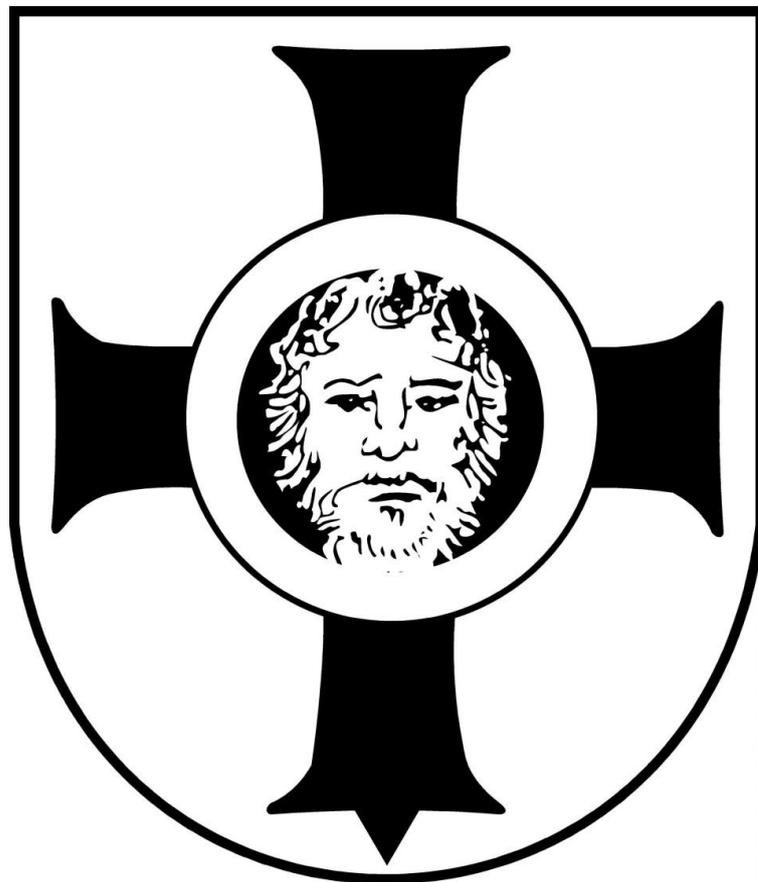


# **BEBAUUNGSPLAN NR. 64**

"SONDERGEBIET SOLTAUER STRAÙE"

1. ÄNDERUNG  
MIT BEGRÜNDUNG

- VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB -



**ENTWURF**

STADT VISSLHÖVEDE  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES .....	7
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes .....	7
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung .....	7
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	8
2.1 Landes- und Regionalplanung .....	8
2.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm .....	8
2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm .....	14
2.2 Flächennutzungsplan.....	15
2.3 Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 64 im Planänderungsgebiet .....	15
2.4 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB .....	17
2.5 Archäologische Denkmalpflege.....	18
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	18
3.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	18
3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	20
3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt.....	20
3.3.1 Artenschutz.....	23
3.4 Immissionsschutz .....	26
3.5 Verkehr .....	27
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	28
5. BODENORDNUNG .....	28
6. BESCHLUSSFASSUNG.....	28
7. QUELLENVERZEICHNIS .....	29

Anlage 1: Lageplan des Planänderungsgebietes

---

# SATZUNG

der Stadt Visselhövede über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64  
„Sondergebiet Soltauer Straße“

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Visselhövede diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 als Satzung beschlossen.

## § 1

### Geltungsbereich

Die 1. Änderung umfasst die Flurstücke 31/25 und 29/12 der Flur 4, der Gemarkung Visselhövede, südlich der Soltauer Straße.

## § 2

### Inhalt der Änderung

- 1) Die zulässige Verkaufsfläche der Verbrauchermärkte wird auf insgesamt 1.300 m<sup>2</sup> neu festgesetzt.

## § 3

### Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) in Kraft.

Visselhövede, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

---

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Soltauer Straße“ beschlossen.

Visselhövede, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

---

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Soltauer Straße“ wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(M. Diercks)  
Planverfasser

---

3. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Soltauer Straße“ zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Soltauer Straße“ hat vom \_\_\_\_\_ bis zum 09.01.2019 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Visselhövede, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

---

---

4. Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Soltauer Straße“ zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Soltauer Straße“ und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Visselhövede, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

---

5. Der Rat der Stadt Visselhövede hat diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Soltauer Straße“ nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Visselhövede, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

---

6. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Soltauer Straße“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Soltauer Straße“ ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Visselhövede, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

---

---

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Soltauer Straße“ sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Visselhövede, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

---

## 1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES

### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt in der Stadt Visselhövede, südöstlich der Soltauer Straße (L 171) (siehe Abb. 1). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 31/25 und 29/12 der Flur 4, der Gemarkung Visselhövede. Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 1,03 ha.



Abb. 1: Lage und Geltungsbereich des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab)

### 1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Die Flächen innerhalb des Planänderungsgebietes werden bereits baulich genutzt. Entlang der Soltauer Straße befindet sich ein Baumarkt, im rückwärtigen Bereich befindet sich ein Lebensmittelmarkt (LIDL), welcher erweitert werden soll. Die derzeitige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes beträgt ca. 1.060 m<sup>2</sup>. Dem Markt ist ein kleiner Backshop angegliedert. Der zugehörige große Kundenparkplatz ist nordwestlich des Gebäudes angeordnet. Die Anlieferung der Waren erfolgt an der östlichen Gebäudeseite.

Im nordöstlichen Bereich, entlang der Friedrich-Freudenthal-Straße ist eine Wohnbebauung vorhanden, welche sich über das Planänderungsgebiet hinaus, in östliche Richtung fortsetzt. Auch südlich an das Planänderungsgebiet angrenzend befindet sich eine Wohnnutzung. Derzeit wird südlich das Neubaugebiet „Quellhorststraße“ er-

---

schlossen. Weiterführend entlang der Soltauer Straße ist eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Einzelhandels- sowie Gewerbebetrieben vorhanden. Südöstlich angrenzend an der Bergstraße befindet sich eine Wohnnutzung.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

#### **2.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm**

Die Stadt Visselhövede ist im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 als Grundzentrum ausgewiesen worden. In Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln.

Gemäß den Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) 2017 sollen die ländlichen Regionen sowohl in ihren Lebens-, Wirtschafts- und Naturräumen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und die Wettbewerbsfähigkeit zu stärken, die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten, die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können, die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz zu sichern sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz zu unterstützen sowie die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern. Raumstrukturelle Maßnahmen sollen dazu beitragen, geschlechtsspezifische Nachteile abzubauen.

Bezüglich der Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur gelten im LROP 2017 folgende Grundsätze: Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden und vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden, wobei Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen.

Die zentralen Orte sollen durch Sicherung und Ausbau einer den regionalen Gegebenheiten entsprechenden und leistungsfähigen Infrastruktur gestärkt werden. Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der

---

überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 soll eine rd. 10.300 m<sup>2</sup> große und bereits bebaute Fläche im Innenbereich geringfügig nachverdichtet werden, sodass dem Grundsatz einer flächensparenden Siedlungsentwicklung nachgekommen wird. Auf die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird verzichtet.

