebiets (WA) sind die Grundrisse von Wohnungen und Häusern zum Schutz vor Gewerbelärm so zu gestalten, dass die Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen, die geöffnet werden können, auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten im Osten sowie unter Berücksichtigung der von der Schützenhalle ausgehenden Lärmsituation im Süden angeordnet werden.
- Um in Abhängigkeit von Bebauungsstruktur und Ausführungsplanung eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, wird ergänzend festgesetzt, dass von den o.g. Anforderungen im Einzelfall abgewichen werden kann, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf der Grundlage der TA Lärm der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte geringere Lärmpegel vorliegen.

Darüber hinaus wird zur Klarstellung der immissionsschutzrechtlichen Vorbelastung des Gebiets ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass temporär Geräusch-, Geruchs- und Staubbelastungen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung auf den angrenzenden Flächen auftreten können und dass mit weiteren Beeinträchtigungen durch gelegentliche Veranstaltungen im Freibereich der Schützenhalle zu rechnen ist. Schließlich wird auch darauf aufmerksam gemacht, dass Außenwohnbereiche im Westen des Plangebiets durch Nebenanla-



gen oder bauliche Abschirmungen nach Westen geschützt werden sollten, da die Orientierungswerte der DIN 18 005 in dem straßennahen Bereich überschritten werden können. Ein ausdrücklicher Regelungsbedarf besteht jedoch nicht, da die zu erwartenden Immissionspegel den Tagwert von 60 dB(A) nicht überschreiten.

Zusammenfassung

Die geplante Entwicklung neuer Wohnbauflächen wird unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen an diesem Standort als verträglich angesehen. Zwar ist im westlichen Teil des Plangebiets aufgrund der Lage und insbesondere wegen der Benachbarung zu dem vorhandenen Gewerbegebiet mit Überschreitungen der einschlägigen Immissionsrichtwerte zu rechnen. Allerdings stehen in Kettenburg keine sonstigen Flächen für den örtlichen Wohnbedarf zur Verfügung und die Errichtung einer Lärmschutzanlage muss aus städtebaulichen Gründen verworfen werden. Dennoch kann durch planerische Maßnahmen (Anordnung der Baufelder, Vorgaben zur Grundrissgestaltung u.a.) dafür Sorge getragen werden, dass die Planung den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügt. Dabei wird angenommen, dass die künftigen Bauherren mit der Beachtung der festgesetzten Vorkehrungen einen Beitrag zur Sicherung des Immissionsschutzes leisten müssen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben gemäß Anregung der IHK Stade mit dem Gewerbetreibenden abgestimmt wurde.

3.5 Grünflächen und naturschutzbezogene Festsetzungen

Öffentliche Grünfläche

Im Norden des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt und mit der Zweckbestimmung '**Spielplatz**' näher bezeichnet. Diese Fläche liegt unmittelbar südlich der Schützenhalle (Haus Nr. 59) und schafft damit den immissionsschutzrechtlich erforderlichen Abstand zu dieser örtlichen Einrichtung (siehe Kapitel 3.4). Die Fläche wird bedarfsgerecht gestaltet, ausgestattet und bepflanzt und kann im räumlichen Zusammenhang mit den Freiflächen des Schützenhauses genutzt werden. Sie wird als Ersatz für einen alten innerörtlichen Spielplatz angelegt, der als Baugrundstück vermarktet werden soll, und dient damit der Freiflächenversorgung im Ort.

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auch wenn im Rahmen der erweiterten Innenbereichsplanung gemäß § 13b BauGB auf die Umweltprüfung verzichtet wird, sind die Belange von Natur und Landschaft in der Planung zu berücksichtigen (siehe Kapitel 4.3). In diesem Sinne werden aus siedlungsgestalterischen und siedlungsökologischen Gründen einige Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen:

- Zum einen wird die vorhandene Weißdornhecke im östlichen Seitenraum der Gemeindestraße nach Griemen – soweit es sich nicht um die Erschließungsstraßen für das Baugebiet handelt – in einer Breite von 2,5 m zeichnerisch festgesetzt und mit einer Erhaltungs- und Anpflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB gesichert. Sie ist dauerhaft zu erhalten und durch Nachpflanzungen gleicher Gehölzart zu ergänzen (Pflanzqualität: 2 x verpfl. Sträucher 100-150 cm; Abstand max. 1,2 m). Etwaige Abgänge sind zu ersetzen.



