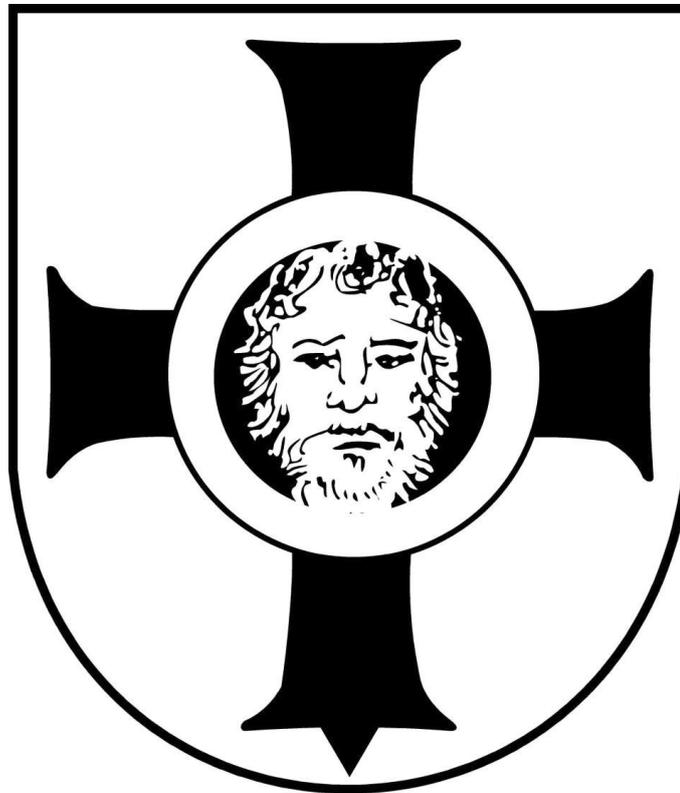


**BEBAUUNGSPLAN NR. 95
JEDDINGEN
„SCHULSTRAÙE - OST“
(mit örtlichen Bauvorschriften)**

Verfahren gem. § 13 b BauGB



FASSUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS

**STADT VISSELHÖVEDE
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| 1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES..... | 3 |
| 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes | 3 |
| 1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung | 3 |
| 2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND SONSTIGE STÄDTEBAULICHE BELANGE..... | 4 |
| 2.1 Landes- und Regionalplanung..... | 4 |
| 2.2 Flächennutzungsplan | 6 |
| 2.3 Anwendbarkeit des § 13b BauGB | 7 |
| 2.4 Luftverkehrsgesetz..... | 8 |
| 3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 8 |
| 3.1 Städtebauliche Zielsetzung..... | 8 |
| 3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes | 9 |
| 3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen..... | 11 |
| 3.2.3 Mindestgrundstücksgröße | 11 |
| 3.2.4 Zahl der Wohnungen..... | 11 |
| 3.2.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern | 11 |
| 3.2.6 Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrt..... | 12 |
| 3.2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | 13 |
| 3.2.8 Nutzung von Nah- oder Fernwärme | 13 |
| 3.2.9 Beseitigung des Oberflächenwassers | 14 |
| 3.3 Örtliche Bauvorschriften..... | 14 |
| 3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima..... | 16 |
| 3.5 Verkehr | 26 |
| 3.6 Immissionsschutz..... | 26 |
| 3.7 Bodenschutz- und Abfallrecht..... | 28 |
| 4. VER- UND ENTSORGUNG..... | 28 |
| 5. BODENORDNUNG..... | 29 |
| QUELLENVERZEICHNIS..... | 31 |

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Ortschaft Jeddingen, östlich angrenzend an die Schulstraße (siehe Abb. 1). Betroffen ist ein Teilbereich des Flurstückes 263/2 der Flur 2 der Gemarkung Jeddingen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet ist ca. 1,8 ha groß.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2022

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Westlich grenzt das Plangebiet an die Schulstraße, südlich an die Straße Am Fuchsberg. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine alte Hofstelle, die wohnbaulich genutzt wird. Die dörflich geprägte wohnbauliche Nutzung setzt sich auch westlich des Plangebietes weiter fort. Südlich des Plangebietes, im Kreuzungsbereich der Schulstraße und der Straße Am Fuchsberg, befinden sich die Grundschule sowie der Kindergarten des Ortes. Östlich schließt das Plangebiet an die freie Landschaft, die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND SONSTIGE STÄDTEBAULICHE BELANGE