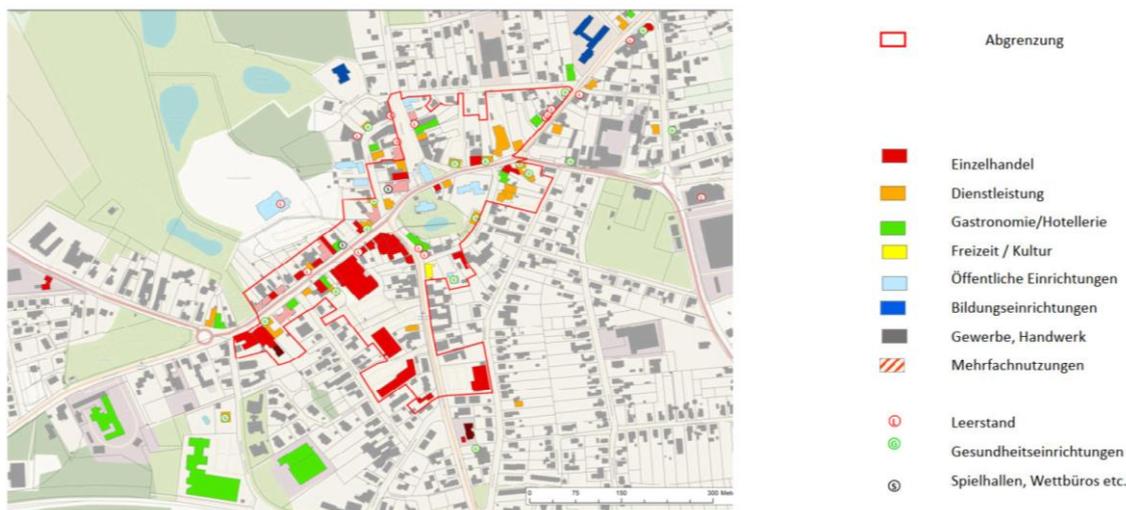
Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Planänderungsgebiet keine besonderen Funktionen festgelegt.

In dem Textteil des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) 2017 sind Ziele bezüglich der Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten festgelegt. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren, aber auch mehrere selbstständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert liegen und insgesamt betrachtet raumbedeutsame Auswirkungen wie ein Einzelhandelsgroßprojekt haben können (Agglomerationen). Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Dabei ist das Kongruenzgebot sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot), Einzelhandelsgroßbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind unter bestimmten Umständen auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot), d.h. durch grenzüberschreitende Abstimmungen soll eine Verbesserung der Versorgungsstrukturen erreicht werden; diesbezüglich gilt auch der Grundsatz der Raumordnung, dass zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsgroßprojekten regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden sollen. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

Für die Stadt Visselhövede wurde im Jahr 2020 ein Einzelhandelskonzept mit dem Ziel, die Leitlinien und Strategien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Visselhövede aufzuzeigen, erstellt („Einzelhandelskonzept für die Stadt Visselhövede, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, Stand: 23.11.2020). Das Einzelhandelskonzept bildet die Basis zur planungsrechtlichen Steuerung des großflächigen Einzelhandels und bewertet vorliegende Anfragen zur Erweiterung und zu Entwicklungsmöglichkeiten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 soll die Voraussetzung für eine Erweiterung des bereits ansässigen Lidl-Marktes mit nahversorgungsrelevantem und damit auch zentrenrelevantem Kernsortiment geschaffen werden. Derzeit weist der Verbrauchermarkt eine Verkaufsfläche von 1.060 m<sup>2</sup> auf, welche auf 1.300 m<sup>2</sup> erweitert werden soll. Im Einzelhandelskonzept werden die aktuellen Angebotsstrukturen und Entwicklungen der Nahversorgung aufgeführt. Lebensmitteldiscounter verfügen über einen Marktanteil im Lebensmittelsektor von ca. 45%. In den vergangenen Jahren flachte sich die Expansion der Lebensmitteldiscounter, also Ansiedlung neuer Filialen, deutlich ab, da mittlerweile die Optimierung vorhandener Filialen im Vordergrund steht. Darüber hinaus zeichnet sich ab, dass für den Lebensmitteldiscounter Lidl eine Verkaufsfläche von 1.300 - 1.500 m<sup>2</sup> als zukunftsfähig eingestuft wird. Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes in Visselhövede wird dieser Entwicklung somit entsprochen.

In dem Einzelhandelskonzept wurde der Zentrale Versorgungsbereich der Stadt Visselhövede festgelegt. Dieser umfasst große Teile der Goethestraße, den südlichen Bereich der Großen Straße und Teile der Süderstraße mit Wochenmarktstandort / City-Parkplatz. Im Norden wird das Zentrum durch das Schwimmbad, Grünflächen und Wohngebiete (nördlich der Lönsstraße) begrenzt. Im Osten und Süden stellen Einfamilienhausgebiete die Begrenzung der Innenstadt dar. Im Westen grenzt der zentrale Versorgungsbereich an den Stadtpark und weitere Wohngebiete.



**Abb. 2:** Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Visselhövede (2020)

Im Folgenden werden die im LROP 2017 festgelegten Ziele der Raumordnung bezüglich der Einzelhandelsentwicklung in Anlehnung an das Einzelhandelskonzept betrachtet.

Gemäß Landesraumordnungsprogramm sind „[...] neue Einzelhandelsgroßprojekte [...] nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig“. (2.3 03 Satz 5 LROP 2012, 2.3 04 LROP 2017). Darüber hinaus sind „neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, [...] nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müs-

---

sen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“ (2.3 05 Sätze 1 und 2 LROP 2017)

Der Standort des zu erweiternden großflächigen Einzelhandelsbetrieb befindet sich in Streulage im nördlichen Bereich der Großen Straße / Soltauer Straße außerhalb des zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Visselhövede. Im Einzelhandelskonzept heißt es: *„Der Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Soltauer Straße dient der Versorgung des nördlichen Stadtgebietes, ist jedoch nicht mehr als Teil der Innenstadt zu werten. Dieser Standortbereich kann nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden. Es handelt sich um eine städtebaulich nicht integrierte Lage im Sinne der Landes-Raumordnung“.*

Das Integrations- und Konzentrationsgebot wird somit grundsätzlich nicht erfüllt.

Dazu sollte für den theoretischen Fall einer gewünschten Umsiedlung des Lidl-Marktes in den Zentralen Versorgungsbereich jedoch bedacht werden, dass es derzeit im Zentralen Versorgungsbereich nur eine eventuell geeignete Fläche zur alternativen Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Straßendreieck an der Lönsstraße / Große Straße gibt. Dieser Standort ist aber städtebaulich für diesen Zweck ungeeignet. Die Stadt hat im Rahmen ihrer Planungshoheit bereits im März 2020 beschlossen, dass der dort bestehende Bebauungsplan Nr. 73 „Große Straße/Lönsstraße“ im Sinne der bestehenden Festsetzungen als zentraler künftiger Wohnstandort im Kerngebiet deutlich erweitert werden soll. Weitere mögliche Ansiedlungsflächen im Zentralen Versorgungsbereich wären aktuell nur mit erheblichem Aufwand, verbunden mit Gebäudeabbrüchen, großflächigen Versiegelungen und unter erheblichem Mitteleinsatz, vorstellbar.

