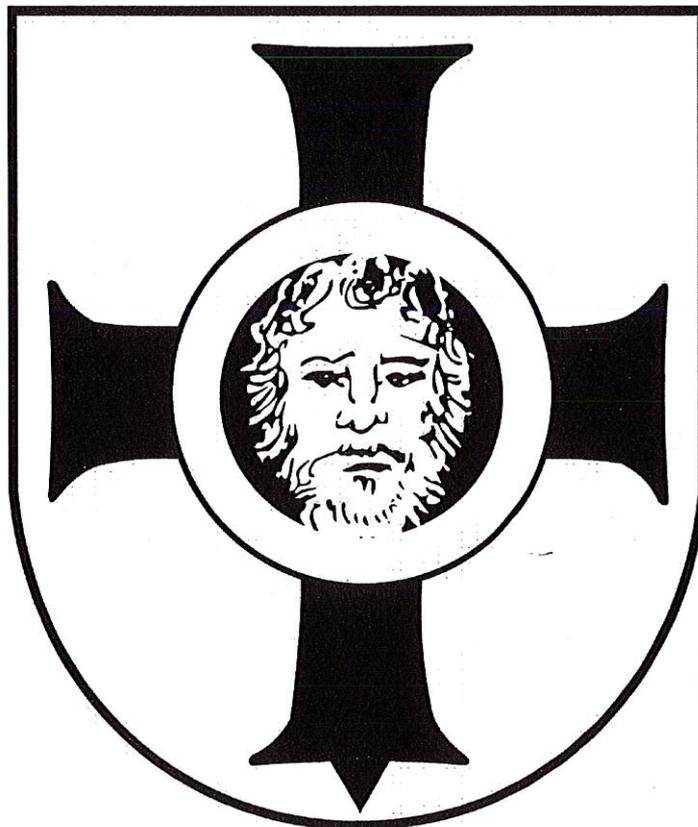


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 80
„HEELSENER KIRCHWEG“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

MIT TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34
„SCHWITSCHER STRASSE“



ABSCHRIFT

STADT VISSELHÖVEDE
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
2.1 Landes- und Regionalplanung	4
2.2 Flächennutzungsplan	5
2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB	5
2.4 Teilaufhebung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen	6
3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	7
3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
3.2.2 Nebenanlagen und Garagen	8
3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen	8
3.2.4 Anpflanzung von Bäumen	9
3.2.5 Verkehrsflächen	9
3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt	9
3.4 Verkehr	15
3.5 Bodenschutz- und Abfallrecht	16
3.6 Immissionsschutz	16
3.7 Örtliche Bauvorschriften	17
4. VER- UND ENTSORGUNG	18

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden von Visselhövede an der Schwitscher Straße und westlich des Heelsener Kirchweges. Es umfasst die Flurstücke 1/224, 14/29, 14/30, 14/31, 15/7, 82/4 (Heelsener Kirchweg, teilweise), 15/6 und 82/5 (Schwitscher Straße, teilweise) der Flur 3 der Gemarkung Visselhövede.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,9 ha.

