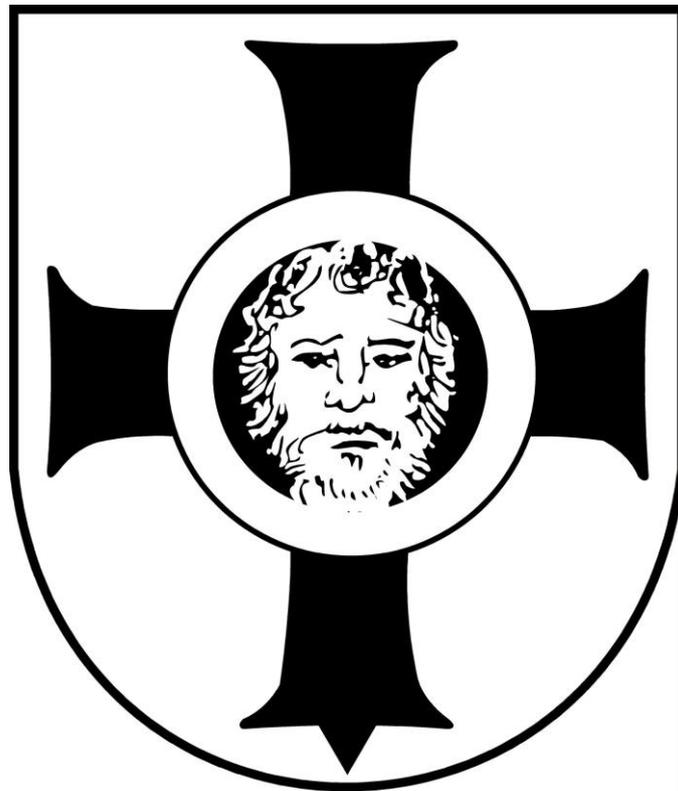


ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄSS § 6 A ABS. 1 BAUGB

ZUR
55. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
(VERDENER STRASSE / BAHNHOFSTRASSE)



STADT VISSELHÖVEDE
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Das Planänderungsgebiet liegt im westlichen Teil des Kernortes Visselhövede, an der Verdener Straße / Bahnhofstraße (L 171) (siehe Abb. 1).