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm

Die Ortschaft Jeddigen gehört zur Stadt Visselhövede und ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. 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 Siedlungsstruktur 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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 wird eine derzeitige ca. 18.000 m² große landwirtschaftlich genutzte Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Jeddigen für eine Erweiterung der Wohnbebauung, hier allgemeines Wohngebiet, zur Verfügung gestellt. Um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, werden Flächen in Anspruch genommen, die an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Die Fläche im östlichen Kreuzungsbereich der Schulstraße und Straße Am Fuchsberg bietet sich für eine Wohnbauentwicklung an, da sie an die bereits vorhandene dörflich geprägte Wohnbebauung anschließt. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet südwestlich an eine bereits ausgebaute Erschließungsstraße an, sodass die Infrastrukturfolgekosten geringgehalten werden können. Ei-

ne Inanspruchnahme von unberührten, weit in den Außenbereich hineinragenden Freiflächen im Außenbereich kann damit vermieden werden. Einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie einem sparsamen Flächenverbrauch wird somit nachgekommen.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 ist mit den Grundsätzen und Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 vereinbar.

Regionales Raumordnungsprogramm

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. Der Verflechtungsraum ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Städte Rotenburg (Wümme) und Walsrode.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist für die Ortschaft Jeddigen keine zentralörtliche Funktion festgelegt worden. Um eine Zersiedlung der Landschaft und deren umweltbelastende Folgen zu vermeiden, ist in den Orten ohne zentralörtliche Funktion die Siedlungsentwicklung auf eine örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen. Es ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist 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 Fläche im Kreuzungsbereich der Schulstraße und der Straße Am Fuchsberg bietet sich für eine Wohnbauentwicklung an, da sie an die bereits vorhandene Wohnbebauung anschließt. Durch die Nachverdichtung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und der damit einhergehenden Ausweisung von ca. 22 Baugrundstücken, soll der Bedarf an dringend erforderlichem Wohnbauland im Rahmen der Eigenentwicklung in Jeddigen kurzfristig gedeckt werden. Dem Ziel, ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisung und bestehenden Siedlungsbereichen zu schaffen, wird somit nachgekommen.

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, aufgrund des hohen Ertragspotenzials, dargestellt. Die südlich verlaufende Bremer Straße (L 171) ist als Hauptverkehrsstraße und die Eisenbahntrasse als Haupteisenbahnstrecke ausgewiesen worden. Der nächste Bahnhof mit Verknüpfungsfunktion für den ÖPNV befindet sich in Visselhövede.

Um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur in Jeddigen auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, ist es dringend erforderlich, entsprechend der vorhandenen Nachfrage, Wohngrundstücke bereitzustellen. Mit der Inanspruchnahme der an die Ortslage angrenzenden Fläche kann auf eine alternative Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen hereinragenden Außenbereich mit dieser Planung auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet werden. Die Stadt Visselhövede sieht hier das Nachverdichtungspotenzial an diesem Standort und somit den Vorrang einer wohnbaulichen Entwicklung anstatt einer landwirtschaftlichen Nutzung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Schulstraße - Ost“ wird diesem Ziel der Wohnbauentwicklung nachgekommen.

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

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für die Landwirtschaft dar. Somit stimmen die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes als Maßnahme zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB erfolgt, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