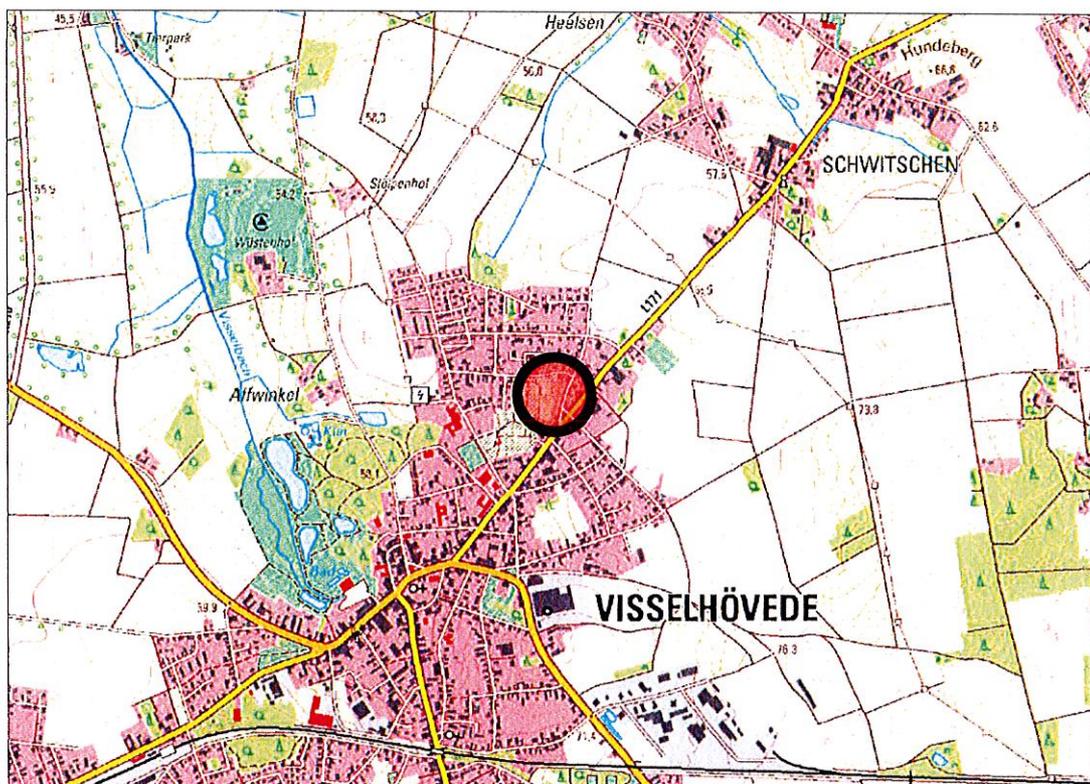


Abb. 1 Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2016

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Im Plangebiet befinden sich ungenutzte Grünflächen, die teilweise brachliegen bzw. mit niedrigwüchsigem Gehölzbestand und vereinzelt Bäumen bewachsen sind.

Das Plangebiet ist überwiegend von eingeschossigen Wohnnutzungen umgeben. Westlich angrenzend befinden sich Friedhofsflächen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm

Die Stadt Visselhövede ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sollen kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld geboten, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft verbessert und die Wettbewerbsfähigkeit gestärkt, die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt, die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt sowie die Umwelt und die Landschaft erhalten und verbessert werden. Raumstrukturelle Maßnahmen sollen dazu beitragen, geschlechtsspezifische Nachteile abzubauen.

Insbesondere sind außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten durch Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotentials zu erhalten und neue Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Funktionen zentraler Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. Teilräume mit besonderen Strukturproblemen und Wachstumsschwächen sowie mit vordringlich demografisch bedingtem Anpassungsbedarf der öffentlichen Infrastruktur sollen in großräumige Entwicklungsstrategien eingebunden und mit wirtschaftsstärkeren Teilräumen vernetzt werden.

Weiterhin ist ein differenziertes Angebot an qualifizierten Ausbildungs- und Arbeitsplätzen sowie Möglichkeiten der Weiterqualifizierung zu sichern und zu verbessern, unter anderem durch Stärkung der ansässigen kleinen und mittleren Betriebe und die Schaffung neuer Arbeitsplätze. Die zentralen Orte sollen durch Sicherung und Ausbau einer den regionalen Gegebenheiten entsprechenden und leistungsfähigen Infrastruktur gestärkt werden. Die vorhandenen Arbeitsstätten im produzierenden Gewerbe sowie im privaten und öffentlichen Dienstleistungsbereich sollen gesichert, weiterentwickelt und durch neue ergänzt werden. Die gewerbliche Wirtschaft soll insbesondere in solchen Teilräumen gefördert werden, deren Wirtschaftskraft und Infrastrukturausstattung erheblich unter dem Landesdurchschnitt liegen oder darunter abzusinken drohen oder in denen Wirtschaftszweige vorherrschen, die in besonderem Maße vom Strukturwandel betroffen oder bedroht sind.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung durch ein allgemeines Wohngebiet ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms vereinbar.

Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2005 ist die Stadt Visselhövede als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Ebenso sollen sie ein ausreichendes Angebot für die Sicherung und Schaffung von Wohn- und Arbeitsstätten bereitstellen. Der Stadt Visselhövede ist zudem die Funktion als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Entwicklung von Fremdenverkehr“ zugewiesen. Darüber hinaus ist auf eine langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur hinzuwirken. Dabei kommt dem Ausbau und der Neuansiedlung wachstums- und zukunftsorientierter Betriebe besondere Bedeutung zu. Weiterhin ist auf eine flächendeckende Möglichkeit zur Nutzung moderner Technik des Informations- und Datenaustausches hinzuwirken.

Somit ist die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung durch ein allgemeines Wohngebiet auch mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ und Wohnbauflächen dar. Somit stimmen die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nur teilweise mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Da der Bebauungsplan als Maßnahme zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, können die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 angepasst werden.

2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 80 „Heelsener Kirchweg“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 einbezogenen Flächen liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes. Der Bebauungsplan Nr. 80 dient zur Anpassung der baulichen Nutzung an eine zeitgemäße Innenentwicklung des Ortes und zur Stärkung des Ortskerns.
- b) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 9.000 m², die in dem Bebauungsplan Nr. 80 zulässige Grundfläche liegt also weit unter 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind bei der Berechnung der Grundfläche hinzuzuzählen. Mit dieser Regelung soll insbesondere ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgespaltet wird, um jeweils unterhalb der Grenzwerte zu bleiben. Dieser Grundsatz ist in § 3 Abs. 2 Satz 1 UVPG umgesetzt. Darin heißt es, dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wenn mehrere Vorhaben derselben Art, die gleichzeitig von demselben oder mehreren Trägern verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen (kumulierende Vorhaben), zusammen die maßgeblichen Größen- oder Leistungswerte erreichen oder überschreiten. Ein enger Zusam-