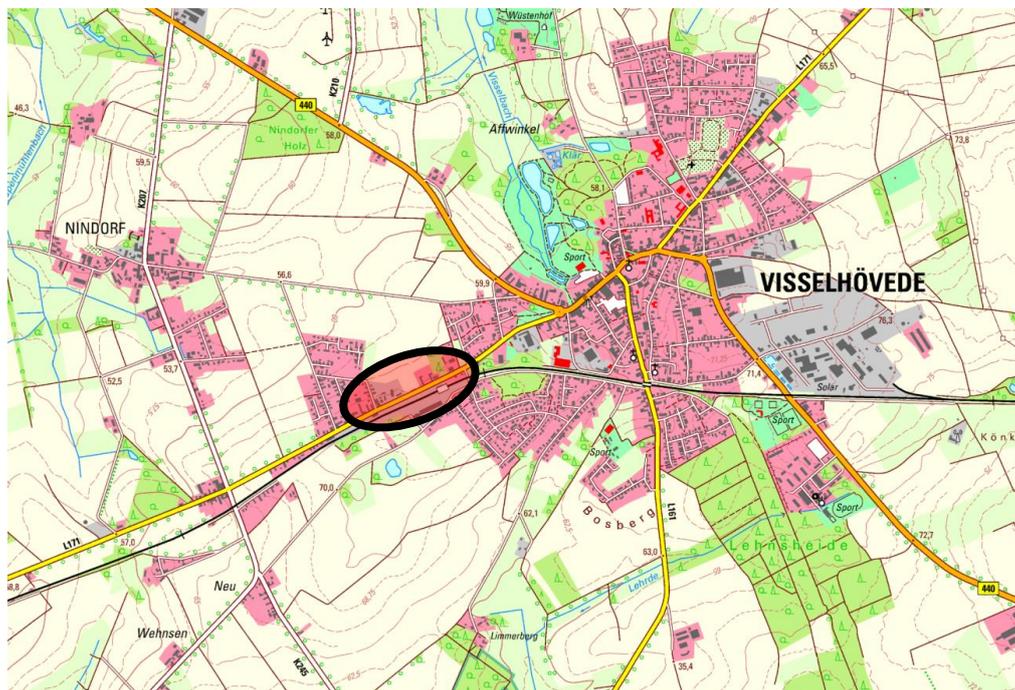


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab)

Im westlichen Teil des Planänderungsgebietes sind eine Tankstelle mit Waschanlage und Abstellflächen vorhanden. Die östlich daran angrenzende Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Bereich des Planänderungsgebietes sind gemischte Nutzungen aus Kleingewerbe und Wohnen vorhanden. Diese Struktur setzt sich sowohl in westliche als auch in östliche Richtung fort. Im nordöstlichen Planänderungsgebiet ist ein Bereich mit Wald vorhanden. Südlich des Planänderungsgebietes befindet sich das Bahnhofsgelände mit wohn- und gewerblicher Nutzung (Güterbahnhof). An der Bahntrasse der Deutschen Bahn AG befindet sich westlich des ehemaligen Bahnhofgebäudes eine Fläche zur Verladung von Holzstämmen durch einen Holzvermarktungsbetrieb. Nach Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,15 ha.

Der Bereich an der Verdener Straße / Bahnhofstraße ist bereits durch Wohnnutzungen und Gewerbebetriebe geprägt. Parallel zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 76a „Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße“ aufgestellt, mit dem Ziel, die Flächen an der Verdener Straße / Bahnhofstraße nachzuverdichten und die Struktur aus Wohnen und Gewerbe zu sichern und weiterzuentwickeln. Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes soll diesem Ziel nachgekommen werden. Des Weiteren soll südöstlich an den Bahnhof anliegend eine öffentliche Park & Ride Verkehrsfläche als Parkplatz für die Bahnreisenden dienen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Flächen im Geltungsbereich der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes nördlich der Verdener Straße zukünftig als gemischte Bauflächen und der südlich der Bahnhofstraße vorgesehene Park & Ride Parkplatz sowie die Bahnhofstraße selbst als Straßenverkehrsflächen dargestellt. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches wird eine Eingrünung zur freien Landschaft dargestellt. Die zulässigen Nutzungen, Abstandregelungen zu Wald sowie Auswirkungen auf die Umwelt mit entsprechenden Maßnahmen werden im Bebauungsplan konkretisiert.

Berücksichtigung der Umweltbelange und Bewertung von Planungsalternativen

Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich aufgrund der möglichen Versiegelung und Überbauung von Boden erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Die Beseitigung von Gehölzstrukturen und Waldbeständen ergeben erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Durch die zusätzliche Bebauung am Siedlungsrand, hin zur freien Landschaft, sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Das Ausgleichsverhältnis für die Waldumwandlung wurde bei einer Besichtigung vom Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, im Einvernehmen mit den Niedersächsischen Landesforsten sowie dem Forstamt der Landwirtschaftskammer Niedersachsen auf 1:1,2 festgelegt. Die Ermittlung erfolgte nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl.d. ML v. 05.11.2016). Detailliertere Aussagen zur Kompensation erfolgen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren. Die Höhe des genauen Ausgleiches, Ort und Art der Maßnahmen werden dann abgestimmt.

Über die Waldumwandlung hinausgehende Kompensationen sind im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens für die im Planänderungsgebiet zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen konkret zu ermitteln und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Das Planänderungsgebiet ist aufgrund der vorhandenen umliegenden gewerblichen Nutzungen, der südlichen Bahnanlage sowie der Landesstraße bereits durch Immissionen vorbelastet. Die Umgebung wird durch Wohnnutzungen und Kleingewerbe geprägt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind ggf. Schallschutzmaßnahmen festzulegen. Als Grundlage dient ein Immissionsgutachten. Auswirkungen im Rahmen der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes sind nicht zu erwarten.