- Zum anderen sind in dem Wohngebiet je Baugrundstück mindestens zwei Bäume anzupflanzen. Zu verwenden sind folgende Baumarten: hoch- oder halbstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten und/oder standortheimische, klein- bis mittelkronige Laubbäume, jeweils mit Stammumfang von mind. 12/14 cm.

Die Gehölzauswahl orientiert sich an den Pflanzlisten des Landkreises Rotenburg und sieht für die Obstbäume insbesondere folgende Arten vor:

- Apfel: Jakob Lebel, Krügers Dickstiel, Boskop, Gravensteiner, Winterprinz u.a.
- Birnen: Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charbeu, Conference u.a.
- Steinobst: Bühlers Frühzwetschge, Ontariopflaume, Reneclode, Knorpelkirsche u.a.,

Für die Anpflanzung der Laubbäume werden beispielsweise Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Gemeine Traubenkirsche (*Prunus padus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Salweide (*Salix caprea*), Sandbirke (*Betula pendula*), Weißdorn (*Crataegus laevigata* und *Crataegus monogyna*) und Wildapfel (*Malus sylvestris*) empfohlen. Die Bäume sind durch den jeweiligen Eigentümer spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der o.g. Qualität zu ersetzen.

- Zum dritten ist in dem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten, 5 m breiten Pflanzstreifen am östlichen und südlichen Rand des Wohngebiets eine dreireihige Baum-/Strauchhecke aus standortheimischen, 2 x verpflanzten Laubsträuchern der Sortierung 60-100 cm im Abstand von max. 1,2 m anzupflanzen. Zu verwenden sind vor allem folgende Gehölze:

Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Korbweide (*Salix viminalis*), Ohrweide (*Salix aurita*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *Crataegus laevigata*) und Wildrose (*Rosa canina*) in gleichmäßiger Mischung sowie Haselnuss (*Corylus avellana*) in geringer Anzahl.

Im Abstand von maximal 10 m sind Stieleichen (*Quercus robur*; 3 x verpflanzte, Stammumfang 14-16 cm) als Überhälter in die Pflanzung zu integrieren.

Die Gehölze sind durch die Stadt Visselhövede in der ersten Pflanzperiode, nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, anzupflanzen und durch einen mindestens 1,2 m hohen Zaun gegen Wildverbiss zu schützen sowie durch den jeweiligen Eigentümer in ihrem Bestand als freiwachsende Strauchhecke dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der o.g. Qualität zu ersetzen.

Schließlich wird auf Anregung der Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche begründete Regelung zur Baufeldfreimachung aufgenommen. Sollte diese innerhalb der Brut- und Setzzeit in dem Zeitraum vom 1. April bis 15. Juli eines jeden Jahres erfolgen, muss das Plangebiet auf den Besatz von Bodenbrütern untersucht werden.



Regenwasserversickerung

Als weitere Maßnahme zur Minimierung negativer Folgen für den Naturhaushalt werden Vorgaben für die Oberflächenentwässerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB formuliert. Das vorliegende Bodengutachten¹ weist nach, dass die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen, da es sich im Plangebiet um versickerungsfähige Sandböden handelt und das Grundwasser erst in einer Tiefe von ca. 3 bis 4 m ansteht. Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist in Mulden oder durch sonstige geeignete Maßnahmen auf den Grundstücksflächen zu sammeln und über die belebte Bodenzone zu versickern. Der nach dem DWA Regelwerk 138 maßgebliche Flurabstand von mindestens 1 m kann eingehalten werden. Ein Ausbau des bzw. der Anschluss an den Regenwasserkanal ist nicht erforderlich. Das Sammeln und die Nutzung von Brauchwasser ist zulässig.