menhang ist gegeben, wenn diese Vorhaben als technische oder sonstige Anlagen auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind oder als sonstige in Natur und Landschaft eingreifende Maßnahmen in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen und wenn sie einem vergleichbaren Zweck dienen. Im vorliegenden Fall treffen nicht alle 3 Kriterien zu. Im Kernort Visselhövede werden drei weitere Gebiete zeitgleich für die Wohnbebauung nutzbar gemacht, sodass von einem sachlichen und zeitlichen Zusammenhang auszugehen ist. Es handelt sich hierbei um die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 47a „Am Stadtpark II“, Nr. 77 „Gartenstraße - Nord“ und Nr. 79 „Friedrich-Ebert-Straße“. Die o.g. Bebauungspläne verfolgen zwar das Ziel einer Wohnbauentwicklung innerhalb der besiedelten Ortslage von Visselhövede, sind jedoch räumlich vom Plangebiet getrennt, sodass ein räumlicher Zusammenhang in Form eines „Nebeneinander“ ausgeschlossen werden kann. Somit treffen nicht alle 3 Kriterien gleichzeitig zu, die die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB ausschließen würden. Für die Stadt ergibt sich jetzt zeitgleich die Möglichkeit innerhalb der besiedelten Ortslage im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Innenentwicklung voranzutreiben, um potenzielle Neubaugebiete im Außenbereich auszuschließen. Darüber hinaus hat die Gesamtfläche der Bebauungspläne Nr. 47a, Nr. 77 und Nr. 79 eine Größe von insgesamt ca. 10.500 m². Daraus ergibt sich für alle drei Bebauungspläne eine Gesamtfläche von ca. 19.500 m². Die zulässige Grundfläche liegt also weiterhin unter 20.000 m². Die Anwendbarkeit ist daher gegeben.

- c) Mit dem Bebauungsplan Nr. 80 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Es sind keine Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das Planverfahren ist damit gegeben.

2.4 Teilaufhebung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Heelsener Kirchweg“ gelegenen Flächen sind nördlich der Schwitscher Straße bereits durch den Bebauungsplan Nr. 34 „Schwitscher Straße“ rechtsverbindlich überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 80 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 überdeckt werden, aufgehoben.

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wie bereits in den planungsrechtlichen Voraussetzungen erwähnt, ist die Stadt Visselhövede im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Grundzentrum ausgewiesen und hat aufgrund dieser Funktionszuweisung zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitzustellen. Aber auch die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ und „Erholung“ verpflichten die Stadt Visselhövede in besonderem Maße, ihre Funktion für die Versorgung der Bevölkerung, der Stadt und der näheren Umgebung sicherzustellen sowie die Attraktivität der Innenstadt als einer der wesentlichen Magneten für den Fremdenverkehr ständig zu überprüfen und den Anforderungen entsprechend anzupassen.

Die Flächen im Plangebiet, unweit des Ortskerns von Visselhövede, werden nicht genutzt und bieten sich städtebaulich für eine Wohnbauentwicklung an. Die Flächen nördlich der Schwitscher Straße sind durch den Bebauungsplan Nr. 34 „Schwitscher Straße“ bereits rechtsverbindlich überplant. Darin wird innerhalb des Plangebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie eine daran anschließende Straßenverkehrsfläche als Wegeverbindung zum Ginsterweg festgesetzt. Die Spielplatznutzung wurde gemäß des Beschlusses der Spielleitplanung von 2012 jedoch aufgegeben. Entsprechend soll an dieser Stelle ein Wohngebiet festgesetzt werden, um in diesem Areal eine Bebaubarkeit zu ermöglichen und somit ungenutzte Flächen im Sinne der Innenentwicklung nachzuverdichten. Bei den Flächen südlich angrenzend an die Schwitscher Straße handelt es sich um entwidmete Friedhofsflächen, die nun für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen. Die übrigen Flächen auf dem Flurstück 14/12 außerhalb des Plangebietes bleiben als Erweiterungsflächen für den westlich anliegenden Friedhof erhalten. Zur Erhaltung der Würde des Friedhofes und der Totenruhe sollen, in Anlehnung an die bestehende Abstandsregelung im Bebauungsplan Nr. 34, Hauptgebäude erst in einem Abstand von 16 m zu den vorhandenen und künftigen Grabstellen errichtet werden. Die Abstandsregelung wird auf den Erweiterungsflächen des Friedhofes intern geregelt, um ausreichend dimensionierte überbaubare Flächen in den künftigen Wohngebieten zu ermöglichen.

Somit soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 das Ortsbild in diesem Bereich durch die Errichtung neuer Wohngebäude aufgewertet und die derzeit ungenutzten Flächen im Rahmen der Innenentwicklung nachverdichtet werden, um einer landschaftlichen Zersiedelung entgegenzuwirken.