Ferner wird im Einzelhandelskonzept die Nahversorgungssituation mit fußläufigen Einzugsgebieten betrachtet. In Visselhövede wird die Nahversorgungsstruktur und -qualität unter anderem auch durch den Lidl-Markt geprägt. Zur Bewertung der räumlichen Versorgungssituation wurde um die Standorte der in Visselhövede ansässigen Lebensmittelmärkte jeweils eine fußläufige Laufdistanz von 1.000 m gesetzt, welche etwa zehn Gehminuten entspricht. Dadurch soll aufgezeigt werden, wie viele Einwohner in kurzer Distanz zu einem Lebensmittelmarkt wohnen und theoretisch als „versorgt“ gelten. Für den Lidl-Markt ergibt sich mit ca. 1.160 Einwohnern im Einzugsgebiet der höchste Wert in der Betrachtung aller Verbrauchermärkte in Visselhövede. Die anderen Anbieter weisen eine geringere Einwohneranzahl im fußläufigen Einzugsgebiet auf (zwischen 1.080 und 1.100). Alle Märkte sind aber weit von den nach den landesraumordnerischen Vorgaben geforderten 3.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsgebiet entfernt. In der Erkenntnis wird deutlich, dass der raumordnerische Ansatz für Visselhövede aus Sicht der Stadt viel zu groß gewählt ist. Es wird aber auch deutlich, dass der bestehende Standort des Lidl-Marktes für den Kernort - im Vergleich mit den Wettbewerbern - auch für die Zukunft gut geeignet ist.

Darüber hinaus ist im Einzelhandelskonzept aufgeführt, dass eine Bestandsoptimierung und ggf. Bestandsergänzung zu empfehlen ist, um das Angebot im Lebensmittelbereich zukunftsfähig aufzustellen (S. 41). Diesem soll mit der geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes nachgekommen werden. Die Stadt Visselhövede entscheidet sich für die Verkaufsflächenerweiterung und die damit einhergehende Standortsicherung des Lidl-Marktes. Der Verbrauchermarkt hat sich bereits am Stand-

---

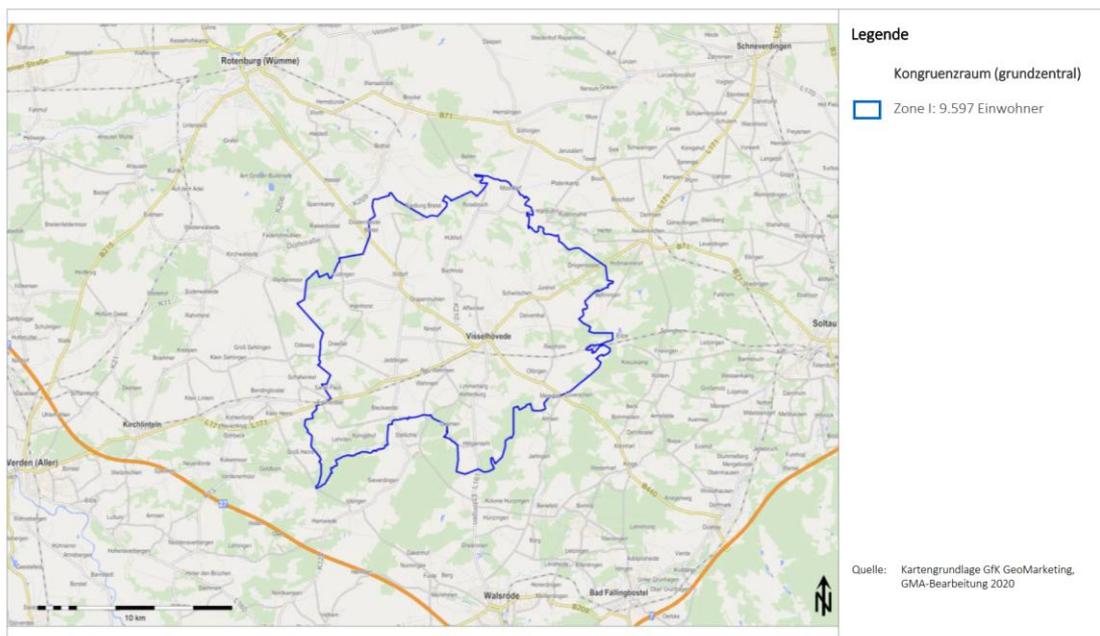
ort etabliert und ist von den umliegenden Wohngebieten fußläufig gut zu erreichen. Der Standort ist über die Landesstraße 171 sehr gut verkehrsmäßig erschlossen und befindet sich inmitten einer umfassenden Wohn- und Mischgebietsbebauung. Auf einer nah gelegenen Fläche an der Bergstraße wird aktuell ein neues Wohngebiet erschlossen, welches den Standort noch einmal aufwerten wird. Über die örtliche gute Akzeptanz hinaus wird der Lidl-Markt aufgrund seiner guten Anbindung und Parkplatzsituation auch von Käufern aus den benachbarten Ortschaften und den Nachbargemeinden gut angenommen.

Die Stadt sieht insbesondere die Möglichkeit, langfristig die nahversorgungsrelevanten Sortimente für das nähere Wohnumfeld bereitzustellen und die Versorgung der wohnortnahen Siedlungsgebiete zu gewährleisten. Auch im Hinblick auf den demografischen Wandel gewichtet die Stadt Visselhövede die fußläufige Erreichbarkeit des Lidl-Verbrauchermarktes für die in den angrenzenden Wohngebieten lebenden Menschen des nördlichen Stadtgebietes höher, als die Lage im ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich. Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung findet eine Optimierung des Verkaufsraums mit breiteren Gängen und besserer Warenpräsentation statt, so dass den demografischen Entwicklungen in Kombination mit der fußläufigen Erreichbarkeit vollumfänglich nachgekommen werden kann. Mit der Verkaufsflächenerweiterung möchte die Stadt Visselhövede dem Ziel nachkommen, die Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion der Stadt Visselhövede zu stärken.

Ein weiteres im LROP aufgeführtes Ziel ist das Kongruenzgebot, welches besagt, dass *„der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes das jeweilige Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet ist. Werden in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere Zentrale Orte festgelegt, sind abweichend von Satz 8 die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen. In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seinen periodischen Bedarf den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“ (2.2 03 Sätze 8 und 9 sowie 2.3 03 Sätze 1 und 5 LROP 2017)*

Das Grundzentrum Visselhövede übernimmt eine Versorgungsfunktion für die Einwohner des grundzentralen Kongruenzraumes, der durch das Stadtgebiet selbst beschrieben wird.