Für die Entwässerung der Verkehrsflächen, die auf der Grundlage der Wasserbehörde des Landkreises Rotenburg noch nachzuweisen ist, können schmale Versickerungsmulden im Seitenraum der Fahrbahn oder unterirdische Rigolen angelegt werden. Nähere Einzelheiten werden in der Ausführungsplanung festgelegt, die mit dem wasserrechtlichen Antrag zu gegebener Zeit vorgelegt wird.

3.6 Sonstige Regelungen und Hinweise

Weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB, nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB oder Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die in den Plan aufgenommenen Hinweise stellen auf die jüngste Fassung der Baunutzungsverordnung ab (BauNVO 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017). Weiter wird auf fachrechtliche Bestimmungen zum Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz (siehe Kapitel 4.3), auf die Vorbelastung des Gebietes (siehe Kapitel 3.4) sowie auf die Genehmigungspflicht von Erdarbeiten gemäß Denkmalrecht und Bodenschutz hingewiesen. Schließlich wird angegeben, dass die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, technische Regelwerke etc.) im Rathaus der Stadt Visselhövede eingesehen werden können.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Siedlungsstruktur, Bevölkerungsentwicklung und Infrastruktur

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortschaft Kettenburg. Mit der Erschließung und Bebauung der Grundstücke wird der Ortsgrundriss nicht verändert, da das geplante Wohngebiet über eine vorhandene Straße erschlossen wird. Die Ortslage und der südöstliche Siedlungsrand werden arrondiert. Gleichzeitig wird mit der Entwicklung der Bauflächen im räumlichen Zusammenhang mit dem Bestand und in gut erschlossener Lage der Inanspruchnahme neuer Bauflächen im Außenbereich entgegengewirkt.

Wegen der geringen Größe des Plangebietes sind auch keine nennenswerten Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und Infrastrukturnachfrage in Kettenburg zu erwarten. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ist die Parzellierung von sechs bis acht Baugrundstücken geplant, die mit freistehenden Einfamilienhäusern, ggf. mit Einliegerwohnun-

¹ Verf.: Erdbaulabor Strube (Dipl.-Geol. K.-H. Strube), Sandhatten 2020



gen, bebaut werden (siehe Kapitel 2.3). Mit den Vergaberegeln der Stadt Visselhövede wird dafür Sorge getragen, dass der neu geschaffene Wohnraum von örtlichen Interessenten genutzt wird, so dass mit einem Einwohnerzuwachs erst infolge von Familiengründungen und nur in geringem Umfang zu rechnen ist. Insoweit wird die Tatsache, dass weder Kindergarten und Grundschule noch private Versorgung vor Ort vorhanden sind, hingenommen, um dennoch eine Stabilisierung und Entwicklung des Ortes zu ermöglichen. Die entsprechenden Einrichtungen befinden sich in dem nur ca. 3 km entfernt gelegenen Grundzentrum Visselhövede.

4.2 Technische Infrastruktur

Verkehrsanbindung und Erschließung

Da das Plangebiet nicht unmittelbar an die Landesstraße L 161 Visselhövede – Walsrode und die Kreisstraße K 245 angebunden wird, sind die Belange des überörtlichen Verkehrs nicht berührt. Die aufgrund der Planung zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen sind gering und können problemlos von den örtlichen Straßen und von den Knotenpunkten an den o.g. klassifizierten Straßen aufgenommen werden. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt im Wesentlichen auf den privaten Baugrundstücken.

Für den öffentlichen Personennahverkehr bestehen regelmäßige Buslinienverbindungen nach Visselhövede.

Ver- und Entsorgung

Auch die sonstige Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Die Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation befinden sich betriebsbereit in den angrenzenden Straßen. Die Grundstücke können bedarfsgerecht an die Leitungen der Avacon AG, des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land und der Deutschen Telekom GmbH angeschlossen werden. Für die Erschließung von Baugrundstücken sind ggf. – soweit erforderlich – private Baulasten oder Grunddienstbarkeiten einzutragen. Beginn und Durchführung der Erschließungsbaumaßnahmen sind rechtzeitig mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Die Baugrundstücke werden an den Schmutzwasserkanal der Stadt Visselhövede angeschlossen. Dieser muss um ca. 100 m nach Süden verlängert werden. Demgegenüber wird auf die Neuverlegung eines Kanals für das Regenwasser verzichtet, da die Oberflächenentwässerung der Baugrundstücke durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt wird (siehe Kapitel 3.5). Zudem wird im Zuge der Ausführungsplanung für die öffentlichen Straßen dafür Sorge getragen, dass das auf den Fahrbahnen anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten und versickert wird.