Es ist Ziel der Stadt, den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB anzuwenden und im Sinne des § 13 a BauGB eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Dies wird an diesem Standort durch die Angliederung an die vorhandene Bebauung und die Nähe zum Stadtkern und die dort befindlichen Versorgungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten begünstigt. Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Nachverdichtung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Bauflächen im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einem Vollgeschoss als Höchstgrenze in offener Bauweise festgesetzt, um eine effektive Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen zu gewährleisten und das durch eine aufgelockerte Bebauung geprägte umgebende Ortsbild zu berücksichtigen bzw. fortzusetzen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich von Visselhövede, der durch eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt wird. Eine zu massive Bebauung in diesem Bereich (auch bei einer festgesetzten offenen Bauweise mit einem Vollgeschoss) könnte daher die vorhandene Struktur und das Ortsbild beeinträchtigen. Aufgrund dieser städtebaulichen Situation wird im Plangebiet die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Der Ausschluss ist erforderlich, da diese Vorhaben sich in die Eigenart der Umgebung aufgrund ihres großen Flächenbedarfs oder zu erwartender Störungen (z.B. Tankstellen) nicht einfügen würden oder durch diese Nutzungen erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) auftreten können und damit eine Beeinträchtigung der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung bestehen würde. Diese Nutzungen finden in anderen Bereichen des Stadtgebietes ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten.

3.2.2 Nebenanlagen und Garagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Nebenanlagen (gemäß §§ 12 bzw. 14 Abs. 1 BauNVO) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erst in einem Abstand von 3 Metern, gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig, um den relativ schmalen Straßenraum nicht durch unmittelbar angrenzende Bauten optisch zu verkleinern, ein einheitliches Ortsbild zu erreichen und die Durchgrünung des Gebietes zu initiieren.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass den zukünftigen Bauherren genügend Spielraum für die Stellung der Gebäude bleibt. Zu dem benachbarten Friedhof wird zur Erhaltung der Würde des Friedhofes und der Totenruhe ein Abstand von 16 m eingehalten. Nebenanlagen sind hier jedoch zulässig. Auf den bisher ungenutzten Erweiterungsflächen des Friedhofes auf dem Flurstück 14/12 wird der Abstand zu den künftigen Grabstellen intern geregelt.

3.2.4 Anpflanzung von Bäumen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind pro Baugrundstück zwei mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Bei der Qualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu verwenden. Die Anpflanzung dient der Durchgrünung des Plangebietes und der Aufrechterhaltung der Kompensation des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34.

Umsetzung: Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels mindestens zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick o.ä.) zu fixieren. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung der Wohngebäude zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

3.2.5 Verkehrsflächen

Im Plangebiet werden zur Erschließung der zukünftigen Grundstücke Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Diese sind, wie in angrenzenden Baugebieten, ausreichend dimensioniert, um von Müllfahrzeugen befahren zu werden. Das Grundstück im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze kann über die Schwitscher Straße privatrechtlich erschlossen werden. An der südwestlichen Seite des Wendehammers kann eine Zufahrtmöglichkeit zu den Friedhofsflächen außerhalb des Plangebietes geschaffen werden. In Verlängerung des Heelsener Kirchweges wird ein Fuß- und Radweg festgesetzt, um die Wohngebiete für Fußgänger und Fahrradfahrer mit dem Kernort zu verbinden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 (FGSV 939) zu beachten. Durch die Baumbepflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Heelsener Kirchweg“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen zum geplanten Vorhaben sind:

- Ortsbegehung im August 2016,
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3>),
- Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) (2015)

Bestand

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Kernortes Visselhövede, zwischen dem Heelsener Kirchweg und dem Friedhof. Das Gebiet erstreckt sich von Norden über die Schwitscher Straße bis fast an die Soltauer Straße heran. Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind unbebaut und beinhalten vorwiegend Grünflächen aus Scher- und Trittrassen (GR) oder Intensivgrünland (GI). Der ehemalige Spielplatz, aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 34, im Norden des Plangebietes wird derzeit nicht mehr genutzt und die Grünfläche ist vollständig brachgefallen. Dieser ehemalige Spielplatz wird mit einer ca. 3 m breiten Strauchhecke zu den benachbarten Wohngrundstücken abgegrenzt. Diese Anpflanzungen dienen der Kompensation der Beeinträchtigungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 34.

Der inmitten des Plangebietes liegende Scher- und Trittrassen (GR) diente ehemals als Erweiterungsfläche des westlich angrenzenden Friedhofs. Diese Fläche wird jedoch nicht mehr benötigt und soll demnach der Wohnnutzung zugeführt werden. Die Fläche wird zu den angrenzenden Siedlungsstrukturen von einem Ziergebüsch mit den Hauptbaumarten Fichte, Tanne und Zypresse abgegrenzt. Der südliche Teil des Plangebietes beinhaltet ein artenarmes Intensivgrünland (GI), welches zum östlich gelegenen Fußweg (OVW) mit einer schmalen Strauchhecke (HFS) abgegrenzt wird.

An das Plangebiet grenzt in nördlicher und östlicher Richtung ein locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL). Westlich befindet sich ein Friedhof (PF) sowie südwestlich eine weitere Erweiterungsfläche des Friedhofes mit Scher- und Trittrassen und Einzelbäumen (GR/HBE). Diese Fläche wird umgrenzt von einem Fußweg (OVW).