Karte 3: Grundzentraler Kongruenzraum von Visselhövede



**Abb. 3:** Grundzentraler Kongruenzraum von Visselhövede aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Visselhövede (2020)

In Visselhövede lag im Jahr 2020 mit 100,9 ein durchschnittliches Kaufkraftniveau vor. Entsprechend des Kaufkraftniveaus wurde der durchschnittliche Ausgabesatz für den Einzelhandel gewichtet. Das Kaufkraftvolumen beträgt in Visselhövede ca. 60 Mio. € p.a. Dabei sind 28,5 Mio. € auf den periodischen Bedarf zurückzuführen. Hinsichtlich der Kaufkraftbewegungen zeigt das Einzelhandelskonzept auf, dass die Einzelhandelsbetriebe im Jahr 2019 einen Umsatz von ca. 39-40 Mio. € erwirtschafteten. Diesem Umsatz steht ein Kaufkraftvolumen von ca. 60 Mio. € gegenüber, sodass die Zentralität - bezogen auf alle Einzelhandels assortimente - bei etwa 65 % liegt. Die Zentralität fällt in Betrieben mit periodischen Sortimenten mit knapp 90 % deutlich höher aus als in den Betrieben mit aperiodischem Sortiment (ca. 43 %). Die Zentralitäten in Visselhövede liegen dabei im oberen Bereich der Spannweite vergleichbarer Grundzentren, was auf die gute quantitative Ausstattung v.a. im Lebensmittelsektor zurückzuführen ist. Die Kaufkraftbindungsquote liegt im periodischen Bedarf bei ca. 72 % und im aperiodischen Bedarf bei ca. 37 %. Insgesamt fließen ca. 18 % des Umsatzes von außerhalb zu.

Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht sind mit der Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes von ca. 300 m<sup>2</sup> nicht zu erwarten. Das Kongruenzangebot grundzentral nach dem LROP 2017 wird eingehalten.

Gemäß dem Beeinträchtigungsverbot dürfen „ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung [...] durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (2.3 08 LROP 2017)

---

Städtebauliche Auswirkungen, die für die im Einzugsgebiet bzw. im Umland bestehenden Versorgungseinheiten zu erwarten sind sowie hohe Umsatzrückgänge lassen sich mit der Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes nicht ableiten. Darüber hinaus ergeben sich durch das Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Versorgungsstrukturen und Versorgungsbereichen / -standorten. Auch Funktionsstörungen der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche mit einer Verschlechterung der städtebaulichen Qualität können ausgeschlossen werden. Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

Entsprechend des Abstimmungsgebotes sind „neue Einzelhandelsgroßprojekte [...] abzustimmen.“ (2.3 07 Satz 1 LROP 2017). In dem Verfahren der Bauleitplanung zur Erweiterung des Discountmarktes erfolgt eine Beteiligung des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Träger der Regionalplanung, dadurch wird das Abstimmungsverfahren im notwendigen Umfang bzw. bei den einzelnen Schritten des Planaufstellungsverfahrens begleitet. Zusätzlich werden während der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 die Nachbarkommunen und weitere Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt, um ihnen Gelegenheit zu geben, zu dem Inhalt des Planentwurfs Stellung zu nehmen und sich ggf. auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche zu berufen. Das Abstimmungsgebot wird somit eingehalten.

Die Stadt Visselhövede begrüßt den Erhalt des Standortes, um den funktionierenden und in der Bevölkerung gut angenommenen Standort nachhaltig sicherzustellen. Auch die Kombination mit dem anliegenden Baumarkt hat sich in der Vergangenheit als fruchtbare Synergie für die Visselhöveder Bevölkerung gezeigt. Mit dem Einzelhandelskonzept hat sich die Stadt Visselhövede zum Ziel gesetzt, die Einzelhändler vorrangig im zentralen Siedlungsbereich anzusiedeln, um das Zentrum zu stärken. Trotzdem sollen auch vorhandene Standorte außerhalb des zentralen Siedlungsbereiches (die sich auch noch im Stadtgebiet befinden) individuell bewertet werden, um eine Gesamtentwicklung des Stadtgebietes im Blick zu behalten. In Abwägung der unterschiedlichen Belange kommt die Stadt Visselhövede zum Entschluss, den bestehenden Standort zu stärken.

### **2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) wurde inzwischen neu aufgestellt und ist mit Bekanntgabe am 28.05.2020 in Kraft getreten. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2020 ist die Stadt Visselhövede als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Darüber hinaus ist bei der gemeindlichen Entwicklung der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung ist, vor dem

---

Hintergrund des demographischen Wandels, vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs.

Mit der Erweiterung des bereits etablierten Lidl-Marktes wird eine bereits versiegelte Fläche in Anspruch genommen und nachverdichtet. Der Standort befindet sich inmitten einer umfassenden Wohn- und Mischgebietsbebauung. Auf eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird verzichtet. Dem Ziel der Nachverdichtung wird nachgekommen, unberührte Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen.

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2020 sind das Planänderungsgebiet sowie die angrenzenden Flächen als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Die westlich angrenzende Soltauer Straße (L 171) ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt. Dahingehend sind die geplanten Nutzungen mit den Darstellungen des RROP vereinbar.

Die durch die Erweiterung des Verbrauchermarktes erwartete Aufwertung und Stärkung der Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion der Stadt Visselhövede entspricht den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2020.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Mit der 43. Änderung wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede im Jahr 2007 dahingehend geändert, dass der wirksame Flächennutzungsplan im Planänderungsgebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Soltauer Straße“ weitestgehend ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt / Baumarkt“ darstellt. Entlang der Friedrich-Freudenthal-Straße ist ein kleiner Teilbereich, in dem eine Wohnnutzung vorhanden ist, als Mischgebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,6 dargestellt. Dieser Bereich war nicht Bestandteil der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## **2.3 Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 64 im Planänderungsgebiet**

Der Bebauungsplan Nr. 64 „Sondergebiet Soltauer Straße“ ist am 31.08.2007 in Kraft getreten. Die Flächen im Planänderungsgebiet sind in dem Bereich, in dem bereits ein Baumarkt und ein Verbrauchermarkt vorhanden waren, als Sonstiges Sondergebiet (SO) Baumarkt / Verbrauchermarkt festgesetzt.

Im nordöstlichen Bereich ist ein kleiner Teilbereich, in dem eine Wohnnutzung vorhanden ist, entsprechend dem tatsächlichen Bestand, der umliegenden Nutzung und den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise.

---

Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die im § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten nicht zulässig. Ebenso sind im Mischgebiet (MI) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Vergnügungsstätten können der Zielsetzung, die Attraktivität und Nutzungsvielfalt in diesem Bereich zu sichern bzw. zu steigern, entgegenwirken, weil sie eine Niveauabsenkung zur Folge haben und dies zu einer Strukturveränderung führen kann. Daher und weil genügend Vergnügungsstätten an anderen Stellen im Ortskern vorhanden bzw. zulässig sind, wurden sie in diesem Mischgebiet ausgeschlossen.

Innerhalb des Sondergebietes sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs und Randsortimenten, ein Verbrauchermarkt, ein Baumarkt, ein Gartencenter, kleinflächige Handwerks- und Einzelhandelsbetriebe, Lagerhallen, Lagerflächen, Gebäude und Räume für die Verwaltung und Sozialräume, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, sowie untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

Darüber hinaus darf der großflächige Einzelhandelsbetrieb eine Verkaufsfläche von maximal 1.000 qm nicht überschreiten. Zusätzlich zu diesem Markt sind kleinflächige Handwerks- und Einzelhandelsbetriebe zulässig. Diese dürfen eine Verkaufsfläche von insgesamt 100 qm nicht überschreiten, sodass gewährleistet werden kann, dass in diesem Bereich keine größeren Shop-in-Shop-Systeme entstehen, die Auswirkungen auf den Stadtkern haben können.

