

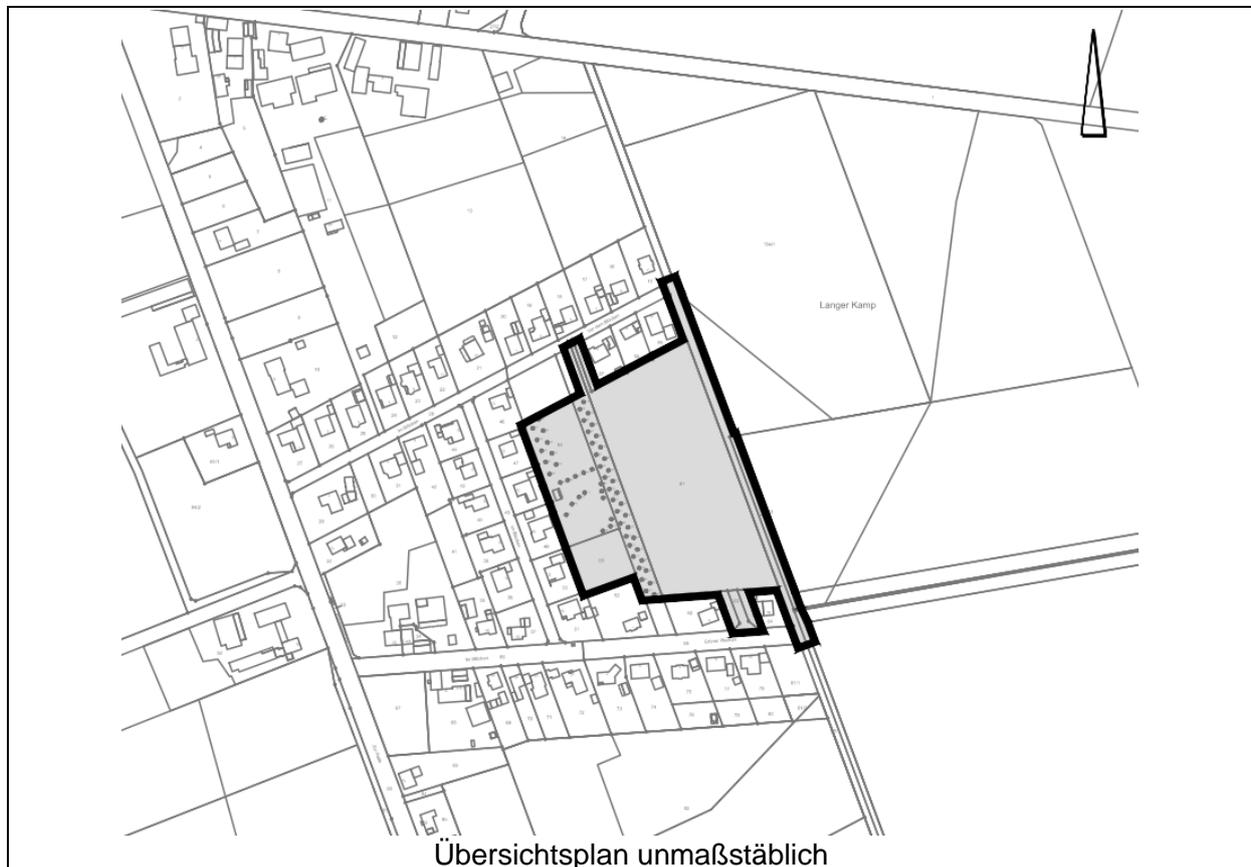
# STADT Visselhövede

Landkreis Rotenburg (Wümme)



## Bebauungsplan Nr. 74 „Erweiterung Blöcken Nindorf“

### BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



Entwurf

November 2020

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0  
Telefax 0441/97 174 -73

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für  
räumliche Planung  
und Forschung



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>1</b>
1.1.	Planungsanlass und Ziele.....	1
1.2	Rechtsgrundlagen.....	1
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	2
1.4	Planungsrahmenbedingungen .....	2
1.5	Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung .....	3
<b>2.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG.....</b>	<b>4</b>
2.1	Beteiligungsverfahren .....	4
2.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung.....	4
2.1.2	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange .....	5
2.2	Relevante Abwägungsbelange .....	5
2.2.1	Belange der Raumordnung.....	5
2.2.2	Belange der Infrastruktur / Erschließung.....	5
2.2.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionsschutz (Lärm/Geruch) .....	6
2.2.4	Belange der Landwirtschaft .....	7
2.2.5	Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz .....	7
2.2.6	Altlasten.....	8
2.2.7	Klimaschutz .....	9
2.2.8	Belange der Wasserwirtschaft .....	9
<b>3.</b>	<b>INHALTE DER BAULEITPLANUNG.....</b>	<b>10</b>
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	10
3.2	Bauweise, Baugrenzen, Gebäudehöhen, Begrenzung Wohneinheiten .....	10
3.3	Straßenverkehrsflächen.....	11
3.4	Geh- Fahr- und Leitungsrecht.....	11
3.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	12
3.6	Örtliche Bauvorschriften.....	13
<b>4.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN.....</b>	<b>14</b>
<b>5.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>14</b>
<b>6.</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>15</b>

<b>TEIL II:</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>17</b>
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>17</b>
1.1	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung.....	17
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung in der Planung.....	17
1.2.1	Berücksichtigung der Ziele geschützter Bereiche / Prüfung der Verträglichkeit möglicher Auswirkungen der Planung.....	19
1.3	Artenschutzziele – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) .....	20
1.3.1	Artenschutzrechtliche relevante Arten im Plangebiet .....	21
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG .....	21
1.3.3	Artenschutzrechtliches Fazit .....	22
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>22</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....	22
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	22
2.1.2	Boden.....	23
2.1.3	Wasser .....	23
2.1.4	Klima / Luft .....	23
2.1.5	Landschaft- und Ortsbild.....	24
2.1.6	Mensch.....	24
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	24
2.1.8	Wechselwirkungen.....	24
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	25
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	25
2.3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	25
2.3.2	Boden.....	26
2.3.3	Wasser .....	26
2.3.4	Klima / Luft .....	26
2.3.5	Landschafts- und Ortsbild .....	26
2.3.6	Mensch.....	27
2.3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	27
2.3.8	Wechselwirkungen.....	28
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	28
2.5	Eingriffsbilanzierung .....	29
2.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	31
<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>32</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten .....	32
3.1.1	Verwendete Verfahren .....	32
3.1.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	32
3.1.3	Maßnahmen zur Überwachung.....	32
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	32
Anlage:	Bestand Biotoptypen und Nutzungen, unmaßstäblich.....	34

## Teil I Ziele, Inhalte und Auswirkungen der Bauleitplanung

### 1. EINLEITUNG

#### 1.1. Planungsanlass und Ziele

Ein Vorhabenträger beabsichtigt im Ortsteil Nindorf, auf einem derzeit unbebauten Grundstück in einer Siedlungsrandlage weitere Wohnbauflächen für den Eigenbedarf zu entwickeln. Die Fläche befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Nindorf und wird im Norden sowie Süden bereits durch eine bestehende Bebauung begrenzt. Auf der Planfläche sollen bis zu 15 Grundstücke für eine aufgelockerte Einzelhaus- und Doppelhausbebauung entstehen.

Die verkehrliche Erschließung der Flächen erfolgt von Norden und Süden aus kommend über die Straßen „Vor dem Blöcken“ und „Grüner Placken“ über einen neu zu schaffenden Erschließungsring durch die Wohnbauflächen.

Westlich des neuen Wohngebietes besteht eine gärtnerische Nutzung und eine Hobbypferdehaltung, die weiterhin ohne anderweitige Überplanung bestehen bleiben sollen. Der das Plangebiet querende Baumbestand bleibt unangetastet.

Aufgrund der bestehenden Ausstattungselemente und Lage in Angrenzung an den Ortsrandbereich wird das Planverfahren im zweistufigen Planverfahren durchgeführt; die zu berücksichtigenden Umweltbelange werden in einem Umweltbericht sachgerecht abgehandelt und eine faunistische Potenzialabschätzung durchgeführt.

Für die Neuordnung des Plangebietes und somit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Erweiterung Blöcken Nindorf“ ergeben sich die folgenden Ziele und Grundzüge der Planung:

- ⇒ Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß den benachbarten städtebaulichen Nutzungsstrukturen und Beständen festgesetzt.
- ⇒ Das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Grundflächenzahl wird aufgrund der gewollten maßvollen Verdichtung in diesem hochwertigen Bereich gewählt. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,30 zuzüglich der gesetzlich zulässigen Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.
- ⇒ Die Anzahl der Wohneinheiten pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird begrenzt. Durch diese Begrenzung werden die Verdichtungsraten in der Ortschaft auf einem vergleichbaren Niveau gehalten, um auch die bestehenden nachbarschaftlichen Siedlungsstrukturen nicht zu überfrachten.
- ⇒ Erhalt der ortsbildprägenden Baumstrukturen sowie Weide- und Grünflächen.

Die Stadt Visselhövede unterstützt die Planungsabsichten des Investors; ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist derzeit in Vorbereitung.

#### 1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan Nr. 74 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 -

PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

### **1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das ca. 2,55 ha große Plangebiet befindet sich westlich des Stadtzentrums der Stadt Visselhövede in der Ortschaft Nindorf, einer von 14 Ortschaften im Stadtgebiet.

Die zukünftigen Bauflächen werden von drei Seiten von bereits bestehenden Siedlungsstrukturen an den Straßen „Grüner Placken“ im Süden, „Im Blöcken“ im Westen und „Vor dem Blöcken“ im Norden begrenzt. Im Osten wird das Plangebiet von einem bestehenden landwirtschaftlichen Weg sowie großen Flächen der Feldmark begrenzt. Im Westen befindet sich bestehende Wohnbebauung.

Die genaue Umgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

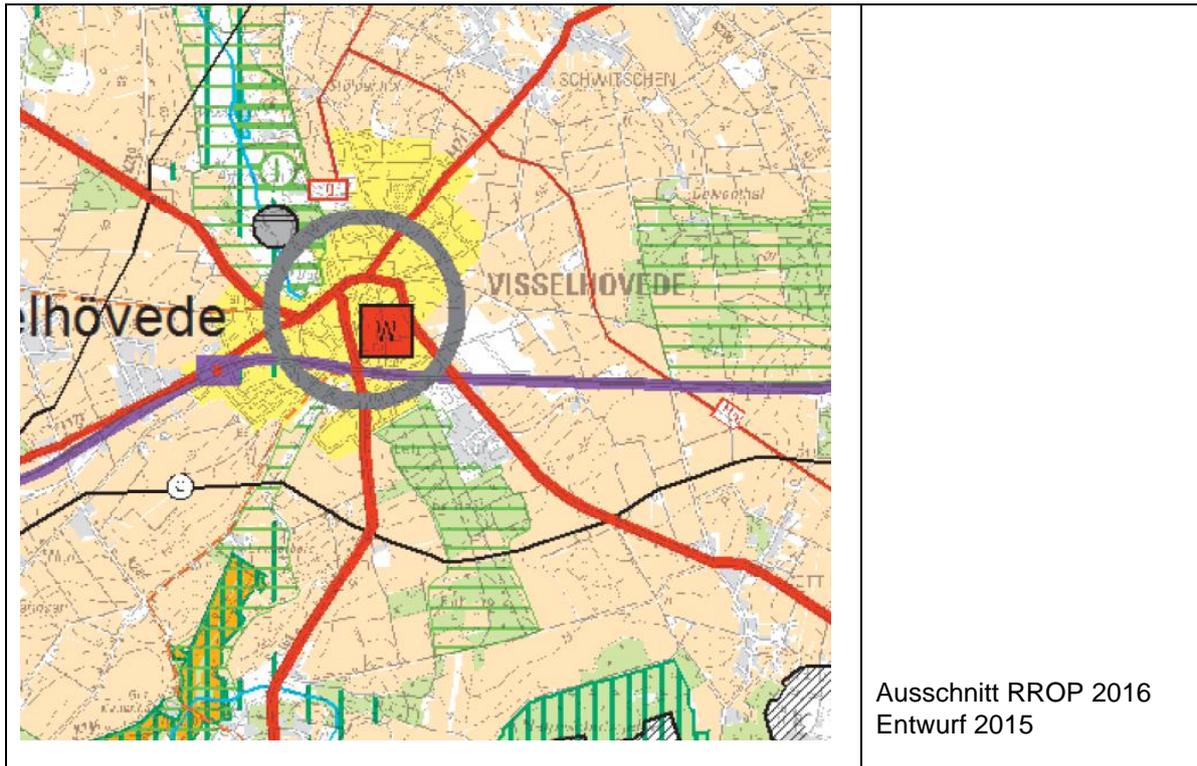
### **1.4 Planungsrahmenbedingungen**

#### **□ Regionales Raumordnungsprogramm**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Entwurf 2015 ist die Stadt Visselhövede als Grundzentrum sowie als Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten eingestuft. Gemäß den Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) ist vor dem Hintergrund des demographischen Wandels die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Dabei sind die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) von Bedeutung.