Durch die Lage im Ort und der umliegenden Bebauung ist das Plangebiet in Bezug auf das Landschafts-/Ortsbild bereits einschlägig vorbelastet und somit eher von geringer Bedeutung. Mit den geplanten Anpflanzungen pro Baugrundstück wird auch zukünftig für eine Durchgrünung des Plangebietes Sorge getragen. Aufgrund der umliegenden Bebauung, Versiegelung und Nutzung kann im Ort bereits von leichten Immissionsbelastungen ausgegangen werden. Dahingehend gilt das Schutzgut Klima/Luft als leicht beeinträchtigt. Zu den Immissionsbelastungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen. Jedoch wirken sich die Hausgärten und Freiflächen positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus und tragen zu einem gewissen Luftaustausch bei.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Grünfläche oder Grünland handelt es sich im Plangebiet um Boden, bei dem die Funktion als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwasserneubildung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt ist. Nach Angaben der Bodenübersichtskarte von Niedersachsen (1:50.000) ist im Plangebiet der Bodentyp Podsol vorherrschend. Dieser ist ein nährstoffarmer, stark verwitterter, sandiger Boden mit einer geringen Produktivität und einem verminderten Wasserrückhaltevermögen. Bei dem Boden handelt es sich um keinen Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung. Zurzeit kann das anfallende Oberflächenwasser ungehindert auf den Grünflächen versickern. Die Grundwasserneubildungsrate ist als mittel bis hoch und die Gefährdung des Grundwassers als mittel zu bewerten. (Kartenserver LBEG)