Innerhalb des Planänderungsgebietes ist des Weiteren ein Baumarkt / Gartencenter mit Lager- und Freiflächen vorhanden. Um diesen im Bestand zu sichern und geringe Erweiterungen zuzulassen, darf eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

Im Sondergebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundfläche kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden, um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen, Nebenanlagen und Lagerflächen für die Einzelhandelsnutzung sicherstellen zu können. Weiterhin ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt. Die in der Planzeichnung angegebene Höhe der baulichen Anlagen (OK) von 10 m darf nicht überschritten werden. Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Fassadenblenden, turmartige Aufbauten oder Bauwerke (z.B. Schornsteine, Masten), untergeordnete Bauteile sowie technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen) mit einer Grundfläche bis zu 10 qm. Diese Festsetzung wurde getroffen, um das städtebauliche Erscheinungsbild zu erhalten und die benachbarte Wohnbebauung durch eine unerwünschte Höhenentwicklung nicht zu beeinträchtigen.

Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen an der Ostseite des Plangebietes werden bauliche Schallschutzmaßnahmen auf dem Betriebsgrundstück festgesetzt. Entlang der Ostseite der zukünftigen LKW-Entladezone des Verbrauchermarktes sind Schall-

schutzmaßnahmen vor Inbetriebnahme der übrigen Hochbauten gem. § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Lärmschutz erfolgt in Form einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 1,80 m, gemessen über Geländeoberkante des Grundstücks.

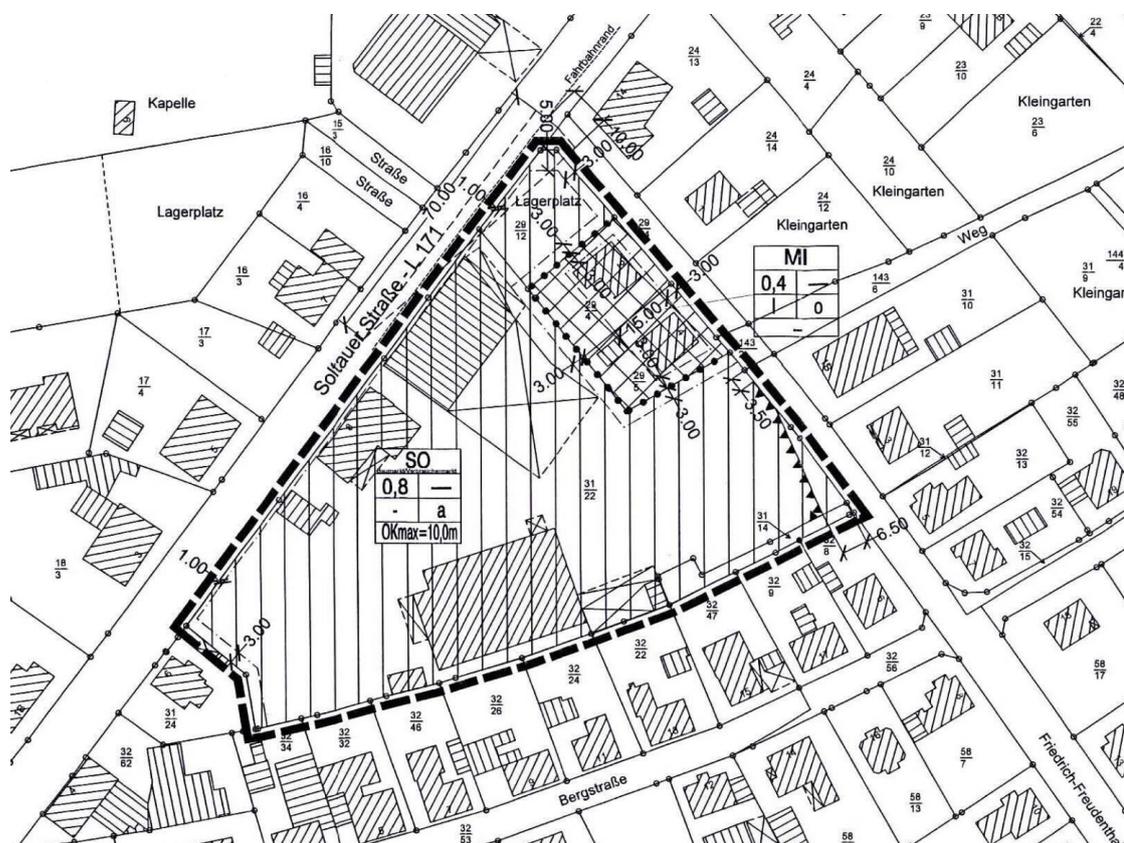


Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 64 „Sondergebiet Soltauer Straße“ (ohne Maßstab)

## 2.4 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Soltauer Straße“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- Die in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 einbezogenen Flächen liegen innerhalb der Ortslage der Stadt Visselhövede. Das Planänderungsgebiet ist von Bebauung umgeben. Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung der Stadt Visselhövede durch eine Stärkung der Versorgungsfunktionen und eine Nachverdichtung der vorhandenen baulichen Nutzungen.
- Die in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 10.300 qm, die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche liegt mit 8.240 m<sup>2</sup> weit unter 20.000 qm.

- 
- c) Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen. Durch die geplante Erweiterung vergrößert sich die Geschossfläche des Marktes auf mehr als 1.200 m<sup>2</sup>. Gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist damit für das konkret anstehende Bauvorhaben eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ durchzuführen, da es den in der Nr. 18.6 für großflächige Einzelhandelsbetriebe genannten Prüfwert für die Vorprüfung (zulässige Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>) erreicht bzw. überschreitet. Entsprechendes ergibt sich auch aus den Vorschriften des Niedersächsischen Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (NUVPG), hier aus der Anlage 1 Nr. 13. Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und hat zum Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist; sie ist der Begründung als Anlage beigefügt.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- e) Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

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

## **2.5 Archäologische Denkmalpflege**

Da mit dem geplanten Vorhaben bereits weitestgehend überbaute Flächen in Anspruch genommen werden, sind archäologische Funde im Boden eher unwahrscheinlich.

Es wurde allerdings im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64, welcher im Jahr 2007 rechtsverbindlich wurde, darauf hingewiesen, dass im Gebiet des Bebauungsplanes archäologische Funde vermutet werden (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf es einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

## **3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Das Planänderungsgebiet befindet sich im nordöstlichen Ortskern von Visselhövede, am Rande des gerade festgelegten Zentralen Versorgungsbereiches im nordöstlichen Teilbereich des Kernortes und liegt im Einzugsbereich großer Wohngebiete. Im Änderungsgebiet befinden sich bereits ein seit langer Zeit ansässiger Lebensmittelmarkt sowie ein Baumarkt mit Außenbereichsflächen. Der Verbrauchermarkt hat sich bereits

---

am Standort etabliert und ist von den umliegenden Wohngebieten fußläufig gut zu erreichen. Der Standort ist über die Landesstraße 171 sehr gut verkehrsmäßig erschlossen und befindet sich inmitten einer umfassenden Wohn- und Mischgebietsbebauung. Auf einer nah gelegenen Fläche an der Bergstraße wird aktuell ein neues Wohngebiet erschlossen, welches den Standort noch einmal aufwerten wird. Über die örtliche gute Akzeptanz hinaus wird der Lidl-Markt aufgrund seiner guten Anbindung und Parkplatzsituation auch von Käufern aus den benachbarten Ortschaften und den Nachbargemeinden gut angenommen.