Die Zersiedlung der Landschaft und deren umweltbelastende Folgen sind zu vermeiden. Daher ist der Schwerpunktstandort der Siedlungsentwicklung auf den zentralen Ort Visselhövede zu begrenzen. In allen weiteren Ortschaften ist die Ausweisung von baulichen Entwicklungen auf den jeweiligen Eigenbedarf zu begrenzen. Der Nachverdichtung und Lückenbebauung ist gegenüber der Neuinanspruchnahme von unbelasteten Standorten ein Vorrang einzuräumen. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben. Eine Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken.

Die vorliegende Planung zur Ergänzung der bestehenden Siedlungslage in der Ortschaft Nindorf entspricht den Zielen der Raumplanung.



#### ❑ Flächennutzungsplan

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1999 stellt das Plangebiet sowie die umgebenden bereits bebauten Bereiche als Wohnbauflächen dar. Von dieser aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplanes abgeleitet wird der Bebauungsplan Nr. 74 aufgestellt. Die, mit den im randlichen Bereich dargestellten schmalen Grünflächen verbundene Zielsetzung einer Eingrünung der Siedlungsstrukturen, wird in der verbindlichen Bauleitplanung aufgegriffen.

Die zentrale Ortslage von Nindorf wird planerisch als Dorfgebiet (MD) mit einer Grundflächenzahl von 0,5 dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

#### ❑ Bebauungspläne

Für das zentrale Plangebiet gibt es aktuell keine verbindliche Bauleitplanung. Die beiden Wegstiche im Norden sowie im Süden werden bislang über benachbarte Bauleitplanungen - B-Pläne Nr. 45 „Im Blöcken II“ und Nr. 28 „Nindorf – Vor dem Blöcken“ planungsrechtlich abgesichert. Aufgrund der veränderten Erschließungsmöglichkeit für das neue Bauland hat sich die weitere Vorhaltung der beiden Wegeflächen erübrigt. Mit der aktuellen Bauleitplanung werden die beiden planerisch vorhandenen Wegeparzellen durch die Festsetzung von Bauflächen überplant und somit einer veränderten städtebaulichen Nutzung zugeführt.

### 1.5 Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung

Der Ortsteil Nindorf ist geprägt durch eine dörfliche Lage und die noch bestehende landwirtschaftliche und kleingewerbliche Nutzung entlang der Ortsdurchfahrt (Kreisstraße 207). Neben der typisch dörflichen Nutzung haben sich in den letzten Jahren vermehrt reine Siedlungsstrukturen, vorwiegend im Osten des Ortes, etablieren können.

Die Nachbarschaften des Plangebietes sind durch eine lockere Ein- und Zweifamilienhausstruktur mit Gärten und zwischenliegenden Grünflächen, die als Pferdeweiden oder als Grünanlage genutzt werden, geprägt. Es dominiert die eingeschossige Bauweise.

Die potentielle Baufläche wird heute ackerbaulich genutzt. Im Osten verläuft der sog. „Masteweg“, der die Landesstraße „Verdener Straße“ im Süden mit der „Nindorfer Straße“ im Norden tlw. als reiner Feldweg verbindet. Entlang der Ostseite dieses Weges wurden im Rahmen von Flurneuordnungsmaßnahmen Obstgehölze gepflanzt. Diese Obstbäume dienen der ortsüblichen Eingrünung des Plangebietes und bleiben durch dieses Bauvorhaben unberührt.

Eine Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist mit der Buslinie Nr. 880 als reine Schulbuslinie von Visselhövede nach Rotenburg zur Berufsschule gegeben.

## **2. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG**

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

### **2.1 Beteiligungsverfahren**

#### **2.1.1 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die Stadt Visselhövede hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im Zuge dieses Beteiligungsschrittes wurden die folgenden Anregungen und Hinweise zur Planung vorgebracht.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen diese Planung, weist aus Sicht der Wasserwirtschaft auf eine noch ungeklärte Situation hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers hin. Die Stadt Visselhövede sieht die Ableitung des Niederschlagswassers der Straßenverkehrsflächen über die Ableitung in das bestehende Kanalnetz vor. Für die privaten Grundstücksflächen wird eine Regenwasserrückhaltung und -bewirtschaftung auf dem jeweiligen Grundstück als sachgemäß angesehen. Ergänzend wird im Plangebiet eine Grünfläche festgesetzt, die für eine Regenrückhaltung genutzt wird.

Ergänzend wird das Geruchsgutachten angefragt. Dieses Gutachten wurde zwischenzeitlich vorgelegt und in der weiteren Planung berücksichtigt. Im Ergebnis befindet sich das Plangebiet außerhalb des relevanten Einwirkungsbereiches der vorhandenen, noch wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe. Die maßgebliche Geruchsstundenzahl von 10 Stunden/Jahr wird an keiner Teilfläche des geplanten allgemeinen Wohngebietes erreicht.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht, weist aber im Zuge der Formulierung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf die zu berücksichtigenden Belange der Landwirtschaft hin. Möglich Flächen müssen unter Maßgabe eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden erfolgen, um den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Diese Bauleitplanung der Stadt Visselhövede wird unter Berücksichtigung dieses Grundsatzes sowie der agrarstrukturellen Belange durchgeführt.

Weitere planungsrelevante Hinweise oder/und Anregungen, die zu einer Anpassung der Planunterlagen geführt hätten, wurden nicht vorgebracht. Im Ergebnis der Abwägung werden die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Visselhövede in der formulierten Form aufrecht gehalten.

### **2.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde parallel zur frühzeitigen Behördenbeteiligung eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Während dieses Beteiligungszeitraumes wurden keine Stellungnahmen bzw. Anregungen seitens der Bürger vorgebracht.

## **2.2 Relevante Abwägungsbelange**

### **2.2.1 Belange der Raumordnung**

Das ca. 2,55 ha große Plangebiet befindet sich westlich des Stadtzentrums der Stadt Visselhövede in der Ortschaft Nindorf, einer von 14 Ortschaften im Stadtgebiet. Die Bevölkerung von Visselhövede von etwa 10.000 Einwohnern ist ungefähr zur Hälfte auf den Kernort und zur anderen Hälfte auf die einzelnen Ortschaften verteilt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) im Entwurf 2016 ist die Stadt Visselhövede als Grundzentrum benannt und als Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten eingestuft. Die Stadt Visselhövede hat bereits über die vorbereitende Bauleitplanung ihre grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung geäußert, an diesem Standort Bauland für die Eigenentwicklung des Ortsteiles bereitzustellen.

Mit der Schaffung von ca. 15 Wohneinheiten im Ortsteil Nindorf entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung.

### **2.2.2 Belange der Infrastruktur / Erschließung**

Nindorf ist über die Kreisstraße 207 „Zur Reith“ sowie die Landesstraße 171 „Verdener Straße“ im Süden und die B 440 im Norden an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Das Plangebiet selbst ist infrastrukturell ebenfalls bereits über die Straßen „Im Blöcken“, „Vor dem Blöcken“, „Grüner Placken“ und dem sog. „Mastenweg“ erschlossen.

Die Erreichbarkeit der Bauflächen ist von Norden aus kommend über die Straße „Vor dem Blöcken“ und von Süden aus über die Straße „Grüner Placken“ gegeben. Daran schließt sich der sog. „Mastenweg“ an, der gemäß den straßenbaurechtlichen Vorgaben jeweils bis zum Einmündungsbereich in das Plangebiet ausgebaut werden soll. Die planungsrechtliche Absicherung der inneren Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine U-förmige Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 6,50 m. Die Straßenverkehrsfläche wird öffentlich gewidmet und an die Stadt Visselhövede übertragen.

Bei diesem Angebotsbebauungsplan werden die gewünschten Nutzungen (im wesentlichen Wohnen sowie nicht störende gewerbliche Nutzungen gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung) planungsrechtlich abgesichert. In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich von der Struktur her ebenfalls schwerpunktmäßig für das Wohnen genutzte Bereiche.

Westlich der Kreisstraße 207 sowie in Richtung Norden befinden sich in einem Abstand von > 300 m landwirtschaftliche Betriebe. Im weiteren Verlauf dieser Straße befinden sich im Kernbereich kleinere, dörfliche Versorgungsstrukturen und Dienstleistungen.

Eine Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfes erfolgt im Zentrum der Stadt Visselhövede selbst.

### **2.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionsschutz (Lärm/Geruch)**

Im Zuge der Planung hat die Stadt Visselhövede im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes dafür Sorge zu tragen, dass den allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird (§ 1 (6) Satz 1 Nr. 1 BauGB).

#### Lärm

Die geplante Erweiterung der wohnbaulich genutzten Flächen um einige wenige Grundstücke wird als städtebauliche Arrondierung und Nachverdichtung verstanden und fügt sich in die bereits vorhandenen wohnbaulichen Nutzungen ein. In der Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich ausnahmslos Wohngebäude mit begleitenden Gärten sowie Weiden.

Die bestehenden Straßen treten aufgrund der Entfernung zum Plangebiet mit mehr als 250 m (Kreisstraße), 600 m (Landesstraße) und 1.200 m (Bundesstraße) immissionsschutzrechtlich nicht mehr in Erscheinung. Diesbezüglich wird auf eine gutachterliche Betrachtung verzichtet.

#### Geruch

In der Ortschaft Nindorf in der erweiterten Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich aktuell sieben landwirtschaftliche Betriebe, in denen noch landwirtschaftliche Tierhaltung, Rinder- und Sauenhaltung betrieben wird. Diese verursachen Geruchsmissionen, die bei einer Beurteilung der Eignung des Plangebietes für eine Ausweisung von Wohnbauland Berücksichtigung finden müssen. Durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde ein Immissionsgutachten erarbeitet, um den Belang der Landwirtschaft ausreichend würdigen zu können.<sup>1</sup>

Als Grundlage der Beurteilung von Geruchsmissionen wird die sogenannte Geruchsstunde auf Basis einer Geruchsstoffeinheit pro Kubikmeter (1 GE/m<sup>3</sup>) herangezogen. Die volle Geruchsstunde wird über einen Immissionszeitraum definiert, der mit 6 Minuten pro volle Stunde angesetzt wird. Alle darunter liegenden Werte werden vernachlässigt. Ergänzend fließen in die Beurteilung einer möglichen Belastung die verschiedenen Tiergattungen ein. So wirken Rinderhaltungen weniger belastend als Schweine- oder Geflügelmastanlagen.