Der Löschwasserbedarf zur Sicherung des Grundschutzes für Wohngebiete (800 l/min über zwei Stunden gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW) kann aus der öffentlichen Trinkwasserleitung entnommen werden. Sonstige Erfordernisse der Feuerwehr, auch die bezüglich der in der Stellungnahme des Landkreises Rotenburg benannten Zuwegung der Grundstücke, werden berücksichtigt. Zur Abstimmung von Details des vorbeugenden Brandschutzes wird die örtliche Feuerwehr bei der Ausführungsplanung hinzugezogen.



Träger der Abfallentsorgung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rotenburg/Wümme (AWR). Die Müllentsorgung erfolgt bedarfsgerecht über die öffentlichen Straßen. Da die Dimensionierung der Straßen innerhalb des Wohngebiets im Wesentlichen auf den privaten Erschließungsverkehr abgestellt ist, sind die Abfallbehälter der Grundstücke an den Entsorgungstagen am Fahrbahnrand der Gemeindestraße nach Griemen aufzustellen. Entsprechend der Anregung des Landkreises Rotenburg zur Abfallwirtschaft steht hier eine ausreichend große Stellfläche für Abfälle sämtlicher Fraktionen (Hausmüll, Sperrmüll etc.) zur Verfügung.

4.3 Umweltbelange

Belange des Immissionsschutzes

Aufgrund der Tatsache, dass sich das Plangebiet am Rande einer dörflichen Gemengelage befindet, in der sowohl landwirtschaftliche Geruchsmissionen als auch Schallimmissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken, kommt der Abwägung immissionsschutzrechtlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplans besondere Bedeutung zu. Wie in den Erläuterungen zu den Zielen der Gebietsentwicklung dargelegt wurde, führt die Berücksichtigung der Geruchsmissionen zur Wahl des Standortes im Südwesten der Ortslage und zur räumlichen Begrenzung der Flächenausdehnung in Richtung Osten (siehe Kapitel 2.1).

Weiter werden bei der Planung des Gebiets aufgrund der Geräuschbelastung durch den Straßenlärm und durch den Gewerbelärm eine Reihe von planerischen Maßnahmen vorgesehen, mit denen in der Summe gewährleistet werden kann, dass die gesetzlich normierten Schutzansprüche des geplanten Wohngebiets gewahrt werden. Durch eine entsprechende Flächen-disposition und mit den in Kapitel 3.4 begründeten Maßnahmen wird gewährleistet, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden. Dabei wird in der Abwägung in Kauf genommen, dass zu erwartende Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden müssen.

Belange von Natur und Landschaft

Der Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine vergleichsweise geringe Wertigkeit der Schutzgüter. Abgesehen von der Strauchhecke im Verlauf der Gemeindestraße nach Griemen gibt es keine nennenswerten Biotopstrukturen. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Süden der Ortschaft handelt es sich um ein typisches Siedlungsrandklima. Das Landschaftsbild zeigt den Übergang von landwirtschaftlich genutztem Offenland zu dörflicher Bebauung. Geschützte Gebiete oder Objekte nach BNatSchG sind im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht betroffen. Ca. 150 m westlich der Gemeindestraße nach Griemen liegt das obere Lehrdetal, fachrechtlich gesichert als gemeinsames Naturschutzgebiet der Landkreise Rotenburg, Verden und Heidekreis (NSG LÜ 347), zugleich FFH-Gebiet Nr. 276 „Lehrde und Eich“. Während diese Flächen laut Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Rotenburg als Gebiete mit hoher oder sehr hoher Biotopwertbedeutung zu sichern und zu entwickeln sind, werden für das Plangebiet selbst wie für die Ortslage Kettenburg keine planrelevanten Aussagen getroffen.