Dem Ort Visselhövede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen worden. Um diese Funktion erfüllen zu können, muss die Stadt insbesondere auch ein ausreichendes Angebot für die Nahversorgung der Bevölkerung in Visselhövede und der näheren Umgebung bereithalten.

Der Bebauungsplan Nr. 64 „Sondergebiet Soltauer Straße“ wurde im Jahr 2007 rechtsverbindlich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollte in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebieten eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes zur wohnortbezogenen Nahversorgung geschaffen werden. Ziel der Stadt Visselhövede war es, zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfes und vielseitige Einkaufsmöglichkeiten bzw. eine verbrauchernahe Versorgung entsprechend der Einstufung als Grundzentrum zu ermöglichen, um die Attraktivität und Funktionsfähigkeit von Visselhövede zu sichern bzw. zu steigern. Dazu wurde für einen, an der Landesstraße 171 gelegenen, Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m<sup>2</sup>, die Erweiterung zu einem großflächigen Lebensmittel-Discountmarkt mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 geschaffen. Ebenso wurde der Baumarkt mit seinen Außenflächen planungsrechtlich gesichert und ihm zugleich geringfügige Erweiterungen ermöglicht. Die Baugenehmigung für die Errichtung des Lidl-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> wurde am 09.07.2007 erteilt. Im Rahmen einer Nachtragsgenehmigung wurde im August 2007, nach der Antragsstellung auf Befreiung gem. § 31 BauGB zur Überschreitung der Verkaufsfläche (ohne Sortimentserweiterung), eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 63,50 m<sup>2</sup> auf 1.063,50 m<sup>2</sup> zugelassen (Az.: 63/01951-06-03).

Um am Markt attraktiv zu bleiben, ist es aus Sicht der Lidl-Vertriebs GmbH & Co KG nun zwingend erforderlich, den Verbrauchermarkt zu modernisieren und die Verkaufsfläche an die gewandelten Bedürfnisse der Kunden anzupassen. Das Gebäude ist in einem baulich guten Zustand und kann durch einen Anbau daher noch langfristig als Verbrauchermarkt genutzt werden. Die Aufgabe des Standortes mit einem möglichen Abbruch des Gebäudes würde zu einer enormen Ressourcenvernichtung führen. Zudem fehlt ein Alternativstandort. Die Stadt Visselhövede begrüßt den Erhalt des Standortes, um den funktionierenden und in der Bevölkerung gut angenommenen Standort nachhaltig sicherzustellen. Auch die Kombination mit dem anliegenden Baumarkt hat sich in der Vergangenheit als fruchtbare Synergie für die Visselhöveder Bevölkerung gezeigt. Mit dem Einzelhandelskonzept hat sich die Stadt Visselhövede zum Ziel gesetzt, die Einzelhändler vorrangig im zentralen Siedlungsbereich anzusiedeln, um das Zentrum zu stärken. Trotzdem sollen auch vorhandene Standorte außerhalb des zentralen Siedlungsbereiches (die sich auch noch im Stadtgebiet befinden) individuell bewertet werden, um eine Gesamtentwicklung des Stadtgebietes im Blick zu behalten. In

---

Abwägung der unterschiedlichen Belange kommt die Stadt Visselhövede zum Entschluss, den bestehenden Standort zu stärken.

Zur baulichen Erweiterung des Gebäudes soll lediglich eine im östlichen Bereich vorhandene und bereits versiegelte Lücke zwischen dem Anlieferungsbereich und dem Bestandsgebäude durch Einhausung geschlossen werden. Für die benachbarte Wohnbebauung wird sich die äußerliche Wahrnehmung des Marktes damit nur marginal ändern. Wesentliches Ziel ist es, durch breitere Gänge und niedrigere Regale den Verkaufsraum heller, übersichtlicher und kundenfreundlicher zu gestalten. Dafür soll die Verkaufsfläche auf ca. 1.300 m<sup>2</sup> erweitert werden. Eine nennenswerte Erweiterung des Warensortiments ist nicht geplant. Eine reale Erweiterung des Warenangebotes ist nur mit wenigen laufenden Metern Regalfläche beabsichtigt.

Weitere Änderungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind nicht vorgesehen, die Festsetzungen bleiben weiterhin unverändert bestehen. Es sind somit in jeder Hinsicht keine Auswirkungen durch die Planung zu erwarten, die nicht bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 64 „Sondergebiet Soltauer Straße“ betrachtet und abgehandelt wurden.

### **3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ist es mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Soltauer Straße“ vorgesehen, die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes von derzeit zulässigen 1.000 m<sup>2</sup> auf 1.300 m<sup>2</sup> zu erweitern. Alle übrigen im Ursprungsbebauungsplan Nr. 64 getroffenen Festsetzungen sind durch die 1. Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert bestehen.

### **3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Soltauer Straße“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung im November 2021,
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg Wümme (2015).

---

## **Landschaftsrahmenplan**

Der *Landschaftsrahmenplan (LRP)* trifft folgende Aussagen zum Planänderungsgebiet:

### Karte I: Arten und Biotope

Das Planänderungsgebiet beinhaltet ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. Umliegend in der Stadt Visselhövede sind punkthafte Biotoptypen mit geringer und mittlerer Bedeutung im LRP dargestellt.

### Karte II: Landschaftsbild

Das Planänderungsgebiet befindet sich vollständig im Siedlungsbereich der Stadt Visselhövede, welches nach dem LRP keine Bewertung erfahren hat.

### Karte III: Boden

Das Planänderungsgebiet beinhaltet keinen Boden mit natur- und kulturgeschichtlicher Bedeutung.

### Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Das Planänderungsgebiet beinhaltet keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention.

### Karte V: Zielkonzept

Für das Planänderungsgebiet werden im LRP aufgrund der Lage im Siedlungsbereich keine Ziele genannt.

### Karte VI: Schutz, Pflege und Entwicklung best. Teile von Natur u. Landschaft

Das Planänderungsgebiet sowie die umliegenden Flächen beinhalten keine Schutzgebiete und -objekte.

## **Bestand**

Das Planänderungsgebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Lediglich im Bereich der vorhandenen Stellplatzflächen sind repräsentative Beete mit Ziergehölzen und Einzelbäumen bei der Errichtung des Marktes entstanden. Ansonsten beinhaltet der Änderungsbereich das Gebäude des Lidl-Marktes, das Gebäude des Baumarktes sowie mit Beton-Verbundsteinpflaster versiegelte Flächen. Die Strukturen im Änderungsgebiet beinhalten keinen natürlichen Lebensraum für Tiere. Lediglich die angepflanzten Bäume können langfristig einen geeigneten Lebensraum beinhalten. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung im Planänderungsgebiet wird auf eine separate Darstellung der Biotoptypen verzichtet, da sich hieraus keine weitergehenden Erkenntnisse ableiten lassen.