Für das Plangebiet wird gemäß der tatsächlichen und der geplanten Ergänzungsnutzung der Gebietstyp eines Allgemeinen Wohngebietes angenommen. Im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind Geruchsmissionen als Belästigung anzusehen, wenn die folgenden Immissionsgrenzwerte überschritten werden:

Allgemeine Wohngebiete 0,10 (= 10 % der Jahresstunden).

Dabei wird im Runderlass zur GIRL auf die besondere Berücksichtigung der Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten hingewiesen. Dabei kann ein Wert von bis zu 15% der zulässigen Geruchsstunden herangezogen werden.

Im Ergebnis des Gutachtens werden die zulässigen Immissionswerte von 10 % der Jahresgeruchsstunden im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten. Es wird daher davon ausgegangen, dass durch die verursachten Geruchsmissionen an den geplanten Wohnhäusern

---

<sup>1</sup> Immissionsgutachten zur Einwirkung von Geruchsmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben in der Ortschaft Nindorf, Stadt Visselhövede auf Flächen des Bebauungsplanes Nr. 74 „Erweiterung Blöcken Nindorf“, Bremervörde, 09.05.2017

im Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch landwirtschaftliche Gerüche hervorgerufen werden.

Ergänzend wird auf das Gebot der Rücksichtnahme verwiesen, was insbesondere bei der Berücksichtigung von Bestandsbetrieben maßgeblich sein wird. Bereits heute befinden sich planungsrechtlich abgesicherte Wohnnutzungen zwischen den maßgeblichen landwirtschaftlichen Betrieben und dem Plangebiet. Es kann somit nicht von einem Heranrücken der neuen (Wohn-)Nutzung an die bestehenden Nutzungen gesprochen werden. Die Bestandsbetriebe müssen bereits heute auf die Orts- und Siedlungslage mit den schutzwürdigen Wohnnutzungen Rücksicht nehmen und gemäß dem Stand der Technik wirtschaften und die baulichen Anlagen ausstatten.

### **3.2.4 Belange der Landwirtschaft**

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Geruchsbelastung vorbelastet durch die landwirtschaftliche Bodennutzung. Nindorf ist ein noch landwirtschaftlich geprägter Ortsteil, in dem sich im Bereich von > 300 m zum Plangebiet noch einige landwirtschaftliche Betriebsstätten mit der Ausrichtung auf Tierhaltung (Rinder- und Sauenhaltung) befinden.

Dadurch bedingt sind Lärm- und Geruchsemissionen der Flächenbewirtschaftung und / oder Betriebsstätten, die auf das Plangebiet einwirken, zu erwarten. Die landwirtschaftlichen Betriebe haben auch zum jetzigen Zeitpunkt bereits auf die bestehenden Wohnhäuser Rücksicht zu nehmen. Im Umkehrschluss obliegt den Bestandsbetrieben gegenüber der heranrückenden Wohnnutzung ein besonderer Schutzstatus. So sind die potentiellen Entwicklungsmöglichkeiten der Hofstellen durch das Plangebiet und neu ausgewiesene Wohnnutzungen nicht stärker eingeschränkt als im heutigen Bestand.

Durch die Bauleitplanung werden aufgrund der Lage in Benachbarung zu bereits bebauten Lagen weder potentielle Erweiterungsmöglichkeiten von landwirtschaftlichen Betrieben noch eine Ansiedlung von Wohnbaunutzung eingeschränkt. Die geplante Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen auch für mögliche Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern. Insofern geht die Stadt Visselhövede davon aus, dass der Wunsch der Ausweisung von Baumöglichkeiten den landwirtschaftlichen Belangen nicht entgegensteht.

Die Stadt Visselhövede entwickelt dieses Baugebiet aufbauend auf den übergeordneten Planungsaussagen des Flächennutzungsplanes. Vergleichbare Flächen für die Bereitstellung von bis zu 15 Grundstücken stehen kurz- bis mittelfristig in der Ortschaft Nindorf nicht zur Verfügung.

Die von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Flächennutzung ausgehenden Immissionen sind von den Bewohnern der Bauflächen hinzunehmen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch diese städtebauliche Planung nicht ausgelöst.

### **2.2.5 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz**

#### **Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsbeurteilung**

Die Siedlungsentwicklung führt an diesem innerörtlichen Standort zu einem Verlust an landwirtschaftlich intensiv genutzten Biotopstrukturen. Gehölzbestände und extensiv gepflegten Gartenstrukturen bleiben voraussichtlich in ihrer derzeitigen Nutzung bestehen. Die Flächeninanspruchnahme infolge der Versiegelung führt zum Verlust der Bodenfunktionen. Auswirkungen bzw. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern wie Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild sind ebenfalls kleinräumig zu erwarten.

Um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu minimieren bzw. auszugleichen, werden im Plangebiet folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen wird begrenzt, störende Nutzungen werden ausgeschlossen, private Grünflächen werden festgesetzt, eine Regenrückhaltefläche wird vorgehalten und es werden Regelungen zur Dachform, Dachneigung sowie zur Farbgebung der Dacheindeckung getroffen.
- Auf privaten Grundstücksflächen sind ergänzende Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen.
- Die Baumreihen im Zentrum des Plangebietes sollen erhalten bleiben.
- Gehölzpflanzungen innerhalb privater Grünflächen

Die Bestandsgehölze sowie die zu ergänzenden Gehölze auf den Grundstücken wirken positiv auf das Ortsbild, begleiten als grüner Rahmen die geplanten Baukörper und nehmen wichtige ökologische Funktionen für die Tierwelt und auch den Menschen durch die Verbesserung des Kleinklimas wahr.

Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse ist eine ausschließliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich. Das auf den versiegelten Flächen der Straßen anfallende Regenwasser wird in einem getrennt vom Schmutzwassersystem geführten Leitungssystem gesammelt.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist einer Regenwasserbewirtschaftung auf dem jeweiligen Baugrundstück zuzuführen. Dies können Anlagen zur Speicherung des Wassers sowie die Nutzung von Systemen zur Regenwassernutzung als Brauchwasser oder die Gartenbewässerung sein.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes wird nicht prognostiziert. Zur kleinklimatischen Situation sind bei Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nur geringe Änderungen gegenüber dem bestehenden Zustand zu erwarten, die entsprechend nicht als erheblicher Eingriff gewertet werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang und des Erhalts prägender Gehölzbestände ebenfalls nicht angenommen.

Trotz Beachtung von Vermeidungs- und internen Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit von **2.624 Werteinheiten**. Eine externe Kompensationsfläche wird erforderlich. Die Maßnahmen hierzu werden im weiteren Verfahren ermittelt und bis zum Satzungsbeschluss ergänzt.

### **Belange des Artenschutzes**

Gemäß der vorsorglichen Prüfung zeichnen sich keine dauerhaft unlösbaren Konflikte mit den Artenschutzrechtlichen Bestimmungen ab. Allerdings ist voraussichtlich eine Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten zu beachten, oder es ist durch eine fachkundige Begleitung sicher zu stellen, dass keine Vögel oder Fledermäuse getötet werden.

### **2.2.6 Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten vorhanden.

### **2.2.7 Klimaschutz**

Seit dem 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden rechtskräftig. Gemäß § 1 (5) Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Die vorliegende Bauleitplanung ermöglicht die planungsrechtliche Absicherung eines Allgemeinen Wohngebietes für ca. 15 neue Baugrundstücke. Durch grüngestalterische Festsetzungen zum Gehölzerhalt und Gehölzanzpflanzung werden ein Ausgleich und Beibehaltung des Kleinklimas erwartet.

### **2.2.8 Belange der Wasserwirtschaft**

Der vollständige Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung ist vom Grundsatz her bereits im Bebauungsplan als örtliche Satzung nachzuweisen. Ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag wurde vorbereitet und das Ergebnis in die Planunterlagen integriert.

Für die schadlose Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebietes wurden auf Grundlage eines Baugrundgutachtens entsprechende Aussagen getroffen. Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse ist eine ausschließliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich.

Das auf den versiegelten Flächen der Straßen anfallende Regenwasser wird in einem getrennt vom Schmutzwassersystem geführten Leitungssystem gesammelt und dem Regenwasserkanal in der Straße "Grüner Placken" zugeführt. Der vorgelegte wasserrechtliche Antrag hat das Erfordernis einer Rückhaltung formuliert.<sup>2</sup> Demzufolge wird südlich des Wohngebietes WA 1 eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt. Auf dieser Fläche ist gemäß den Vorgaben des Entwässerungskonzeptes ein Regenrückhaltebecken zulässig. Ergänzend werden die nicht für eine Entwässerung benötigten Flächen mit heimischen, standortgerechten Straucharten und kleinen Bäumen (2. Ordnung) bepflanzt.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist einer Regenwasserbewirtschaftung, direkt auf den Baugrundstücken, zuzuführen. Dies können Anlagen zur Speicherung des Wassers sowie die Nutzung von Systemen zur Regenwassernutzung als Brauchwasser oder die Gartenbewässerung sein.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Schmutzwasserleitung in der Straße "Grüner Placken".

---

<sup>2</sup> Entwässerungsantrag Baugebiet Nindorf, H&P Ingenieure GmbH, Soltau, 09.12.2019

### **3. INHALTE DER BAULEITPLANUNG**

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird aus dem Flächennutzungsplan mit der Darstellung „Wohnbaufläche“ entwickelt. Diese Ausweisung entspricht den Bestandsnutzungen in den benachbarten Siedlungsbereichen. Zum Schutz des Wohnens im Plangebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise als unzulässig festgesetzt. Die Stadt Visselhövede verfolgt mit dieser Einschränkung das Ziel einer Stärkung der Wohnstruktur zur Eigenentwicklung der einzelnen Ortsteile.

Bei den beiden Teilflächen WA 2 und WA 3 werden bis auf die Festsetzung und Erweiterung der überbaubaren Flächen die städtebaulichen Dichtewerte der jeweiligen Ursprungsbebauungspläne Nr. 28 und Nr. 45 übernommen, so dass hier die nachbarschaftliche Vergleichbarkeit gewahrt bleibt.

Das WA 1 erhält vergleichbare Dichtewerte. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich hier an einer guten Ausnutzung des Grundstückes sowie der hochwertigen Lage geschuldeten und gewollten Nachverdichtung. Die Grundflächenzahl wird für das gesamte Plangebiet mit der maximalen Größe von 0,30 festgesetzt. Gemäß den Regelungen des § 19 (4) Nr. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % zusätzlich möglich. Eine weitere Einschränkung der Versiegelungsrate ist nicht vorgesehen, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke erreichen zu können.

#### **3.2 Bauweise, Baugrenzen, Gebäudehöhen, Begrenzung Wohneinheiten**

Die Bauweise für die beiden Flächen WA 2 und WA 3 ist als offen festgesetzt und entspricht somit den Festsetzungen der jeweiligen Ursprungsbebauungspläne Nr. 28 und Nr. 45. Für das WA 1 wird die Bauweise als abweichend festgesetzt mit der Maßgabe einer zulässigen maximalen Gebäudelänge von 20 m, weil sich in diesem noch dörflich strukturierten Bereich größere Gebäudelängen nicht einfügen würden. Mit diesem Maß lassen sich sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser realisieren. Die Bautiefen von 25 m ermöglichen einen Spielraum für den späteren Gebäudestandort auf dem Grundstück.

Die Baugrenzen werden mit 3 m bis 5 m Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ausgewiesen. Die neu errichteten Gebäude müssen ergänzend die Vorgaben der Landesbauordnung mit den Mindestgrenzabständen einhalten.