Die Standortwahl erfolgte unter der Prämisse, dass für den Bereich an der Verdener Straße / Bahnhofstraße eine Neuaufstellung des im Juni 2016 in Kraft getretenen Bebauungsplanes erfolgen soll. Durch die ganzheitliche Darstellung einer gemischten Baufläche wird die bereits vorhandene Struktur weiter fortgesetzt. Neben der Sicherung und weiteren Entwicklung von Handwerks- und Gewerbebetrieben wird auch die Möglichkeit der Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben sowie einer Wohnraumentwicklung geschaffen. Alternative, zentrumsnahe Flächen, die die Voraussetzungen für eine solche nachverdichtende Entwicklung erfüllen, stehen in Visselhövede derzeit nicht zur Verfügung. Alternativ müssten weit in den Außenbereich hineinragende Flächen in Anspruch genommen werden. Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in einem notwendigen Maße in Anspruch genommen werden. Die Flächen an der Verdener Straße / Bahnhofstraße bieten sich somit für eine Nachverdichtung an.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	—————
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	15.07.2019 bis 16.08.2019
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu Umfang/Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	Schr./ v. E-Mail 10.07.2019/ 12.07.2019 15.07.2019 bis 16.08.2019
Auslegungsbeschluss	07.05.2020
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	26.05.2020 bis 26.06.2020
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	27.05.2020 bis 29.06.2020
Feststellungsbeschluss	16.07.2020
Rechtskraft	31.12.2020

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung vom 15.07.2019 – 16.08.2019 und Veröffentlichung in der Rotenburger Kreiszeitung / Visselhöveder Nachrichten vom 06.07.2019 mit Fristsetzung bis zum 16.08.2019.

Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 10.07.2019 per Post und E-Mail vom 12.07.2019 mit Fristsetzung bis zum 16.08.2019.

Dabei wurden verschiedene Anregungen u. a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zur Potentialabschätzung der zu erwartenden Arten, zur eisenbahnrechtlichen Widmung der betroffenen Flächen und zu möglichen Auswirkungen durch die Planerweiterung vorgebracht. Die Industrie- und Handelskammer Stade hat Anregungen zum Verlust gewerblicher Bauflächen vorgetragen. Die Anregungen betrafen nur teilweise die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Die übrigen Anregungen verschiedener Träger öffentlicher Belange betrafen die verbindliche Bauleitplanung bzw. die Durchführung der Planung.

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Auslegung vom 26.05.2020 - 26.06.2020 und Veröffentlichung in der Rotenburger Kreiszeitung / Visselhöveder Nachrichten vom 16.05.2020 mit Fristsetzung bis zum 26.06.2020.

Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 26.05.2020 per Post und E-Mail vom 27.05.2020 mit Fristsetzung bis zum 29.06.2020.

Dabei wurden verschiedene Hinweise und Anregungen u. a. von den Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Rotenburg zu der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht des Waldes, zu Windwürfen, zu Sicherheitsabständen sowie redaktionellen Änderungen und Ergänzungen vorgetragen.

Die Industrie- und Handelskammer Stade und die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr haben ihre Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wiederholt vorgetragen. Die übrigen Anregungen verschiedener Träger öffentlicher Belange betrafen die verbindliche Bauleitplanung bzw. die Durchführung der Planung.

Feststellungsbeschluss, Genehmigung und Inkrafttreten

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Rat der Stadt am 16.07.2020 beschlossen und am 19.11.2020 vom Landkreis Rotenburg (Wümme) genehmigt. Die 55. Änderung wird mit Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) am 31.12.2020 wirksam.

Visselhövede, den 30.12.2020

gez. R. Goebel

(Ralf Goebel)
Der Bürgermeister