Durch die bereits erfolgte Versiegelung und Überbauung des Änderungsgebietes handelt es sich um einen Boden, der seine Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwasserneubildung dient, bereits vollständig verloren hat. Zudem handelte es sich bei dem ursprünglich vorkommenden Bodentyp um keinen Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung. Das derzeit anfallende Niederschlagswasser auf

den Grundstücken wird in das Regenwasserkanalnetz der Stadt Visselhövede abgeführt.

Der Änderungsbereich befindet sich in integrierter Lage im nördlichen Bereich der Großen Straße / Soltauer Straße, ist von einer Wohn- und Mischgebietsbebauung umgeben und grenzt im Norden an die Landesstraße 171 (Soltauer Straße) an. Durch die Lage im Ort mit den vorhandenen Bauungen können kleinklimatische Veränderungen, wie Aufwärmen von Sonneneinstrahlung und Verringerung der Verdunstung nicht ausgeschlossen werden. Aber aufgrund der Größe des Ortes und der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind diese kleinklimatischen Veränderungen als marginal zu bezeichnen.

Das Ortsbild wird im Bereich des geplanten Vorhabens durch die Soltauer Straße sowie durch die vorhandenen gewerblich genutzten Flächen und Gebäude bestimmt. Zudem prägen die umliegenden Wohngebäude das Ortsbild. Die Freiflächen sowie die prägenden Gehölzstrukturen in der Ortschaft werden zudem das Ortsbild deutlich auf.

### **Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt**

Mit der 1. Änderung des B-Planes soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Hierzu ist es erforderlich, eine bereits versiegelte Fläche nachzuverdichten. Die Stellplatzflächen bleiben in ihrem Bestand erhalten. Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich auf die Schutzgüter Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima/Luft, Landschaftsbild keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen. Die Abführung des anfallenden Niederschlagswassers in die Regenwasserkanalisation ist auch zukünftig vorgesehen. Es werden keine wertvollen Biotopstrukturen in Anspruch genommen sowie geeignete Lebensstätten für Tiere beseitigt. Darüber hinaus wird sich der geplante Erweiterungsbau in die vorhandene Bebauung einfügen.

Als Erweiterungsfläche für den Discountmarkt werden ausschließlich bereits bebaute und versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist bereits vorhanden, eine Anpassung bzw. Änderung ist nicht erforderlich. Eine entsprechende Festsetzung zur Überschreitung der GRZ auf bis zu 90 % wurde bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffen, sodass sich mit der Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Auswirkungen ergeben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Soltauer Straße“ dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für die genannten Beeinträchtigungen der Schutzgüter besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebiet der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Planänderungsgebiet zukünftig mögliche Grundfläche für das Gebäude beschränkt sich auf maximal ca. 8.240 m<sup>2</sup> und liegt somit weit unter 20.000 m<sup>2</sup>. Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden dahingehend erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### 3.3.1 Artenschutz

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

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

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

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

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

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

---

**§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)**Säugetiere

Im Planänderungsgebiet ist ein Vorkommen von Fledermäusen eher nicht zu erwarten. Der Gebäudebestand wird genutzt und ist dementsprechend in einem guten baulichen Zustand. Bei einer Begehung des Planänderungsgebietes konnten keine Nachweise von Quartierstandorten am Gebäudebestand festgestellt werden. Auch im vorhandenen Baumbestand gab es keine Hinweise auf Höhlungen, Spalten oder abstehender Rinde. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt bei einer ggf. erforderlichen Beseitigung der Bäume sowie Abrisses von Gebäuden zu vermeiden, sind die Bäume vor der Rodung und Gebäude vor dem Abriss nochmals von einem Gutachter zu untersuchen. Sollten Tiere gefunden werden, sind diese fachgerecht zu bergen, ggf. zu versorgen und an geeigneter Stelle wieder auszuwildern. Weiterhin sollte vorsorglich der Abriss von Gebäuden sowie die Rodung von Bäumen außerhalb der fledermausaktiven Zeit erfolgen. Somit kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der ggf. erforderlichen Beseitigung des Gehölzbestandes außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG kann eine Tötung von Vögeln ausgeschlossen werden. Sollte dies nicht möglich sein, so ist das Planänderungsgebiet unmittelbar vor den Fällarbeiten auf Gehölz- bzw. Bodenbrüter zu kontrollieren. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann demnach ebenfalls ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

**§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)**Säugetiere

Das Planänderungsgebiet ist bereits durch bauliche Anlagen und der Lage im Siedlungsbereich mit verschiedenen Störeinflüssen wie Geräuschen (Siedlung und Verkehr) sowie Lichtimmissionen vorbelastet. Diese Situation wird sich mit der zukünftigen Sondergebietsnutzung in Bezug auf Fledermäuse nicht verschlechtern. Zudem ist von keinem signifikant hohen Fledermausvorkommen auszugehen. Eine Gefährdung einer lokalen Population ist jedoch nicht zu erwarten und eine Störung des Erhaltungszustandes kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Eine Rodung von Gehölzen ist nicht vorgesehen, sodass ein Verlust von potentiellen Brutstandorten nicht zu erwarten ist. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

---

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

Der Gebäudebestand samt Nebenanlagen stellt einen potentiell geeigneten Lebensraum dar. Ein Nachweis konnte bei einer Begehung des Planänderungsgebietes jedoch nicht erbracht werden. Demnach ist derzeit eine Beseitigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht zu erwarten. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt bei der ggf. erforderlichen Beseitigung von Bäumen sowie Abriss von Gebäuden jedoch zu vermeiden, sind die Bäume vor der Rodung und Gebäude vor dem Abriss nochmals von einem Gutachter zu untersuchen. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. Sollten bei den Untersuchungen Quartiere festgestellt werden, sind diese durch künstliche Nisthilfen für Fledermäuse im Planänderungsgebiet zu kompensieren. Mit dieser Vorgehensweise kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Einzelbäume eignen sich für einige Vogelarten des Siedlungsbereiches als Brutplatz. Dies dürfte jedoch nur Arten betreffen, die umliegend sehr häufig vorkommen und jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Mit der Rodung des Gehölzbestandes außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Im näheren Umfeld gibt es eine Vielzahl geeigneter Habitate, sodass die ökologische Funktion weiterhin erfüllt bleibt. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

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

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Rodung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie fledermausaktiven Zeit erfolgt. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Gehölzbeseitigungen nur im Zeitraum 01.10. bis 28/29.02. zulässig. Sollte dies nicht möglich sein, so ist das Planänderungsgebiet unmittelbar vor den Fällarbeiten auf Gehölz- bzw. Bodenbrüter zu kontrollieren. Des Weiteren sind die Gebäude vor Abriss und die Bäume vor der Rodung nochmals von einem Gutachter auf Besatz zu untersuchen. Bei positivem Besatz sind weitere Maßnahmen, wie bergen, versorgen, auswildern und das Anbringen einer künstlichen Nisthilfe für Fledermäuse durchzuführen.