In Ergänzung der Grundflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt, die der gewünschten maximalen Höhenentwicklung und dem Ziel der Nachverdichtung Rechnung trägt. Die bestehenden Gebäudestrukturen in der Nachbarschaft zum Plangebiet umfassen weitgehend eingeschossige Gebäude mit einem geneigten Satteldach.

Ergänzend wird festgesetzt, dass im Plangebiet zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze Garagen und Carports sowie hochbaulichen Anlagen nicht zulässig sind.

Der Straßenseitenraum prägt das Siedlungsbild entscheidend mit und soll nicht durch bauliche Anlagen optisch eingeschränkt werden.

Als Haustyp wird das Einfamilien- und Doppelhaus als Maßgabe definiert, um das maßstäbliche Einfügen der Gebäudekubaturen in die Umgebung zu ermöglichen. Dem städtebaulichen Ziel einer aufgelockerten Siedlungslage gemäß wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück begrenzt. Für das Wohngebiet WA 1 sind bei einer Größe von 12.744 m<sup>2</sup> derzeit 15 Grundstücke vorgesehen für eine Einzel- und Doppelhausbebauung. Das ergibt ca. 850 m<sup>2</sup> pro Grundstück. So wird es als sachgerecht angesehen, pro Wohneinheit eine Grundstücksfläche von angefangenen 450 m<sup>2</sup> nachzuweisen, um bei einer späteren Teilung eine Mindestgröße des Grundstückes zu erreichen.

Durch die Begrenzung der maximalen Wohneinheit pro Gebäude wird eine zu intensive Verdichtung des Plangebietes und damit einhergehend ein entsprechenden Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Ziel- und Quellverkehre vermieden.

### **3.3 Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet wird von Norden und Süden kommend erschlossen. Die bestehende Wegefläche des sog. „Mastenweges“ wird gemäß den straßenbaurechtlichen Vorgaben bis zur neuen Erschließungsstraße ausgebaut. Von hier kommend erfolgt die Anbindung der Bauflächen über eine neue Planstraße. Diese wird mit 6,50 m ausreichend breit als öffentliche Straßenverkehrsfläche planerisch gesichert, um alle erforderlichen Verkehrsflächen zu ermöglichen.

Die privaten Stellplätze müssen auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden.

Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Plangebietes zu ermöglichen.

### **3.4 Geh- Fahr- und Leitungsrecht**

Im Geltungsbereich ist ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Visselhövede festgesetzt, welches die Erreichbarkeit der städtischen Leitungstrassen sicherstellt und eine Bebauung verhindert.

### **3.5 Flächen für die Wasserwirtschaft**

Zur Absicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung wird südlich der neu zu schaffenden Wohnbauflächen auf einer privaten Grünfläche eine Fläche für die Regenrückhaltung vorgesehen. Die Dimensionierung erfolgt gemäß des Entwässerungsantrages für dieses Baugebiet.

Ergänzend werden Bereiche dieser Grünfläche, unterstützt durch Initialpflanzungen von standortgerechten und heimischen Sträuchern, der natürlichen Sukzession überlassen. Die Sortenauswahl der Gehölze berücksichtigt kleinwüchsige Baumarten und Straucharten, um bei der vorhandenen Südlage keine unverhältnismäßige Verschattung der nördlich angrenzenden Wohnbauflächen zu bewirken.

### 3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die im Plangebiet befindlichen privaten Grünflächen werden weitgehend als solche planerisch mit ihrer heutigen Nutzung gesichert. Für diese Bereiche besteht keine Option einer Umnutzung zu Bauland bzw. einer intensiveren landwirtschaftlichen Nutzung. Zudem sind die bestehenden Weideflächen und Gehölzbereiche sehr wertvoll für das Ortsbild und sollen entsprechend erhalten bleiben.

Die bestehenden Obstbäume entlang der Ostseite der Straßenverkehrsfläche werden bestandsorientiert gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt und dienen der ortsbildgerechten Eingrünung der neuen Bauflächen.

Entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze des Allgemeinen Wohngebietes WA1 ist auf den privaten Grundstücken eine laubtragende Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Diese Anpflanzung ist auf die Festsetzung Nr. 5b anrechenbar. Geeignete Gehölze (sh. Pflanzliste als Auswahl

Ergänzend wird festgesetzt, dass pro 100 m<sup>2</sup> neu versiegelter Grundstücksfläche ein standortgerechter und heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten ist. Darüber hinaus sind 10 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze des Allgemeinen Wohngebietes WA<sub>1</sub> ist auf den privaten Grundstücken eine laubtragende Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Mit dieser Maßgabe wird die Pflanzen- und Strukturvielfalt im Plangebiet und insbesondere auf den neuen Baugrundstücken erhöht.

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ wird eine Fläche von rd. 275 m<sup>2</sup> für die Wasserwirtschaft freigehalten. Auf der restlichen Fläche sowie auf der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ (abzüglich der Fläche des Geh- Fahr- und Leitungsrechtes und ein beidseitiger Saum von 2 m) ist eine zweireihige, lochversetzte Anpflanzung mit 19 heimischen, standortgerechten Einzelbäumen anzulegen und dauerhaft zu pflegen und erhalten. Abgänge sind durch vergleichbare Arten zu ersetzen.

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch vergleichbare Arten zu ersetzen.

Pflanzliste standortheimischer Gehölzpflanzungen

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchs
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	kl. Baum, Strauch
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	kl. Baum, Strauch
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	kl. Baum, Schnitthecke
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Schnitthecke
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Schnitthecke, Strauch
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Strauch
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Strauch
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Strauch
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Strauch
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Strauch
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Strauch

### 3.7 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO können die Kommunen besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Die niedersächsische Bauordnung (NBauO) erlaubt außerdem die Übernahme solcher örtlicher Bauvorschriften als Festsetzung in den Bebauungsplan. Die Stadt Visselhövede möchte in diesem Siedlungsgebiet, welches durch eine sensible Ortsrandlage geprägt ist, entsprechend gestalterisch lenkend eingreifen:

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 74 „Erweiterung Blöcken Nindorf“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten.

#### **Dachform und Dachneigung im Allgemeinen Wohngebiet**

Auf den Hauptbaukörpern sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 15° und höchstens 45° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Gebäudeteile i.S.d. § 5 (3) NBauO.

Begründung:

Wesentliche, das Erscheinungsbild störende Dächer, wie z.B. Flachdächer oder extrem steil geneigte Hauptdächer sind in den Umgebungsbereichen und auch nicht im Plangebiet gewünscht.

#### **Dacheindeckung und Dachfarben**

Als Dacheindeckung sind nur matte Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen „rot“, „rotbraun“, „braun“, „anthrazit“ und „dunkelgrün“ zulässig. Glänzende Dachziegel oder Dachsteine sind unzulässig. Wintergärten, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und untergeordnete bauliche Anlagen i.S.d. § 5 NBauO sind hiervon ausgenommen.

Die Farbgebung erfolgt in Anlehnung an die RAL-Farbkarte, samt Zwischentöne, wie folgt:

„rot“: 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3013, 3016

„rotbraun“: 3009, 3011, 8012

„braun“: 8002, 8004, 8007, 8011, 8015, 8016

„anthrazit“: 7016, 7012, 7024, 8019

„dunkelgrün“: 6002, 6003, 6005, 6009, 6028

Begründung:

Ergänzend werden Vorgaben zur Materialverwendung für die Dacheindeckung gegeben. Auf vielfachen Wunsch aus Nachbarschaften heraus wird die Verwendung von glänzenden Dachpfannen und -ziegeln ausgeschlossen. Diese Materialien verursachen insbesondere bei Schönwetterlagen eine starke Blendwirkung, die durch diese Vorgaben verhindert werden kann.

Die Farbgebung orientiert sich an den Gegebenheiten vor Ort und schließt gestalterische Überformungen durch untypisch farbige Dacheindeckungen aus.

#### **Ordnungswidrigkeit**

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

Begründung:

Durch die Maßgabe einer Ordnungswidrigkeit und der angesetzten Höhe sieht sich die Stadt Visselhövede in der Lage, die Einhaltung der formulierten Gestaltungsgrundsätze umzusetzen.

#### 4. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,30, davon: WA 1 = 12.745 m <sup>2</sup> WA 2 = 290 m <sup>2</sup> WA 3 = 530 m <sup>2</sup>	13.565 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	2.805 m <sup>2</sup>
Anpflanzfläche (Übernahme Ursprungsplan B-Plan Nr. 28)	45 m <sup>2</sup>
Grünfläche privat davon: mit Zweckbestimmung	8.574 m <sup>2</sup>
Hobby Weidefläche	2.046 m <sup>2</sup>
Garten	3.362 m <sup>2</sup>
Garten/ Anpflanzung	546 m <sup>2</sup>
Parkanlage/Garten	2.073 m <sup>2</sup>
RRB/ Anpflanzung	452 m <sup>2</sup>
Grünfläche (GFL)	50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>25.456 m<sup>2</sup></b>

#### 5. VER- UND ENTSORGUNG

**Wasserversorgung und Elektrizität:** Die Trinkwasserversorgung wird vom Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land sichergestellt. Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die Avacon AG.

**Telekommunikation:** Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter.

**Leitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Vorhandene Leitungen sind bei notwendigen Erdarbeiten zu schützen bzw. zu beachten. Die Leitungsträger sind frühzeitig vor Beginn der Erdbauarbeiten darüber in Kenntnis zu setzen.

**Brandschutz:** Bei weiteren Planungen ist darauf zu achten, dass erforderliche Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach den geltenden Normen in Absprache mit der Feuerwehr ausgeführt werden. Die Löschwasserversorgung ist durch die ausreichende Installation von Hydranten entsprechend der Vorschriften für Wohngebiete sicherzustellen. Die Entfernung der Grundstücke zum nächsten Hydranten darf 120 m nicht überschreiten. Im begründeten Ausnahmefall kann die Entfernung auf 140 m erhöht werden.

**Oberflächenentwässerung:** Eine ausschließliche Versickerung ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Auf den privaten Grundstücken sind ergänzende Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen. Das anfallende Wasser der Straßenflächen soll in den RW-Kanal „Grüner Placken“ abgeführt werden.

**Schmutzwasserentsorgung:** Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss an das bestehende System der Schmutzwasserableitung.

## 6. HINWEISE

### Rechtskraft

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 74 mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO) „Erweiterung Blöcken Nindorf“ werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 28 „Nindorf – Vor dem Blöcken“ sowie Nr. 45 „Im Blöcken II“ in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

### Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig.

Im Fall von archäologischen Funden ist das Nds. Landesamt für Denkmalpflege oder der Landkreis Rotenburg (Wümme) unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### Altlasten

Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) zu informieren.

### Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Handkampfmittel (Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle Visselhövede, das Ordnungsamt der Stadt Visselhövede oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

### Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Es besteht eine grundsätzliche Prüf- und Erkundungspflicht durch den Bauherrn. Frühzeitig vor Baubeginn sind entsprechende Abstimmungsgespräche mit den jeweiligen Leitungsträgern zu führen.

### **Private Grundstücksentwässerung**

Das auf den Bauflächen im WA 1 anfallende Oberflächenwasser ist einer Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücksflächen zuzuführen. Eine Einleitung in die Straßenentwässerung ist nicht zulässig. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine ausschließliche Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich.

### **Verteidigungsanlage Visselhövede**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Schutzbereiches für die Verteidigungsanlage Visselhövede. Die maximal zulässige Bauhöhe und weitere Auflagen der Schutzbereichsanordnung sind zu beachten.

### **RAL-Farbliste**

Die in den Planunterlagen (Planzeichnung, Begründung) genannten RAL-Farben sind bei der Stadtverwaltung Visselhövede zu den üblichen Dienststunden einzusehen.