Wie in Kapitel 1 erläutert wurde, wird im Rahmen der erweiterten Innenbereichsplanung gemäß § 13b BauGB auf die Umweltprüfung und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung verzichtet. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht festgesetzt. Gleichwohl sind die Belange von Natur und Landschaft und insbesondere die des Artenschutzes gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Planung zu berücksichtigen. Im Sinne der Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft – Grundsatz der naturschutzrechtlichen Eingriffsregel gemäß § 13 ff BNatSchG – lässt sich anführen, dass es sich bei dem Plangebiet um ein Areal handelt, das keine besonderen naturschutzfachlichen Funktionen und Werte aufweist. Konkrete Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Naturhaushalts werden im Bebauungsplan durch die Begrenzung der Oberflächenversiegelung und durch die Vorgaben für die Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers sowie durch die Erhaltungsbindung für die Strauchhecke im Straßenseitenraum getroffen (siehe Kapitel 3.1 und 3.5). Störungen des Landschaftsbildes werden durch die baugestalterischen Bestimmungen zur Berücksichtigung ortstypischer Bauweisen begrenzt (siehe Kapitel 3.2). Weiter werden aus siedlungsgestalterischen und siedlungsökologischen Gründen Maßnahmen zur Durchgrünung des Gebietes und zur landschaftsgerechten Gestaltung des Siedlungsrandes festgesetzt.

Unabhängig von städtebaulichen Zielsetzungen und losgelöst von der hier entbehrlichen Eingriffsregelung gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Im vorliegenden Fall liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierartengruppen vor (z.B. Brutvögel oder Fledermäuse), da es sich im Plangebiet um eine Ackerfläche ohne weitere Naturraumstrukturen handelt. Vor diesem Hintergrund wurde auf eine faunistische Kartierung verzichtet. Gleichwohl wird in den Hinweisen des Bebauungsplans vorsorglich auf die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes aufmerksam gemacht, die der Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten hat (§§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG).

Bodenbelastungen

Zu Altlasten oder Verdachtsflächen liegen keine Informationen vor. Dennoch wird vorsorglich ein Hinweis darauf in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche sowie Abfallablagerungen dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen sind, falls diese während der Erdarbeiten vor Ort festgestellt werden.

Auf Antrag der Stadt Visselhövede hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN Hameln-Hannover eine Auswertung der alliierten Kriegluftbilder durchgeführt. Danach liegt kein Kampfmittelverdacht vor und es besteht kein weiterer Handlungsbedarf für die Gefahrenerforschung. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Polizeidienststelle Visselhövede, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen sind, wenn bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel, ggf. auch Granaten, Panzerfäuste, Minen etc., gefunden werden.



4.4 Sonstige Belange

Denkmalschutz

Baudenkmale gibt es im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht. Im Plangebiet muss aber mit dem Auftreten archäologischer Funde (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Nds. Denkmalschutzgesetzes) gerechnet werden. Deswegen wird auf Anregung des Landkreises Rotenburg ein Hinweis in den Plan aufgenommen, wonach die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 13 NDenkSG bedarf. Diese ist bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Bei genehmigungsfreien Vorhaben bedarf es einer separaten Antragstellung. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorheriger Ausgrabung muss gerechnet werden.

Bodenrecht und Kosten

Die Grundstücke im Plangebiet stehen im privaten Eigentum. Sie werden von der Stadt Visselhövede zur Vorbereitung der Gebietsentwicklung erworben und unter Berücksichtigung der kommunalen Vergaberegulungen an die örtlichen Interessenten vergeben. Die Erschließungsbaumaßnahmen werden von der Stadt durchgeführt und im Rahmen des Grundstücksverkaufs refinanziert. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Vierten Teiles des BauGB werden nicht erforderlich.