**Hinweis:**

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

### **3.4 Immissionsschutz**

Das Planänderungsgebiet und die Umgebung werden bereits heute durch Immissionen belastet. Diese ergeben sich im Wesentlichen aus dem Fahrzeugverkehr auf den Zufahrten und Stellplätzen, den über das Gelände geschobenen Einkaufswagen, der Anlieferung von Waren, dem Betrieb von Lüftungsanlagen und den Gesprächen der Kunden. Zusätzlich grenzt der Geltungsbereich im Norden an die Soltauer Straße.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Soltauer Straße“ wurde im Jahr 2006 für die Erweiterung des Verbrauchermarktes und den vorhandenen Baumarkt eine schalltechnische Prognose erstellt, um die Schallauswirkungen auf die nächstgelegenen Wohnnutzung zu beurteilen (ted-GmbH vom 11. Dezember 2006). Es wurden die Geräuscheinwirkungen durch den Liefer- und Kundenverkehr sowie durch die technischen Einrichtungen des geplanten Verbrauchermarktes und des vorhandenen Baumarktes untersucht.

Im Ergebnis wurde deutlich, dass der prognostizierte Beurteilungspegel tagsüber den Immissionsrichtwert an einigen der betrachteten Immissionsaufpunkten östlich des Plangebietes, an der Friedrich-Freudenthal-Straße um bis zu 2 db(A) überschreitet. In der Nachtzeit ist keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte an allen Aufpunkten zu erwarten.

Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen an der Ostseite des Plangebietes wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 bauliche Schallschutzmaßnahmen auf dem Betriebsgrundstück festgesetzt. *Vor Inbetriebnahme der Hochbauten sind Schallschutzmaßnahmen entlang der Ostseite der zukünftigen LKW-Entladezone des Verbrauchermarktes durchzuführen. Der Lärmschutz erfolgt in Form einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 1,80 m über Gelände.* Entsprechende Schallschutzmaßnahmen wurden mit dem Bau bzw. der Erweiterung des Verbrauchermarktes vorgesehen.

Unter Berücksichtigung dieser Schallschutzmaßnahmen ergeben sich innerhalb der Tages- und Nachtzeit an den betrachteten Immissionsaufpunkten keine Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte.

Die Zu- und Abfahrten zum Gelände des Verbrauchermarktes und Baumarktes bleiben zukünftig unverändert und erfolgen von der Soltauer Straße und der Friedrich-Freudenthal-Straße aus. Eine Neuordnung der Stellplätze ist nicht erforderlich bzw. vorgesehen. Die Erweiterung des Discountmarktes dient im Wesentlichen dazu, die Waren kundenfreundlicher zu präsentieren. Eine wesentliche Erhöhung des Kunden-

---

aufkommens, die mit einer deutlich vermehrten Lärmbelastung verbunden wäre, ist nicht zu erwarten.

Die Anlieferung der Waren erfolgt weiterhin an der östlichen Gebäudeseite, welche zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung in Form einer Lärmschutzwand abgegrenzt wurde.

Auch aus Abgasen der Kraftfahrzeuge ergeben sich Belastungen für die umgebende Nutzung. Diese sind aber in Anbetracht der bereits vorhandenen Verkehrsbelastungen ebenfalls nicht wesentlich höher einzuschätzen als bisher.

Eine Erhöhung von Staubbelastungen ist nicht zu erwarten, weil die benötigten Flächen befestigt oder durch kleinflächige Grünanlagen genutzt werden.

Immissionskonflikte sind bei dem Einzelhandelsprojekt grundsätzlich nicht zu erwarten, sodass entsprechende Schutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

### **3.5 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt - wie bisher - über eine vorhandene Zufahrt von der nördlich angrenzenden Landesstraße L 171 (Soltauer Straße) aus und über eine Zufahrt von der östlich verlaufenden Friedrich-Freudenthal-Straße.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sondergebiet Soltauer Straße“ wurde im Jahr 2006 eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, um Aussagen zum zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommen treffen zu können (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, November 2006).

In dem Gutachten ist aufgeführt, dass die Qualität des Verkehrsablaufs an Knotenpunkten in Abhängigkeit von den mittleren Wartezeiten der einzelnen Verkehrsströme bestimmt wird. Grundlage sind u.a. die Spitzenstundenbelastungen (auf der Soltauer Straße ca. 12 % des täglichen Kundenverkehrs) und der Anteil des Schwerverkehrs. Die Untersuchungen mit den zukünftigen Belastungen führten zu dem Ergebnis, dass insgesamt für den Verkehrsablauf im Zuge der L 171 als auch für die Zufahrt Plangebiet eine gute Leistungsfähigkeit mit der Qualitätsstufe B („die Wartezeiten sind gering“) erreicht wird und hohe Kapazitätsreserven vorhanden sind. Darüber hinaus führte das Gutachten zum Ergebnis, dass aus Leistungsfähigkeitsgründen zusätzliche Aufstellbereiche für Linksabbieger im Zuge der L 171 nicht erforderlich sind.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Verkaufsfläche des bereits ansässigen Verbrauchermarktes von den festgesetzten 1.000 m<sup>2</sup> auf 1.300 m<sup>2</sup> erhöht, um eine innere Modernisierung und Anpassung der Verkaufsfläche an die gewandelten Bedürfnisse der Kunden zu ermöglichen. Wesentliches Ziel ist es, durch breitere Gänge und niedrigere Regale den Verkaufsraum heller, übersichtlicher und kundenfreundlicher zu gestalten. Eine nennenswerte Erweiterung des Warensortiments ist nicht vorgesehen. Somit ist ein höheres Verkehrsaufkommen durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die Verkehre können zukünftig weiterhin über die angrenzende Soltauer Straße und Friedrich-Freudenthal-Straße abgewickelt werden. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

---

#### 4. VER- UND ENTSORGUNG

Die **Wasser- und Löschwasserversorgung** erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land. Eine ausreichende **Löschwasserversorgung** wird im Falle von Erweiterungen der Gebäudesubstanz sichergestellt.

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

Die **Oberflächenentwässerung** erfolgt wie bisher durch Anschluss an das vorhandene Regenwasserkanalnetz. Da die Grundstücksflächen innerhalb des Planänderungsgebietes bereits weitestgehend versiegelt bzw. stark befestigt sind, ergibt sich gegenüber dem heutigen Zustand kein Anstieg der anfallenden Wassermenge.

Die **Strom- und Gasversorgung** erfolgt durch die AVACON AG.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch den Landkreis Rotenburg.

#### 5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 6. BESCHLUSSFASSUNG

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Stadt Visselhövede in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Visselhövede, den .....

.....  
Bürgermeister

---

## 7. QUELLENVERZEICHNIS

LANDKREIS ROTENBURG (2015): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan - Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: 2015.

LANDKREIS ROTENBURG (2020): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme).

### **Gesetze, Richtlinien und Verordnungen**

**BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634).

**BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

**PlanzV** – Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).