## **TEIL II: UMWELTBERICHT**

### **1. EINLEITUNG**

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung des Aufstellungsverfahrens des Bauleitplans zu berücksichtigen.

Der vorliegende Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. In ihm sind die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Dabei folgt der Umweltbericht inhaltlich der Anlage zum BauGB.

#### **1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 soll ein Siedlungsgebiet zwischen den Straßen „Vor dem Blöcken“ und „Grüner Placken“ erschlossen werden. Das Plangebiet wird derzeit gärtnerisch, ackerbaulich und als private Grünfläche mit Pferdeweide genutzt. Es dient der Weiterentwicklung und soll der Eigenentwicklung des Ortsteils Nindorf Rechnung tragen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 2,5 ha und ist überwiegend von Wohnstrukturen umgeben. Nur im Osten grenzt eine Straße mit anliegenden Ackerflächen an das Plangebiet. Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Zur Realisierung der Wohnbebauung werden allgemeine Wohngebiete mit den Grundflächenzahlen (GRZ) 0,3 bzw. 0,4 ausgewiesen. Der Zugang erfolgt über den sogenannten „Mastenweg“. Die Weidefläche, Hausgärten und die parkartigen Bereiche mit Gehölzbeständen werden als Bestandsnutzungen übernommen und festgesetzt.

Die Teilbereiche WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub>, im Norden bzw. im Süden des Plangebietes, sind in den Bebauungsplänen Nr. 28 „Vor dem Blöcken“ bzw. Nr. 45 „Im Blöcken II“ als Straßenverkehrsfläche und Allgemeines Wohngebiet (Grundflächenzahl 0,3 und 0,4) ausgewiesen. Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans werden diese Teilbereiche einheitlich als Allgemeine Wohngebiete mit den Grundflächenzahlen 0,3 (WA<sub>2</sub>) und 0,4 (WA<sub>3</sub>) festgelegt.

#### **1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung in der Planung**

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) BauGB und § 2a BauGB die wichtigsten für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich u.a. aus dem Naturschutzgesetz, den Umweltfachgesetzen und den Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Die Berücksichtigung der Ziele des besonderen Artenschutzes wird als gesonderter Punkt behandelt (s. Kap. 1.3)

<b>Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung bei der Aufstellung</b>
<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	
<p>§ 1a (2) BauGB: <i>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.</i></p>	<p>Die Planung dient der Bereitstellung von Wohnbauflächen im Siedlungsbereich des Ortsteils Nindorf. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird insofern entsprochen, als eine Inanspruchnahme von Boden auf das notwendige Maß begrenzt wird.</p>
<p>§1a (3) BauGB: <i>Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ... sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.</i></p>	<p>Mit dem sparsamen Umgang von Grund und Boden wird dem Vermeidungs- und Minimierungsgesetz der Eingriffsregelung entsprochen. Durch die zusätzlich zulässige Bebauung werden erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft begründet, die nach den Maßgaben der Eingriffsregelung kompensiert werden.</p>
<p>§1a (4) BauGB: <i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.</i></p>	<p>Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt (s. Kap. 1.3.1 des Umweltberichtes).</p>
<p>§1a (5) BauGB: <i>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.</i></p>	<p>Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass einzelne Gehölzbestände und Grünflächen innerhalb des Plangebietes erhalten werden.</p>
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b>	
<p>(1) <i>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>die biologische Vielfalt,</i></li> <li>• <i>die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</i></li> <li>• <i>die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</i></li> </ul> <p><i>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</i></p>	<p>Unter dem Vermeidungsaspekt wird der Versiegelungsgrad und somit die Inanspruchnahme und Beeinträchtigung der Boden- und Naturhaushaltsfunktionen begrenzt (Grundflächenzahlen 0,3 und 0,4). Zudem werden einzelne Gehölze erhalten und standortgerechte Neupflanzungen festgesetzt. Aufgrund dennoch zu erwartender, versiegelungsbedingter, erheblicher Beeinträchtigungen werden Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Eingriffsregelung erforderlich und entsprechend vorgesehen.</p>
<b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b>	
<p><i>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers),</i></li> </ul>	<p>Dem Schutz des Bodens wird durch Erhalt einzelner Gehölzbestände und Grünflächen mit ungestörter Bodenentwicklung entsprochen. Zudem können auf den unbefestigten, unversiegelten Grundstücksflächen wesentliche Bodenfunktionen wie Lebensraumstrukturen, Versickerung oder Boden-Luft-Austausch noch stattfinden. Die überbaubaren Flächen (Ackerfläche, Straßenverkehrsfläche) sind außerdem in ihrer Funktion bereits durch erhebliche Beanspruchung gestört.</p>

<b>Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung bei der Aufstellung</b>
<p><b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen (Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, land- und forstwirtschaftliche Nutzung, sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen) soweit wie möglich vermieden werden.</li> </ul>	Dennoch sind mit der Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund der Neuversiegelung zu erwarten, die kompensiert werden müssen.
<p><b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</b></p> <p>Durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG) Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.</p>	Insgesamt werden nur in begrenztem Umfang Neuversiegelungen durchgeführt.
<p><b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b></p> <p>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.</p>	Mit der Umsetzung des allgemeinen Wohngebietes werden keine relevanten Emissionen erwartet.
<p><b>Schutzgebiete, geschützte Objekte, spezieller Artenschutz</b></p> <p>Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder geschützte Objekte vorhanden.</p>	Erst in rd. 1,3 km Entfernung schließt sich ein Schutzgebiet an (s. Kap. 1.2.1); eine Betroffenheit wird allerdings nicht abgeleitet.
<p><b>Landschaftsrahmenplan</b></p> <p>Im Zielkonzept werden allgemein umweltverträgliche Nutzungen für alle Gebiete mit aktuell geringerer Bedeutung für alle Schutzgüter formuliert</p>	Die Wohnbauflächen-Entwicklung ist bereits durch den FNP vorbereitet. Ein besonderes Konfliktpotenzial mit naturschutzfachlichen Wertigkeiten ist nicht zu erkennen.

### 1.2.1 Berücksichtigung der Ziele geschützter Bereiche / Prüfung der Verträglichkeit möglicher Auswirkungen der Planung

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Lehrde und Eich“ (3022-331), gleichzeitig Landschaftsschutzgebiet „Lehrdetal“ (LSG ROW 00128), liegt rd. 2 km südöstlich vom Plangebiet. Die Lehrde ist ein naturnaher Bach mit teilweise gut ausgeprägten Auenbereichen, aus u.a. Erlen-Auwäldern und Moorwäldern. Die Schutzwürdigkeit ist auf das Lebensraumpotential für Fischotter (*Lutra lutra*) und Grüne Keiljungfer (*Ophiogomphus cecilia*) zurückzuführen. Die Eich ist ein Geesthügel mit bodensaurem Buchenwald und Nadelholzbeständen und ist potentiell Jagdgebiet des Großen Mausohrs (*Myotis myotis*).<sup>3,4</sup>

<sup>3</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete (Zugriff: Februar 2017)

<sup>4</sup> Bundesamt für Naturschutz – Steckbriefe der Natura 2000 Gebiete: FFH-Gebiet 3022-331 Lehrde und Eich (Zugriff: Februar 2017)

Die Landschaftsschutzgebiete „Fischweiher Buchholz-Affwinkel“ (LSG ROW 00005) und „Schützenholz II, Visselhövede“ (LSG ROW 00009) liegen jeweils rd. 1,3 km in nordöstlicher bzw. in östlicher Richtung vom Plangebiet entfernt.<sup>5</sup>

Aufgrund der Entfernungen können Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes und der Landschaftsschutzgebiete ausgeschlossen werden.

### 1.3 Artenschutzziele – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP)

Die Einhaltung des Artenschutzes erfolgt auf der Umsetzungsebene. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist vorausschauend zu prognostizieren, welche artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind (Spezielle Artenschutzprüfung – SAP).

Wird auf Ebene der Bauleitplanung deutlich, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung dauerhaft entgegenstehen, so ist die Bauleitplanung nicht umsetzbar und damit nichtig.<sup>6</sup> Insofern sind schon auf der Ebene der Bauleitplanung die Wege und Möglichkeiten aufzuzeigen, mit denen auf der Umsetzungsebene die Einhaltung des Artenschutzes sichergestellt werden kann.

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert. Hiernach ist es verboten

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, 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 (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 (2) Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 (5) BNatSchG<sup>(Sätze 2 bis 5)</sup> folgende Pauschalbefreiung von den Verboten gemäß Abs. 1:

*<sup>2</sup>Sind in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

<sup>5</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Landschaftsschutzgebiete (Zugriff: Februar 2017)

<sup>6</sup> Trautner, J., Kochelke, K., Lambrecht, H., Meyer, J. (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren, S. 74, Norderstedt

<sup>3</sup>Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

<sup>4</sup>Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßnahmen entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

Insofern wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden und für zulässige Eingriffe sind ausschließlich Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und Europäische Vogelarten (alle einheimischen Vogelarten) näher zu betrachten.<sup>7</sup>

### **1.3.1 Artenschutzrechtliche relevante Arten im Plangebiet**

#### Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Entsprechend den vorherrschenden Habitatbedingungen können störungstolerante Gehölz- und Wiesenbrüter entlang den Baumreihen zwischen der Acker- und Weidefläche bzw. auf den Freiflächen vorkommen. Des Weiteren besteht die Möglichkeit eines Vorkommens von siedlungstoleranten Brutvögeln in den kleinräumigen Strukturen angrenzend an die landwirtschaftlichen Flächen.

Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinien streng geschützt. Die Flächen des Plangebietes bieten potentielle Jagdreviere für Fledermäuse. In den Gehölzen können, sofern Aushöhlungen oder alte Spechthöhlen vorhanden sind, darüber hinaus Fledermausquartiere vorhanden sein.

#### Sonstige Artgruppen

Vorkommen von streng geschützten Arten anderer Artengruppen, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken sind aufgrund der Standortausprägung und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumsprüche streng geschützter Arten andererseits nicht zu erwarten.

### **1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG**

Geprüft werden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der erheblichen Störungen.

#### 1. Verletzungs- und Tötungsverbot

Für die Realisierung des Bebauungsplanes sind keine Gebäudeabrisse erforderlich. Gehölzrodungen müssen nur in geringem Umfang erfolgen. Vor dem Hintergrund des bestehenden Habitatpotenzials hat zur Vermeidung von Vogeltötungen die Baufeldfreimachung und ggf. die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten (z.B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) zu erfolgen. Bäume sind vor einer notwendigen Fällung ggf. auf Brutvogelvorkommen zu untersuchen (begleitende Kontrolluntersuchungen).

Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen können ebenfalls durch eine Überprüfung der zu fällenden Gehölze ausgeschlossen werden.

#### 2. Störungsverbot

---

<sup>7</sup> Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Das von der Planung ausgehende Störpotenzial, z. B. durch Baumaßnahmen während der Brutzeiten der Vögel, ist vor dem Hintergrund des eingeschränkten Habitatpotenzials gering. Des Weiteren sind Vorkommen siedlungstoleranter, störungsunempfindlicher Vogelarten zu erwarten, für die mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die Planung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

### 3. Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Aufgrund der Habitatstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung der planerischen Festsetzungen allenfalls einzelne Lebensstätten gehölbewohnender Arten und ggf. Niststätten von Bodenbrütern auf der Ackerfläche verloren gehen. Für diese bieten sich im unmittelbaren räumlichen Umfeld hinreichend vergleichbare Lebensräume, so dass die ökologische Funktion im Zusammenhang erhalten bleibt. Der Verbotstatbestand wird nicht berührt.