5 Flächenbilanz

Aus den erläuterten Festsetzungen ergibt sich die Flächenbilanz für den Bebauungsplan:

Allgemeine Wohngebiete WA (davon Pflanzstreifen 847 m ²)	5.758 m ²	= 70,5 %
Öffentliche Grünfläche 'Spielplatz' (davon Pflanzstreifen 60 m ²)	777 m ²	= 9,5 %
Verkehrsflächen	1.635 m ²	= 20,0 %
• Gemeindestraße (davon Gehölzerhaltung 178 m ²)	1.015 m ²	
• Anliegerweg im Plangebiet	620 m ²	
Größe des räumlichen Geltungsbereichs	8.170 m ²	= 100,0 %

6 Verfahren und Abwägung

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Da es sich um einen Bauleitplan der erweiterten Innenentwicklung gemäß § 13b BauGB handelt, wird auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren verzichtet.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen von privater Seite vorgetragen worden. Aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB liegen zahlreiche Stellungnahme zur Planung vor, in denen zum überwiegenden Teil keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen werden.



Die sonstigen inhaltlichen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und nach Prüfung und Abwägung wie folgt behandelt:

- Die regionalplanerischen Bedenken gegen die Überplanung eines Vorranggebiets Rohstoffgewinnung (**Landkreis Rotenburg, LBEG**) werden nach Abstimmung mit der Landesplanung zum Teil berücksichtigt (siehe Kapitel 1.3). Weitere Hinweise der Fachbehörden des Landkreises Rotenburg zu Naturschutz, Abfall- und Wasserwirtschaft sowie Brand werden überwiegend aufgenommen (siehe Kapitel 3.5 und 4.2).
- Die Bedenken des **Landwirtschaftskammer Niedersachsen**, Bezirksstelle Bremerhaven, gegen die Inanspruchnahme landwirtschaftlich nutzbarer Kulturfläche werden verworfen (siehe Kapitel 1.3 und 2.1).
- Die Bedenken des **Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven** und der **IHK Stade** bezüglich der Benachbarung von Wohnen und Gewerbe werden zurückgewiesen (siehe Kapitel 3.4 und 4.3).
- Der Anregung des **Katasteramtes Rotenburg** (LGLN Otterndorf), das Plangebiet zu vermaßen, wird gefolgt (siehe Planzeichnung und Kapitel 1.2)

Unter Berücksichtigung der o.g. Abwägungen werden Änderungen des Planentwurfs vorgenommen, die eine erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich machen.

Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Auch zur erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sind keine Stellungnahmen von privater Seite eingegangen. Aus der erneuten Behördenbeteiligung liegen neben einer Reihe von Stellungnahmen, die keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vortragen, überwiegend Eingaben vor, die die zur ersten Auslegung geäußerten Vorbehalte und Hinweise wiederholen. Diese werden entsprechend der bereits erfolgten Beschlussfassung behandelt (z.B. Gewerbeaufsichtsamtsamt Cuxhaven, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Abfallwirtschaft des Landkreises Rotenburg; siehe oben). Weiter wurden von der Bauaufsicht, der Naturschutzbehörde und der Denkmalbehörde des Landkreises Rotenburg einige Hinweise gegeben, die durch klarstellende Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung berücksichtigt werden (siehe Kapitel 3.2, 3.5 und 3.6/4.4).

Da es sich hierbei lediglich um redaktionelle Änderungen handelt, ist eine erneute Auslegung der Planunterlagen nicht erforderlich.



Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 85 „Schützenhalle-Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift (Ortschaft Kettenburg) gefasst.

Der Entwurf der Begründung hat auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Visselhövede vom 14.07.2020 in der Zeit vom 27.07. bis einschließlich 28.08.2020 zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der geänderte Entwurf der Begründung hat auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Visselhövede vom 10.09.2020 in der Zeit vom 04.01. bis einschließlich 08.02.2021 zusammen mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Visselhövede hat den Bebauungsplan mit der zugehörigen Begründung in seiner Sitzung am 25.03.2021 beschlossen.

Stadt Visselhövede

Visselhövede, den 03.05.2021 (Siegel)

gez. R. Goebel

.....
(Ralf Goebel)
Bürgermeister

Die Begründung zum Entwurf des o.g. Bauleitplanes wurde im Auftrag der Stadt Visselhövede gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet.