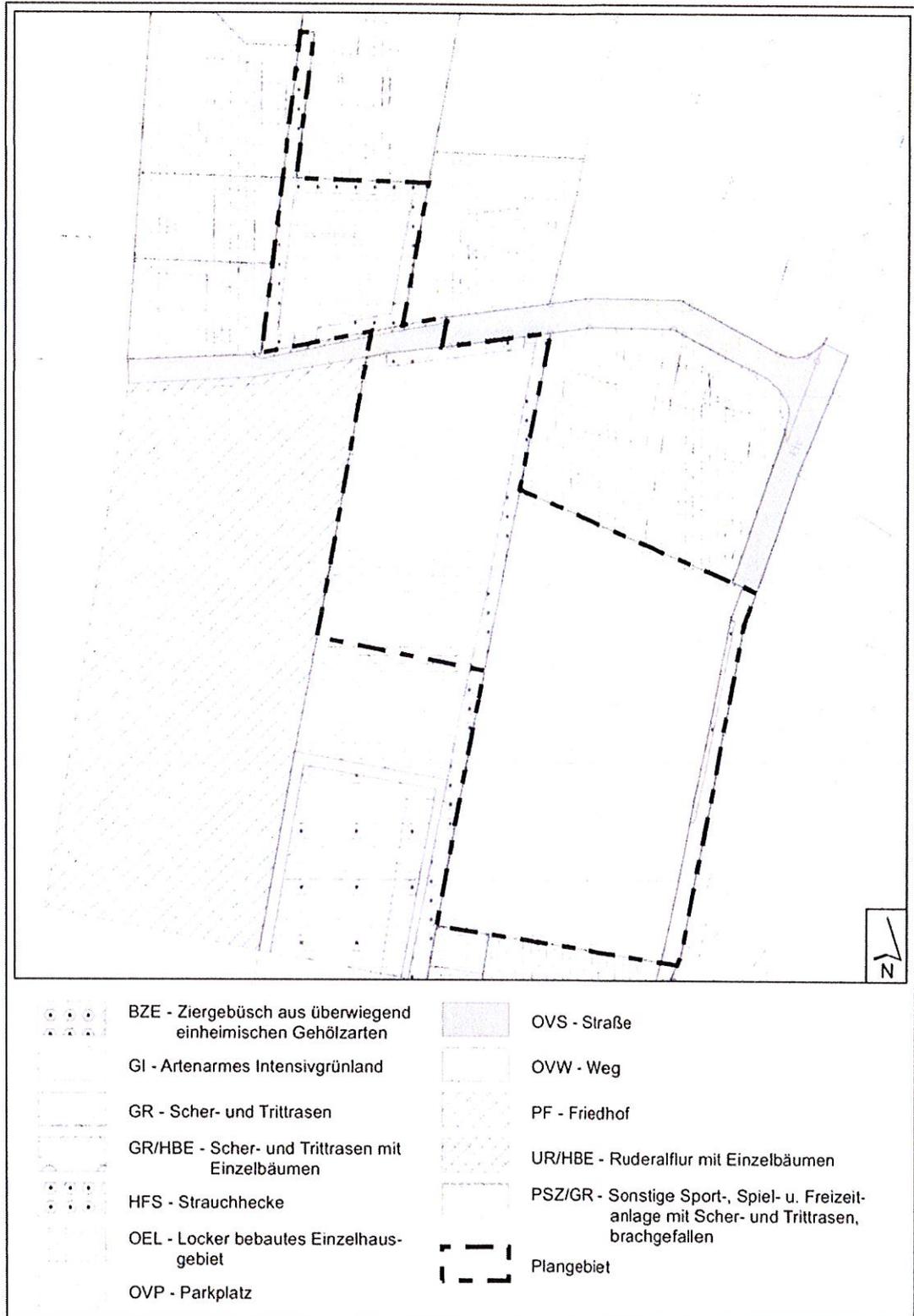


Abb. 2: Biotypen und Nutzungen

ohne Maßstab

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Das Plangebiet befindet sich in der besiedelten Ortslage von Visselhövede und ist von baulichen Anlagen umgeben. Mit den geplanten Anpflanzungen von Bäumen auf den jeweiligen Grundstücken wird das Plangebiet auch zukünftig gut durchgrünt. Die klein-klimatischen Veränderungen aufgrund der möglichen Versiegelung und Bebauung werden für das Schutzgut Klima/Luft als nicht erheblich eingeschätzt. Mit der Erhöhung der Bebauungsmöglichkeit und den Versiegelungen können sich Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben. Die leichten Temperaturerhöhungen werden jedoch von den Hausgärten und umliegenden Grünstrukturen deutlich reduziert.

Mit der zukünftig möglichen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung von Boden auf der bisherigen Grün- oder Grünlandfläche ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Das anfallende Niederschlagswasser kann zukünftig aufgrund der Bebauungen und Versiegelung nicht mehr ungehindert im Plangebiet versickern. Dennoch soll es, wenn möglich auch weiterhin auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Falls dies nicht möglich sein sollte, ist das Oberflächenwasser ggf. zurückzuhalten und gedrosselt in das Kanalnetz der Stadt Visselhövede einzuleiten. Dahingehend steht das Niederschlagswasser der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung und es entstehen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser, die aufgrund der Plangebietsgröße jedoch nicht als erheblich zu bezeichnen sind.

Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich mit der Beseitigung von Gehölzstrukturen im Plangebiet erhebliche Beeinträchtigungen. Der überwiegende Anteil der Gehölze im Plangebiet besteht jedoch aus den Arten Fichte, Tanne oder Zypressen. Eher kleinflächig sind wertvolle Gehölzbestände im Plangebiet vorhanden. Ein wesentlicher Teil befindet sich am ehemaligen Spielplatz. Die Beseitigung der Strauchhecke von ca. 350 m² wird durch die geplanten Anpflanzungen von jeweils 2 Einzelbäumen pro Baugrundstück (ca. 20 Bäume á 20 m²) vollständig kompensiert. Die Ausgleichsberechnung folgt den Anweisungen des NLWKN (Inform. d. Naturschutz Niedersachsen (1/2006)). Zudem wurden die Regelungen zum Ausgleich von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg berücksichtigt. Dort sind nach den naturschutzfachlichen Anforderungen an die Genehmigung von Außenbereichsvorhaben pro Baum mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm 20 m² als Ausgleich anrechenbar. Demnach wird der Ausgleichsbedarf des Bebauungsplanes Nr. 34 komplett aufrechterhalten. Die Umsetzung der Anpflanzungen wird in den Kaufverträgen mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer geregelt. Mit der Überplanung der Grün- oder Grünlandfläche ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Auf das Schutzgut Tiere entstehen mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Artenschutz).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Heelsener Kirchweg“ dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für die genannten Beeinträchtigungen der Schutzgüter besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebieten der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundflächenzahl von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungspla-

nes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von ca. 9.000 m². Dahingehend liegt die in dem Bebauungsplan Nr. 80 zulässige Grundfläche weit unter 20.000 m². Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden somit erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

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

nung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

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

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Fledermäuse

Im Plangebiet ist ein Vorkommen von baum- oder gebäudebewohnenden Fledermäusen auf Grund des Fehlens von Gebäuden und geeigneten Bäumen eher auszuschließen. Vorwiegend sind im Plangebiet Nadelgehölze und Sträucher vorhanden. Die jüngeren Bäume stellen auf Grund des Fehlens von Höhlungen, Spalten und abstehender Rinde keinen geeigneten Lebensraum dar. Dahingehend kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Der zu rodende Gehölzbestand ist außerhalb der Brut- und Setzzeit zu entfernen. Dahingehend wird eine Tötung von Vögeln bei der Durchführung des geplanten Vorhabens ausgeschlossen und es kommt zu keinem Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Fledermäuse

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage und ist deshalb bereits mit verschiedenen Störeinflüssen wie Geräusche (Siedlung und Verkehr), sowie Lichtmissionen teilweise vorbelastet. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass das Plangebiet sowie auch die umliegenden Hausgärten als Jagdareal genutzt werden. Diese Situation wird sich jedoch nicht wesentlich ändern, da im Plangebiet zukünftig Hausgärten vorhanden sein werden. Diese bilden mit den umliegenden Hausgärten und dem angrenzenden Friedhof weiterhin ein potentiell geeignetes Jagdgebiet. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die mögliche Rodung von Gehölzstrukturen stellt für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Dies sollte jedoch Arten des Siedlungsbereiches betreffen. Mit den zukünftigen Hausgärten und der Anpflanzung von Bäumen werden im Plangebiet zukünftig neue Lebensräume geschaffen. Zudem sind umliegend weitere Hausgärten vorhanden, sodass die ökologische Funktion weiterhin erfüllt bleibt. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG werden ausgeschlossen.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)Fledermäuse