#### **1.3.3 Artenschutzrechtliches Fazit**

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben gegenüber Vogelarten sind bei der Bau- feldräumung die Brutzeiten zu beachten, oder es ist durch fachkundige Begleitung sicher zu stellen, dass keine Vögel getötet werden.

Die Planung begründet unter Berücksichtigung der gebotenen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gegenüber europäischen Vogelarten und Fledermäusen. Somit ist sichergestellt, dass die artenschutzrechtlichen Maßgaben eingehalten werden können.

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

#### **2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden im Februar 2017 die Biotoptypen als Lebensgemeinschaften ähnlicher Artenzusammensetzung und Strukturierung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen<sup>8</sup> in Niedersachsen erfasst. Da keine besonderen faunistischen Wertigkeiten bekannt sind oder erwartet werden, werden weitergehende Erfassungen nicht für erforderlich gehalten.

<b>Biotoptyp</b>	<b>Kürzel</b>	<b>Ausprägung</b>
Allee/Baumreihe + Trittrassen	HBA + GRT	Zwischen der Acker-, der Weidefläche und den Hausgärten verlaufen zwei Baumreihen aus Kastanie, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Spitzahorn, Stieleiche und verschiedenen Obstbaumsorten mit einem Unterwuchs des Trittrassens.
Sandacker	AS	Der Acker nimmt die größte Fläche des Plangebietes ein und wird derzeit noch ackerbaulich genutzt.
Trittrassen	GRT	Die in den alten Bebauungsplänen bereits überplanten Bereiche der Straßenverkehrsflächen (nahe den bestehenden Wohnhäusern im Norden und Süden) bestehen aus Trittrassen.

<sup>8</sup> Drachenfels, O.v.: Küsten- und Naturschutz: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand 2016

Intensivgrünland trockener Mineralböden + Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs	GIT + HEB	Die Weidefläche, im Nordwesten des Plangebietes, ist phasenweise mit Pferden besetzt und zeigt typische Intensivgrünlandarten. Im westlichen Bereich der Weidefläche steht eine Gehölzanpflanzung aus überwiegend Sumpfeichen ( <i>Quercus palustris</i> ), zudem Ebereschen ( <i>Sorbus aucuparia</i> ) und Sommerlinden ( <i>Tilia platyphyllos</i> ).
Hausgarten mit Großbäumen	PHG	Der Westen des Plangebietes wird durch große Hausgärten mit mehreren Großbäumen aus Birken, Tannen, Eichen, Buchen, Weiden und Obstbäumen eingenommen.
Allee/Baumreihe + Artenarmer Scherrasen	HBA + GRA	Im südlichen Bereich des Mastenwegs befindet sich eine Baumreihe aus Obstbäumen mit einem Bewuchs aus artenreichem Scherrasen darunter.
Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	Auf den Teilflächen im Norden und Süden grenzen Ziergärten an den gekennzeichneten Trittrassen.
Straße	OVS	Die im Osten angrenzende Straße ist bereits asphaltiert.

### 2.1.2 Boden

Bei den Böden des Plangebietes handelt es sich um Pseudogley- und Podsol-Braunerden mit einer mittleren bis geringen Bodenfruchtbarkeit. Als Bodenart liegen Sande und Schluffe vor.<sup>9</sup> Die Bodenfunktionen sind gegenüber Bodenverdichtungen gering gefährdet. Die Bodentypen zählen nicht zu den schutzwürdigen Böden.<sup>10</sup> Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.<sup>11</sup>

### 2.1.3 Wasser

Natürliche Still- und Fließgewässer sind im Plangebiet nicht ausgebildet. Das nächstgelegene Fließgewässer, der Plackengraben, liegt rd. 230 m westlich und mündet nach rd. 800 m in den Grapenmühlenbach.<sup>12</sup>

Der Grundwasserkörper gehört zum „Wümme Lockergestein links“ und ist in einem mengenmäßig guten Zustand, der chemische Gesamtzustand ist jedoch als schlecht bewertet. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt 250-350 mm/a. Die Grundwasseroberfläche liegt gemäß den Umweltkarten Niedersachsen bei rd. 3 m unter Flur. Die grundwasserüberdeckenden Schichten weisen ein hohes Schutzpotential auf.<sup>13, 14</sup> Im Zuge des Bodengutachtens wurde der höchste lokale Schichtwasserstand in einer Tiefe von 1,53 m unter Geländeoberkante festgestellt.<sup>9</sup>

### 2.1.4 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch in der warm gemäßigten Klimazone mit relativ kühlen Sommern und verhältnismäßig milden Wintern. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9 °C bei einem mittleren Jahresniederschlag von 766 mm/a.<sup>15</sup> Die Flächen im Plangebiet übernehmen mikroklimatische Funktionen, in dem sie durch Verdunstung einen Beitrag zur relativen Luftfeuchtigkeit beitragen.

<sup>9</sup> Prüflabor Morbach: Prüfbericht Nr. 16.020. Bauvorhaben: Visselhövede, Grüner Placken; hier: bodenmechanische Untersuchungen. 12.02.2016.

<sup>10</sup> Niedersächsisches Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Bodenkunde BÜK50, BK50, schutzwürdige Böden (Zugriff: Februar 2017, August 2020)

<sup>11</sup> Niedersächsisches Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Altlasten (Zugriff: August 2020)

<sup>12</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Fließgewässer, Gräben, Gewässernetz (Zugriff: 2017)

<sup>13</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Gewässerstruktur, WRRL (Zugriff: 2017)

<sup>14</sup> Niedersächsisches Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Grundwasserneubildungsrate, Lage der Gewässeroberkante, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung (Zugriff: Februar 2017, August 2020)

<sup>15</sup> Niedersächsisches Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Klima (Zugriff: Februar 2017)

### **2.1.5 Landschaft- und Ortsbild**

In dem Schutzgut Landschaft werden die Elemente des Landschaftsbildes, d.h. das optische Erscheinungsbild im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit, bewertet.<sup>16</sup>

Das Plangebiet befindet sich in einem bestehenden, locker bebauten Siedlungsgebiet im Ortsteil Nindorf der Stadt Visselhövede. Im Osten grenzt das Gebiet an ackerbaulich genutzte Flächen an. Zwischen Acker- und Weidefläche verläuft ein unbefestigter Weg mit einer Allee des Siedlungsbereichs aus Bäumen. Die angrenzende Weide wird als Pferdekoppel genutzt.

### **2.1.6 Mensch**

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Wohnqualität sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen von Bedeutung.<sup>17</sup>

Die im Norden und Süden angrenzenden Straßen sind relativ wenig befahren, so dass von einer geringen Lärmbelastung auszugehen ist.

Das Plangebiet weist eine untergeordnete Bedeutung für Erholungsnutzungen der ortsansässigen Bevölkerung auf.

### **2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Als Sachgüter sind die landwirtschaftlich genutzten Acker- und Weidefläche sowie die Hausgärten zu nennen. Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **2.1.8 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen bestehen insofern, als dass die naturräumlichen Gegebenheiten, also die Ausprägungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, die Grundlagen für die Qualität als Lebensräume für Tiere und Pflanzen bilden. Weiterhin hatten oder haben sie Einfluss auf die historische Nutzung, die als Landschaft prägt, und auf die aktuelle Nutzbarkeit für den Menschen, ablesbar an Wohngebäuden, Gewerbebetrieben oder landwirtschaftlicher Nutzung, also dem heutigen Wirtschaftsraum.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zum einen als Sachgüter und teilweise als Erholungsfunktion dienen (Schutzgut Mensch), zum anderen bestehen trotz anthropogener Veränderungen diverse Wechselbeziehungen der oben beschriebenen Schutzgüter.

Derzeit sind keine Bereiche des Plangebietes versiegelt, so dass sowohl eine Versickerung des Niederschlags stattfinden kann (Schutzgut Wasser) und der Landschaft entsprechend kleinklimatische Verhältnisse bestehen (Schutzgut Klima/Luft), als auch eine Nutzung der Flächen von Tier- und Pflanzenarten möglich ist (Schutzgut Tiere und Pflanzen). Das Plangebiet befindet sich an der Schnittstelle zwischen Siedlungsgebiet und offener Landschaft. Das Landschaftsbild ist dementsprechend ebenfalls als Übergangsbereich zu beschreiben (Schutzgut Landschaft).

---

<sup>16</sup> Schrödter, W., Habermann-Nieße, K., Lehmborg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

<sup>17</sup> Schrödter, W., Habermann-Nieße, K., Lehmborg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

## **2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeitigen Nutzungen beibehalten würden. Von einer Änderung der Umweltauswirkungen wäre nicht auszugehen.

## **2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Hierbei erfolgt gemäß § 2 (4) BauGB eine Beschränkung auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 (6) Nr. 7 BauGB.

Die Planung sieht die Neuerschließung einer derzeitig ackerbaulich genutzten Fläche östlich der Kreisstraße „Zur Reith“ (K 207) vor. Auf der Fläche sollen ca. 15 Baugrundstücke entstehen und mit einer für die Ortschaft typischen Wohnbebauung versehen werden. Die Zufahrt soll vom sog. „Mastenweg“ aus erfolgen, der eine Verbindung zwischen den Siedlungsstraßen „Vor dem Blöcken“ im Norden und „Grüner Placken“ im Süden bildet.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden, in Anlehnung an rechtskräftige Bebauungspläne im Umfeld der Planung, Allgemeine Wohngebiete, Straßenverkehrsflächen und Grünflächen ausgewiesen. Es werden Grundflächenzahlen zwischen 0,3 und 0,4 festgesetzt, so dass zzgl. der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Nr. 2 BauNVO eine maximale Versiegelung von 45 % bzw. 60 % anzunehmen ist.

Die Teilflächen WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> sind in den rechtskräftigen Bebauungsplänen als Straßenverkehrsfläche und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Bereiche sollen als Wohnbauland zur Verfügung stehen, die Festsetzungen werden entsprechend der angrenzenden Wohnbauflächen angepasst.

Der Bebauungsplan Nr. 74 sieht eine Bebauung der Ackerfläche und der kleinen Teilflächen im Norden und Süden vor. Die Gehölzanpflanzungen, die Weideflächen und die Hausgärten im Westen des Plangebietes bleiben im ursprünglichen Zustand erhalten.

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert.

### **2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Von der Festsetzung neuer Wohnbauflächen und Verkehrsflächen ist vorwiegend die Ackerfläche betroffen. Die kleinen Teilbereiche im Norden und Süden werden aus ihrer jetzigen Festsetzung als Straßenverkehrsfläche und nicht überbaubarer Bereich des Allgemeinen Wohngebietes entfernt und in eine Bebaubarkeit überführt. Die neu versiegelten Flächen gehen dauerhaft als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt verloren. Zusätzlich fehlen diese Flächen als Nahrungs- und Jagdgebiet für siedlungstolerante Tierarten. Auf der südlichen, privaten Grünfläche wird ein Teilbereich zur Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen. Die restliche Fläche wird flächig mit standortgerechten, heimischen Straucharten angepflanzt, die sowohl Vogelarten als auch Insekten und Kleinsäugetern als Nahrungsquelle und Lebensraum dienen werden.

Bei einer Bebauung stellt sich eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ein.

Die in größerem Umfang festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Weide, Garten und Parkanlage können weiterhin vergleichbar wie bisher genutzt werden, so dass hier mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet werden.

### **2.3.2 Boden**

Die Planung bereitet eine Neuversiegelung von Grundflächen für die Entwicklung des Wohngebietes vor. Die Bodenfunktionen als Lebensraum, als Speicher- und Umwandlungsmedium im Wasser- und Nährstoffkreislauf, sowie Pufferfunktion und als landwirtschaftliche Produktionsstätte entfallen auf den versiegelten Flächen vollständig.