Büro plan:b

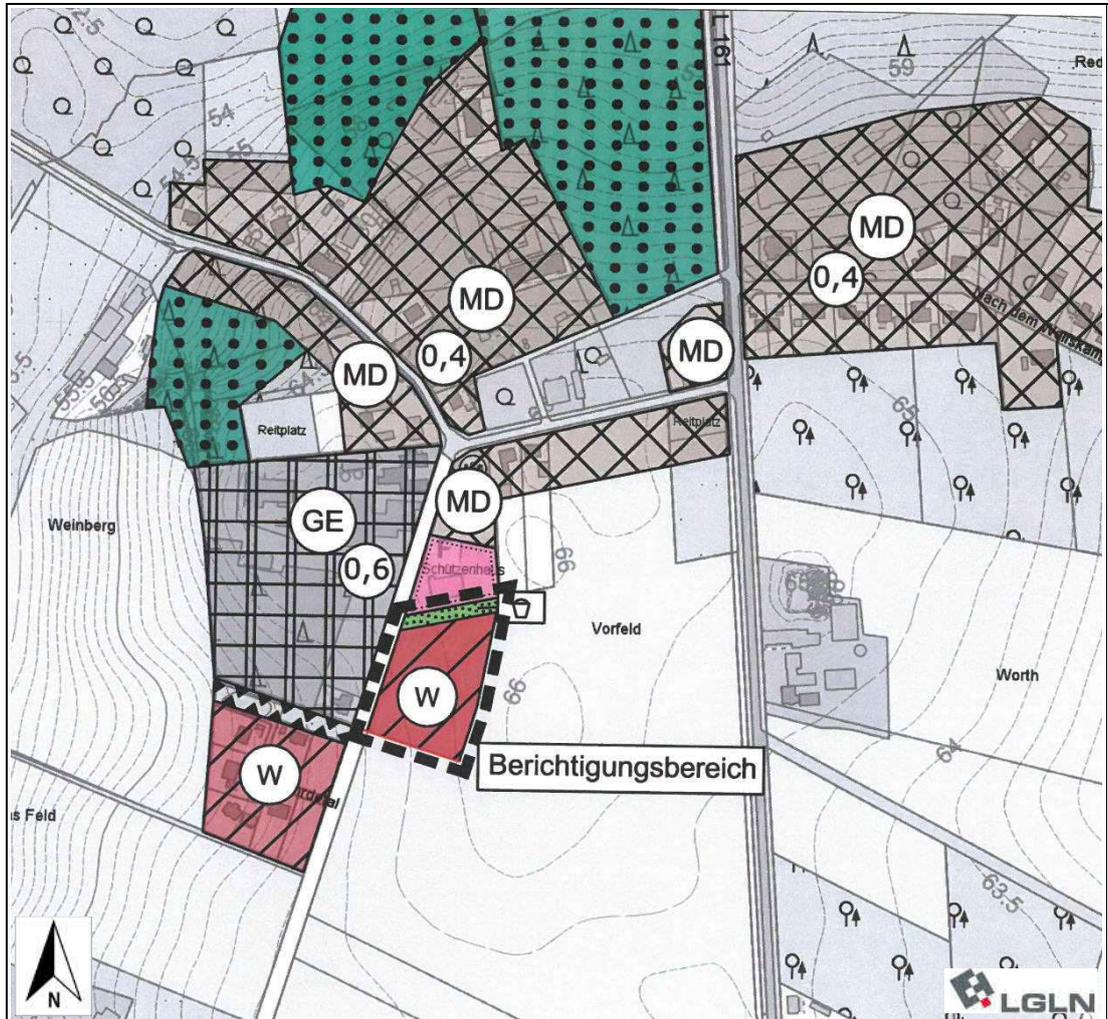
Hannover, den 19.04.2021

gez. Georg Böttner

.....
(Georg Böttner)
Planverfasser



Anhang: Darstellung des Flächennutzungsplans nach Berichtigung



Kartengrundlage: Amtliche Karte AK5, Maßstab M 1 : 5.000 © 2020
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung – Katasteramt Rotenburg