Im Plangebiet sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden. Dahingehend kann auch ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Baumstrukturen eignen sich für einige Vogelarten des vorwiegenden Siedlungsbereiches als Brutplatz. In der Umgebung sowie auch zukünftig im Plangebiet verbleiben genügend Fortpflanzungs- und Ruhestätten, sodass die ökologische Funktion weiterhin erfüllt bleibt. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)

Im Plangebiet ist ein artenschutzrechtlich relevantes Pflanzenartenvorkommen nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Rodungsarbeiten **außerhalb der Brut- und Setzzeit** durchzuführen sind.

Hinweis:

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

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Straßen und eine neu anzulegende Planstraße. Im Plangebiet ist ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 18 Metern vorgesehen, der nach RAS 06 (Bild 59) für Fahrzeuge bis 10 Metern Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) geeignet ist. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind bereits zahlreiche Wendehammer mit einem Durchmesser von 18 Metern innerhalb von Wohngebieten vorhanden, u.a. in den Straßen „Birken-

weg“, „Ginsterweg“, „Lerchenweg“ und „Auf der Lehmhorst“. Diese Straßen werden bereits von Müllfahrzeugen bedient. Die Erschließung fügt sich in die bereits vorhandene Verkehrsinfrastruktur der umliegenden Wohngebiete ein. Durch eine von der neuen Planstraße ausgehende Stichstraße werden die Grundstücke im südlichen Bereich des Plangebietes erschlossen. Das Grundstück im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze kann über die Schwitscher Straße privatrechtlich erschlossen werden. An der südwestlichen Seite des Wendehammers kann eine Zufahrtsmöglichkeit zu den Friedhofsflächen außerhalb des Plangebietes geschaffen werden. In Verlängerung des Heelsener Kirchweges wird ein Fuß- und Radweg festgesetzt, um die Wohngebiete für Fußgänger und Fahrradfahrer mit dem Kernort zu verbinden. Eine wesentliche Zunahme des Verkehrs ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht zu erwarten.

3.5 Bodenschutz- und Abfallrecht

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

3.6 Immissionsschutz

In der Umgebung des Plangebietes sind überwiegend Wohnnutzungen vorhanden. Die zukünftige Nutzung wird sich insofern in den Bestand einfügen. Eine Veränderung der Schallsituation ist durch die Planung nicht zu erwarten. Emissionsbelastungen auf die Umgebung gehen mit der Erweiterung des Wohngebietes nicht einher. Immissionsschutzmaßnahmen sind aufgrund der wohnbaulichen Nutzungen nicht erforderlich.

Es sind aufgrund der Lage und Entfernung keine Beeinträchtigungen durch Immissionen ausgehend vom Straßenverkehr der L 171 „Soltauer Straße“ im Plangebiet zu erwarten. Die vorhandene Bebauung entlang der Landesstraße erfüllt bereits eine Schutzfunktion zugunsten des Plangebietes. Dahingehend sind keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven, aufgrund eines südlich des Plangebietes befindlichen Kfz-Betriebes mit Tankstelle, Bedenken geäußert. Laut Internetauftritt böte der Betrieb einen 24h-Notdienst an und betreibe eine eigene Lackieranlage. Es handele sich somit um einen wesentlich störenden Betrieb.

Bei einem Ortstermin wurden die internen Betriebsabläufe mit dem Juniorchef des Kfz-Betriebes besprochen. Der Kfz-Betrieb schließt werktags routinemäßig um 18 Uhr. Danach finden keine Aktivitäten mehr auf dem Gelände statt. Im Betrieb werden seit Jahren keine Lackierarbeiten mehr ausgeführt. Die Halle ist inzwischen abgebaut, Aufträge werden an Spezialbetriebe vergeben. Der 24h-Notdienst kommt maximal 1 - 3 Mal im Monat zum Einsatz und ist außerhalb der regelmäßigen Werkstattzeiten derart organisiert, dass jeweils ein Mitarbeiter das Notdienstfahrzeug mit nach Hause nimmt und die Fahrt zur Schadensbeseitigung von dort organisiert. Das Betriebsgelände wird nach 18 Uhr für den Notdienst nicht genutzt. Für den Tagesbetrieb wird ein Abschlepp-