Die Versiegelung des Bodens ist als erhebliche Beeinträchtigung einzustufen.

### **2.3.3 Wasser**

Durch die Bodenversiegelung sind Auswirkungen auf die lokale Grundwasserneubildung zu erwarten. Eine ausschließliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse im Plangebiet nicht möglich. Gemäß der wasserrechtlichen Genehmigung ist eine Regenrückhaltung für das anfallende Oberflächenwasser auf den Straßen im Plangebiet erforderlich. Ein Regenrückhaltebecken wird daher im südlichen Plangebiet festgesetzt. Das Oberflächenwasser wird im Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in Regenwasserkanälen abgeleitet. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist einer Regenwasserbewirtschaftung, direkt auf den Baugrundstücken, zuzuführen (z. B. Anlagen zur Speicherung des Wassers, Regenwassernutzung als Brauchwasser, Gartenbewässerung). Unter Berücksichtigung des geringen Umfangs zu erwartender Flächenversiegelungen sind Auswirkungen jedoch nicht erheblich.

### **2.3.4 Klima / Luft**

Durch die Versiegelung und Überbauung in den neu ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten werden die lokalen Klimabedingungen geringfügig verändert: Die Kaltluftbildung wird eingeschränkt, die Aufwärmung der Flächen bei Sonneneinstrahlung verstärkt. Aufgrund der Gartenanteile der Grundstücke sowie der erhaltenen Baumreihen und der Weidefläche bleiben die Auswirkungen örtlich auf die unmittelbar von Versiegelung betroffenen Flächen beschränkt. Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen und keine erheblichen Auswirkungen über das Plangebiet hinaus erwartet.

Allgemein wirken baubedingte Emissionen, Heiztechniken und zunehmender Verkehr auf die lufthygienische Situation. Die Emissionen werden nach den Regelwerten der eingesetzten Anlagen- und Fahrzeugtechnik gering gehalten. Den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen auf die lufthygienische Situation zuzuordnen.

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen auf die lufthygienische Situation zuzuordnen.

Von erheblichen Emissionen ist bei Umsetzung des Allgemeinen Wohngebietes nicht auszugehen.

### **2.3.5 Landschafts- und Ortsbild**

Das in Planung stehende Wohngebiet wird in Anlehnung an bestehende Bebauungspläne festgesetzt und fügt sich damit in das bestehende Siedlungsbild ein. Mit dem Bau des neuen Sied-

lungsgebiets wird ein Teil der verbliebenen Fläche zwischen den zuvor erschlossenen Baugebieten im Norden und Süden erschlossen und ist somit als Arrondierung der bestehenden Bebauung zu verstehen.

Durch den Erhalt der Baumreihen sowie der Weidefläche und durch Einbindung der ortstypscher Bauweise, werden keine erheblichen Landschaftsbild- und Ortsbildbeeinträchtigungen angenommen.

Die entlang der östlich verlaufenden Straße stehenden Obstgehölze werden planerisch aufgenommen und bleiben bestehen. Hierdurch wird eine Ortsrandeingrünung erreicht bzw. aufrechterhalten.

### **2.3.6 Mensch**

Mit der Verwirklichung des Vorhabens wird eine Ergänzung der bestehenden und gewachsenen Wohnstrukturen in Nindorf angestrebt. Diese Bauflächen stellen eine wichtige Fläche im Zuge der örtlichen Eigenentwicklung dar, die die Baulandnachfrage aus der örtlichen Bevölkerung bedient. Es ist mit einer geringen Verkehrszunahme auf den umliegenden Straßen „Vor dem Blöcken“, „Im Blöcken“, „Grüner Placken“ und „Zur Reith“ zu rechnen. Relevante Lärmbelastungen sind nicht zu erwarten.

In der erweiterten Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich Betriebe, in denen noch landwirtschaftliche Tierhaltung betrieben wird. Diese verursachen Geruchsmissionen, die bei einer Beurteilung der Eignung des Plangebietes für eine Ausweisung von Wohnbauland Berücksichtigung finden müssen. Durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde ein Immissionsgutachten erarbeitet, um den Belang der Landwirtschaft ausreichend würdigen zu können.<sup>18</sup> Im Ergebnis des Gutachtens werden die zulässigen Immissionswerte von 10 % der Jahresgeruchsstunden im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten. Es wird daher davon ausgegangen, dass durch die verursachten Geruchsmissionen an den geplanten Wohnhäusern im Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch landwirtschaftliche Gerüche hervorgerufen werden (vgl. Teil I der Begründung, Pkt. 2.2.3).

Die bestehenden öffentlichen Wege bzw. Straßen bleiben auch künftig für eine Erholungsnutzung zugänglich. Relevante Einschränkungen der Erholungsnutzung werden durch die Planung nicht verursacht.

Die Planung ist demnach nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen für den Menschen verbunden.

### **2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Als Sachgut geht die Ackerfläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dauerhaft verloren. Auswirkungen der Planung auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

Sollten sich Hinweise bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten auf ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) ergeben, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landkreis Rotenburg (Wümme) unverzüglich gemeldet werden.

---

<sup>18</sup> Immissionsgutachten zur Einwirkung von Geruchsmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben in der Ortschaft Nindorf, Stadt Visselhövede auf Flächen des Bebauungsplanes Nr. 74 „Erweiterung Blöcken Nindorf“, Bremervörde, 09.05.2017

### 2.3.8 Wechselwirkungen

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d.h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt bestehen hier Wechselwirkungen. Veränderungen eines Faktors ziehen Veränderungen der anderen Faktoren nach sich. Diese können möglicherweise auch die Erholungseignung einer Landschaft verändern.

Die Versiegelung des Bodens führt zum Verlust von Lebensraum (Schutzgut Tiere und Pflanzen), zur Veränderung der Grundwasserspende (Schutzgut Wasser) und zur Veränderung des Kleinklimas (Schutzgut Klima/Luft). Die veränderten Standortverhältnisse der bebauten Bereiche wirken sich auch auf die Lebensraumeignung für die Fauna aus.

Die Auswirkungen, die sich aus der Realisierung dieses Bebauungsplanes ergeben können, wurden dargelegt und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt werden aufgezeigt.

### 2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Gemäß § 1a (3) BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Als Beitrag zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt ist zu nennen, dass die Planung in einem innerörtlichen Bereich erfolgt, der nur ein geringes Konfliktpotential mit den Belangen von Natur und Landschaft aufweist.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden darüber hinaus folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen getroffen:

- Die Zahl der Geschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt, die Höhe baulicher Anlagen wird im Wohngebiet WA 1 auf 9,5 m begrenzt.
- Durch textliche Festsetzungen werden bestimmte störende Nutzungen ausgeschlossen (z.B. Tankstellen, Beherbergungsbetriebe).
- Es werden umfangreiche private Grünflächen festgesetzt, um einen hohen Freiflächenanteil zu sichern und prägende Grünstrukturen zu erhalten.
- Durch umfangreiche örtliche Bauvorschriften wird darauf hingewirkt, dass sich die künftige Bebauung in die Umgebung einfügt. Es werden Regelungen zur Dachneigung und Farbgebung der Dacheindeckung getroffen.

Darüber hinaus werden voraussichtlich aus Gründen des Artenschutzes weitere Vermeidungsmaßnahmen auf Umsetzungsebene (bauzeitliche Maßnahmen) erforderlich.

Die Baumreihen im Zentrum des Plangebietes sowie entlang der östlichen Verkehrsfläche bleiben erhalten. Der Bebauungsplan ermöglicht dies durch Festsetzung privater Grünflächen und einzelner Baumstandorte.

Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse ist eine ausschließliche Versickerung im Plangebiet nicht möglich. Das anfallende Oberflächenwasser der Straßenverkehrsfläche wird in einem Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes gesammelt und gedrosselt in Regenwasserkänen abgeleitet. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf der Fläche zurückzuhalten und zu versickern.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende plangebietsinterne Maßnahmen zur Aufwertung des Naturhaushaltes und des Ortsbildes vorgegeben:

- Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> neu versiegelte Grundstücksfläche ist ein standortgerechter und heimischer Einzelbaum (Laubbaum oder Obstbaum) mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen.
- Darüber hinaus sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen (s. Auswahl Pflanzliste).
- Entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze des Allgemeinen Wohngebietes WA<sub>1</sub> ist auf den privaten Grundstücken eine laubtragende Hecke (s. Gehölzauswahl der Pflanzliste) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Auf der südlichen, privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ wird eine Fläche von rd. 275 m<sup>2</sup> für die Wasserwirtschaft freigehalten. Die Fläche beinhaltet die Versickerungsmulde, einen 2,50 breiten Streifen oberhalb der Böschungsoberkante und eine 2,50 m breite Zuwegung zum Versickerungsbecken. Dieser Bereich wird entsprechend den wasserrechtlichen Auflagen unterhalten und gewartet. Auf der restlichen Fläche sowie auf der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ (abzüglich der Fläche der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und ein beidseitiger Saum von 2 m) ist eine zweireihige, lochversetzte Anpflanzung mit 19 heimischen, standortgerechten Einzelbäumen (s. Auswahl Pflanzliste) in Pflanzabständen von 9 m anzulegen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind durch standortgerechte, heimische Straucharten zu ersetzen.

Pflanzliste standortheimischer Gehölzpflanzungen

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchs
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	kl. Baum, Strauch
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	kl. Baum, Strauch
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	kl. Baum, Schnitthecke
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Schnitthecke
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Schnitthecke, Strauch
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Strauch
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Strauch
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Strauch
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Strauch
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Strauch
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Strauch

## 2.5 Eingriffsbilanzierung

Zur Ermittlung der Eingriffsfolgen wird eine Bilanzierung der eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen gemäß der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetags zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung<sup>19</sup> durchgeführt.

Dazu wird der Zustand der Fläche vor dem Eingriff<sup>20</sup> dem Zustand nach dem Eingriff gegenüber gestellt. Für die Bilanzierung werden den betroffenen Biotoptypen Wertfaktoren zugeordnet. Durch Multiplikation mit der jeweiligen Flächengröße ergeben sich Werteinheiten (WE), die zur

<sup>19</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

<sup>20</sup> s. Anlage: Abbildung Biotoptypen

Gesamtwertigkeit des Plangebietes im Ist- bzw. Planzustand addiert werden. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

Die bestehenden Biotoptypen mit der Markierung „ohne Wertung“ sind durch die planerischen Festsetzungen nicht in ihrem Bestand betroffen und können daher in der Bilanzierung unberücksichtigt bleiben.

Für zwei kleinere Teilflächen bestehen bereits Festsetzungen durch rechtskräftige Bebauungspläne, die als bestehendes Planrecht in die Bilanzierung eingestellt werden.

<b>Biotoptyp/Bestand</b>	<b>Kürzel</b>	<b>Größe (in m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wertfaktor [Wf]</b>	<b>Flächenwert [WE]</b>	<b>ohne Wertung</b>
Allee/Baumreihe + Trittrasen	HBA + GRT	2.073			x
Intensivgrünland trockener Mineralböden + Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs	GIT + HEB	2.046			x
Hausgarten mit Großbäumen	PHG	3.362			x
Allee/Baumreihe + Artenreicher Scherrasen	HBA + GRR	512			x
Sandacker	AS	15.050	1	15.050	
<b>Straßenverkehrsfläche [1.546 m<sup>2</sup>]</b>					
davon ca. 90 % versiegelt	OVS	1.391	0	0	
davon ca. 10 % Artenarmer Scherrasen	GRA	155	1	155	
<b>Bestehendes Planrecht</b>					
im B-Plan Nr. 28 als Straßenverkehrsfläche (im B-Plan Nr. 74 WA <sub>2</sub> )	OVS	112	0	0	
im B-Plan Nr. 28 als Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,3 [188 m <sup>2</sup> ] (im B-Plan Nr. 74 WA <sub>2</sub> )					
davon 45 % versiegelbar	X	85	0	0	
davon 55 % Hausgarten	PHZ	103	1	103	
im B-Plan Nr. 28 als Pflanzfläche	PHG	36	2	72	
im B-Plan Nr. 45 als Straßenverkehrsfläche (im B-Plan Nr. 74 WA <sub>3</sub> )	OVS	246	0	0	
im B-Plan Nr. 45 als Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,4 [284 m <sup>2</sup> ] (im B-Plan Nr. 74 WA <sub>3</sub> )					
davon 60 % versiegelbar	X	171	0	0	
davon 40 % Hausgarten	PHZ	114	1	114	
<b>Summe</b>		<b>25.455</b>		<b>15.494</b>	

Biotoptypen/Planung	Größe [m²]	Größe [m²]	Wertfaktor [Wf]	Flächenwert [WE]	ohne Wertung
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3) WA <sub>1</sub> & WA <sub>2</sub>	13.035				
davon 45 % versiegelbar		5.866	0	0	
davon 55 % Hausgarten (PHZ) mit Pflanzgeboten		7.169	1,5	10.753	
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) WA <sub>3</sub>	530				
davon 60 % versiegelbar		318	0	0	
davon 40 % Hausgarten (PHZ) mit Pflanzgeboten		212	1,5	318	
Verkehrsfläche insgesamt	2.805				
davon ca. 90 % versiegelt		2.525	0	0	
davon ca. 10 % unversiegelt (z.B. GR)		281	1	281	
Anpflanzfläche (Erweiterung aus Ursprungsplan B-Plan Nr. 28)	45		2	90	
Grünfläche privat	9.041				
Zweckbestimmung Regenrückhaltung/Anpflanzung		452			
Regenrückhaltebecken		275	1	275	
Anpflanzung (177 m² Scherrasen; 8 Bäume x 10 m² x 2 Wertpunkte = 160 WE)		177	1	177 + 160	
Zweckbestimmung Parkanlage/Anpflanzung (546 m² Scherrasen; 11 Bäume x 10 m² x 2 Wertpunkte = 220 WE)		546	1	546 + 220	
Zweckbestimmung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte		50	1	50	
Zweckbestimmung Garten		3.362			x
Zweckbestimmung Parkanlage/Garten		2.073			x
Zweckbestimmung Weide		2.046			x
Zweckbestimmung Allee/Baumreihe + Artenreicher Scherrasen		512			x
<b>Summe</b>	<b>25.456</b>			<b>12.870</b>	

Das ermittelte flächenbezogene Kompensationsdefizit beläuft sich somit auf **2.624 Werteinheiten**. Eine externe Kompensationsfläche wird erforderlich. Die Maßnahmen hierzu werden im weiteren Verfahren ermittelt und bis zum Satzungsbeschluss ergänzt.

## 2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der städtebauliche Entwurf zur Planung sieht eine moderate Baulandausweisung in der Ortschaft Nindorf vor, die für eine Wohnbauflächenentwicklung bereitgestellt werden soll. Vergleichbare konfliktfreie Standorte ergeben sich in der vergleichbaren Größe in Nindorf nicht. Da die Stadt

Visselhövede das dörfliche Miteinander wahren möchte und in den einzelnen Ortschaften entsprechend Bauland für die örtliche Bevölkerung zur Verfügung stellen möchte, drängt sich kein Alternativstandort mit geringeren Umweltauswirkungen auf.

### **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **3.1 Verfahren und Schwierigkeiten**

##### **3.1.1 Verwendete Verfahren**

Als Grundlagen wurden der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rothenburg (Wümme) (Fortschreibung 2015) sowie die allgemein verfügbaren Fachdaten<sup>21</sup> ausgewertet. Die Biotoptypen wurden auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen<sup>22</sup> in Niedersachsen im Frühjahr 2017 erfasst. Die Bilanzierung wurde nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages<sup>23</sup> durchgeführt.

##### **3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.

**Hinweis:** Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG 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 bisher 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.

##### **3.1.3 Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen. Die Stadt Visselhövede kann im Zuge der Bauabnahme die Vorgaben des Bebauungsplanes zeitnah überprüfen und über Stichproben die Umsetzung der Festsetzungen auf den Flächen und angrenzenden Bereichen begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

#### **3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Visselhövede stellt den Bebauungsplan Nr. 74 „Erweiterung Blöcken Nindorf“ auf, um der steigenden Baulandnachfrage der ortsansässigen Bevölkerung im Ortsteil Nindorf Rechnung zu tragen. Das Plangebiet bezieht sich auf eine Fläche von rd. 2,5 ha, wird vorwiegend als Acker-

---

<sup>21</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2017): Interaktive Umweltkarten, Niedersächsisches Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2017): NIBIS Kartenserver

<sup>22</sup> Drachenfels, O. v.: Küsten- und Naturschutz: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand 2016

<sup>23</sup> Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (2013)

und Weidefläche genutzt und grenzt im Norden, Süden und im Westen bereits an bestehende Wohnsiedlungen.

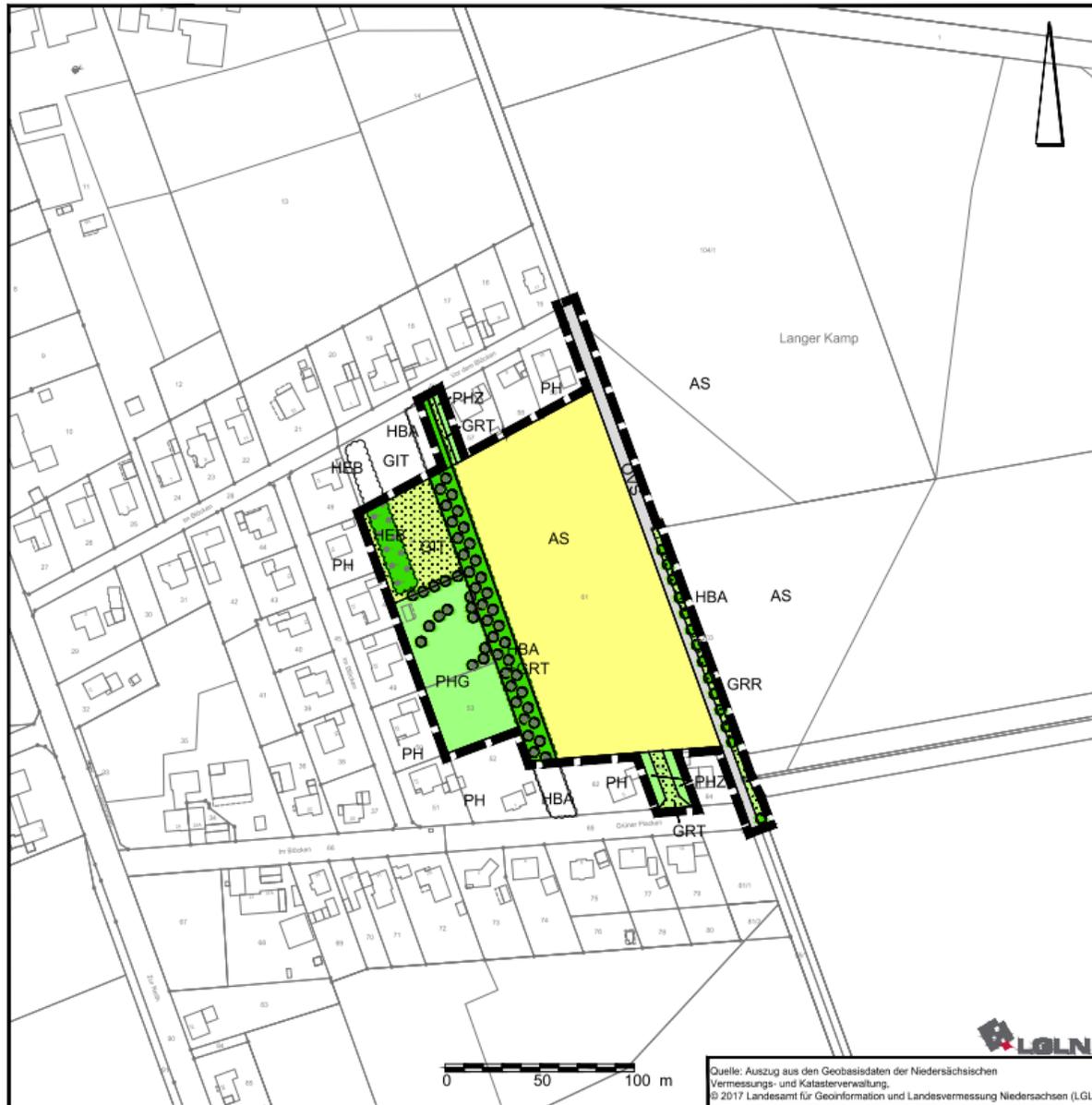
Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt in Anlehnung an bestehende Bebauungspläne der Umgebung. Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die kleinen Teilbereiche WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> werden aus bestehenden Festlegungen (überwiegend als Verkehrsfläche) in Wohngebiete umgeschrieben.

Die Siedlungsentwicklung an diesem Standort führt zu einem Verlust einer ackerbaulich genutzten Fläche. Die Flächeninanspruchnahme führt infolge der Versiegelung zum Verlust der Bodenfunktionen. Demgegenüber werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser und des Kleinklimas (Schutzgut Klima/Luft) sowie des Landschaftsbildes aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang erwartet. Somit verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und der Biotop- und Lebensraumstrukturen, die als Eingriffe in die Bilanzierung einzustellen sind. Das ermittelte flächenbezogene Kompensationsdefizit beläuft sich auf **2.624 Werteinheiten**. Eine externe Kompensationsfläche wird erforderlich. Die Maßnahmen hierzu werden im weiteren Verfahren ermittelt und bis zum Satzungsbeschluss ergänzt.

Gemäß der vorsorglichen Prüfung zeichnen sich keine dauerhaft unlösbaren Konflikte mit den Artenschutzrechtlichen Bestimmungen ab. Allerdings ist voraussichtlich eine Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten zu beachten, oder es ist durch eine fachkundige Begleitung sicher zu stellen, dass keine Vögel getötet werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden nach dem Kompensationsmodell des Niedersächsischen Städtetags bilanziert. Es werden plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden im weiteren Planverfahren konkretisiert.

Anlage: Bestand Biotoptypen und Nutzungen, unmaßstäblich



**Legende**

**Gebüsch- und Gehölzbestände**

- HBA Allee/Baumreihe
- HEB Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs

**Grünland**

- GIT Intensivgrünland trockener Mineralböden

**Acker**

- AS Sandacker

**Grünanlagen**

- GRT Trittrassen
- GRR Artenreicher Scherrasen
- PH Hausgarten
- PHG Hausgarten mit Großbäumen
- PHZ Neuzeitlicher Ziergarten

**Gebäude, Verkehrs- und Industrieanlagen**

- OVS Straße

**Sonstiges**

- Grenze des Geltungsbereichs

**Stadt Visselhövede**  
Landkreis Rotenburg (Wümme)

**Bebauungsplan Nr. 74**  
"Erweiterung Blöcken Nindorf"

März 2017 Bestand Biotoptypen M. 1 : 2.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für städtische  
Planung und Fortbildung

Düfnerweg 1 Telefon 0411 81174-0  
20121 Osterburg Telefax 0411 81174-22  
Postfach 2887 E-Mail info@nwp-it.de  
20228 Osterburg Internet www.nwp-it.de

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)