fahrzeug vorgehalten und auch genutzt. Außerhalb des Tagesgeschäftes werden Abschleppfahrten an Fachunternehmen oder den ADAC vermittelt. Das Betriebsgelände grenzt lediglich mit einem ca. 12 m schmalen Teilbereich an das Plangebiet an. Dieser Teilbereich ist ca. 50 m lang und dient im Tagesbetrieb lediglich als Parkplatz für die Mitarbeiter sowie als Stellfläche für wenige Gebrauchtfahrzeuge. Nach Geschäftsschluss wird der gesamte Fahrzeugparkbereich zum Diebstahlschutz mit Pollern und Aufpflasterungen gesichert. Dementsprechend findet kein Fahrzeugverkehr nach 18 Uhr mehr statt. Der Betrieb der angrenzenden Tankstelle findet ganztägig statt - nachts per Tankautomat. Die Tankstelle liegt aber unmittelbar an der relativ viel befahrenen Soltauer Straße (L 171) und ist mindestens 100 Meter von der südlichen Grenze des geplanten Wohngebietes entfernt, sodass aus dem Tankbetrieb keine nennenswerten Immissionsbelastungen für das Wohngebiet entstehen. Darüber hinaus sind Tankstellen innerhalb von allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Vor dem Hintergrund der beschriebenen Betriebsabläufe ist ein Immissionsschutzgutachten nicht erforderlich, da nach 18 Uhr keine Emissionen mehr vom Betrieb ausgehen. Im Falle einer zukünftigen baulichen Betriebsweiterung auf dem schmalen Teilstück könnten eventuell Lärmschutzmaßnahmen bzw. ein entsprechendes Gutachten erforderlich werden.

3.7 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 80 und 84 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen gemäß § 9 BauGB das bestehende Ortsbild bewahren, bei Um- und Neubauten zu einer Einfügung des Neuen in das Bestehende sorgen und dazu beitragen, dass sich das neue Baugebiet in die vorhandene Ortsstruktur einfügt.

• Dächer

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. Die Dächer in der Umgebung des Plangebietes haben eine Neigung von mehr als 15°. Zur Fortführung eines einheitlichen Ortsbildes sind daher auf den Hauptbaukörpern nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 15° zulässig. Diese Vorschrift lässt auch ebenerdige Wohngebäude ohne Dachausbau zu (z.B. seniorengerechte Wohnhäuser). Zur Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind nur Dachsteine und Dachziegel in den Farbtönen „rot“, „rotbraun“, „braun“, „anthrazit“ und „dunkelgrün“ zulässig. Dachsteine und Dachziegel mit glänzender Oberfläche werden nicht zugelassen. Wintergärten, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und untergeordnete bauliche Anlagen sind von den vorgenannten Vorschriften ausgenommen. Die o.g. Farbtöne werden mit Bezug auf das RAL-Farbregister wie folgt definiert:

"rot": 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3001 (signalrot), 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot) samt Zwischentönen

"rotbraun": 3009 (oxidrot), 3011 (braunrot), 8012 (rotbraun) samt Zwischentönen

"braun": 8002 (signalbraun), 8004 (kupferbraun), 8007 (rehbraun), 8011 (nussbraun), 8015 (kastanienbraun), 8016 (mahagonibraun) samt Zwischentönen

"anthrazit": 7016 (anthrazitgrau), 7012 (schwarzgrau), 7024 (graphitgrau), 8019 (graubraun), 8022 (schwarzbraun) samt Zwischentönen

"dunkelgrün": 6002 (laubgrün), 6003 (olivgrün), 6005 (moosgrün), 6009 (tannengrün), 6028 (kieferngrün) samt Zwischentönen

- **Ordnungswidrigkeiten**

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können, wurde in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

4. VER- UND ENTSORGUNG

- **Abwasserbeseitigung**

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

Die Beseitigung des Oberflächenwassers soll durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Innerhalb des Plangebietes besteht auf Grundlage eines Bodengutachtens (CONTRAST GmbH, 10/2017) ein versickerungsfähiger Untergrund.

- **Wasser- und Löschwasserversorgung**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land.

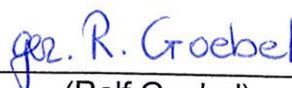
- **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Avacon AG.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Im Plangebiet ist ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 18 Metern vorgesehen, der nach RAST 06 (Bild 59) für Fahrzeuge bis 10 Metern Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) geeignet ist. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind bereits zahlreiche Wendehammer mit einem Durchmesser von 18 Metern innerhalb von Wohngebieten vorhanden, u.a. in den Straßen „Birkenweg“, „Ginsterweg“, „Lerchenweg“ und „Auf der Lehmhorst“. Diese Straßen werden bereits von Müllfahrzeugen bedient. Die Erschließung fügt sich in die bereits vorhandene Verkehrsinfrastruktur der umliegenden Wohngebiete ein. Die Stichstraße erschließt aufgrund ihrer Lage und geringen Ausmaße maximal zwei Grundstücke. Dahingehend ist im Kreuzungsbereich des Straßenraums ausreichend Fläche für das Abstellen von Müllbehältern am Tag der Abholung vorhanden. Die Entfernung vom Ende der Stichstraße bis zum Kreuzungsbereich ist mit ca. 35 Metern vertretbar.

Visselhövede, 14.12.2017



(Ralf Goebel)
Bürgermeister