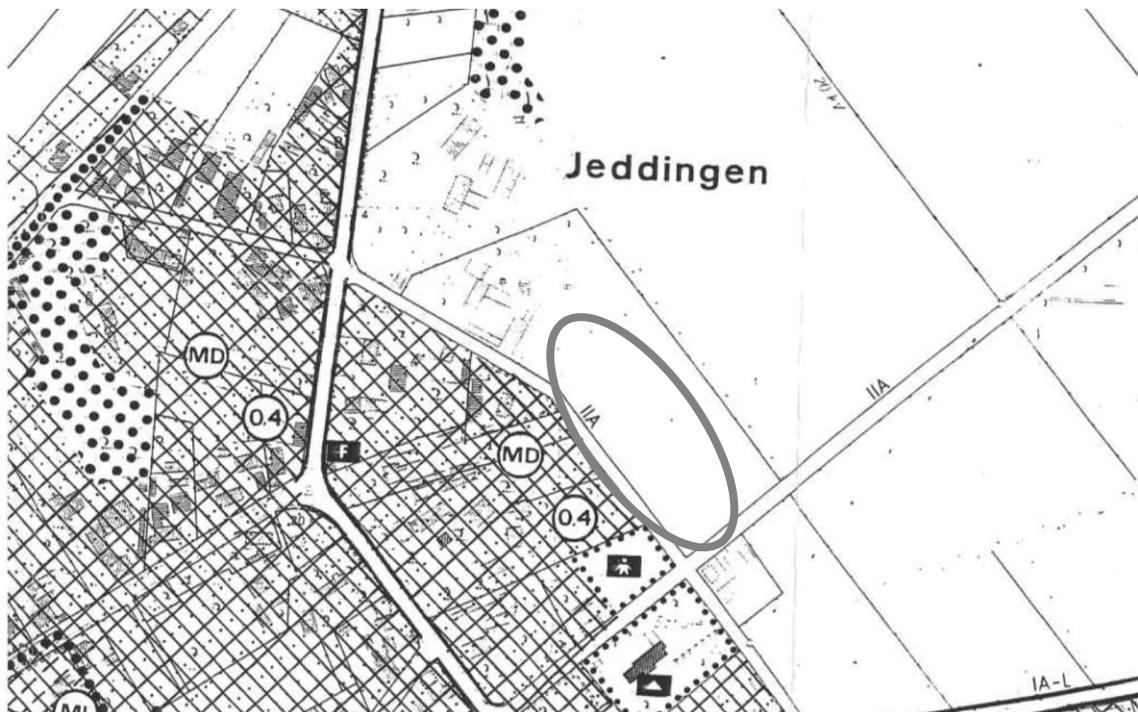


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

2.3 Anwendbarkeit des § 13b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Schulstraße - Ost“ soll gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ durchgeführt werden. Die sachlichen, räumlichen und zeitlichen Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

Der Aufstellungsbeschluss und die Bekanntmachung erfolgten noch in 2022. Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2024 realistisch zu fassen.

Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem der Nutzungskatalog angepasst wird, um einer gegenläufigen Entwicklung vorzubeugen und dem sachlichen Anwendungsbereich des § 13b BauGB zu entsprechen. Die Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich steht im Verhältnis zur Gesamtgröße des Plangebietes, sodass keine Absetzung des neuen Baugebietes vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich erfolgt und somit kein neuer selbständiger Siedlungsansatz geschaffen wird. Weiterhin wird die umliegende Bebauung durch die nördlich bestehende Hofstelle sowie der westlich bereits vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung entlang der Schulstraße geprägt. Mit der vorgesehenen Bebauung bildet das Plangebiet dann aus städtebaulicher Sicht einen Lückenschluss. Darüber hinaus wird kein „fingerartiges“ Ausgreifen von Siedlungsflächen in den Außenbereich eingeleitet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt nicht dazu, dass unbeplante Flächen zu Baulücken gemäß § 34 BauGB werden und es wird auch kein Ansatz für künftige Arrondierungen vorbereitet. Der neue Ortsrand verläuft in einem gleichmäßigen Abstand zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil und wird durch die Eingrünung zur freien Landschaft als solcher festgelegt.

Darüber hinaus hat das Plangebiet eine Gesamtgröße von ca. 18.200 m². Abzüglich der Straßenverkehrsfläche innerhalb des Plangebietes von ca. 1.000 m² werden ca. 17.200 m² als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 5.160 m² (festgesetzte Fläche des Wohngebietes von 17.200 m² x GRZ 0,3) unter 10.000 m². Mit der maximalen Grundflächenzahl von 0,3 kann eine gute Ausnutzung der Fläche erreicht werden, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Absatz 4 BauNVO sowie Straßenverkehrsflächen bleiben bei der Berechnung der Grundfläche unberücksichtigt.

Zusätzlich wird mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet ist weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

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 b BauGB für das Planverfahren ist damit gegeben.

2.4 Luftverkehrsgesetz

Das Plangebiet befindet sich in einem Jettieffflugkorridor. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wie bereits in den planungsrechtlichen Voraussetzungen erwähnt, ist für die Ortschaft Jeddigen im RROP keine zentralörtliche Funktion festgelegt worden. Die Siedlungsentwicklung ist somit im Rahmen der Eigenentwicklung durchzuführen, wobei die Neuausweisung von Baugrundstücken in einem angemessenen Verhältnis zu dem bestehenden Siedlungsbereich zu erfolgen hat.

Die Stadt Visselhövede treibt die Wohnbauentwicklung im Stadtgebiet sowie in den umliegenden Ortschaften zwar in mehreren Bereichen voran, doch es wird deutlich, dass die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken durch die derzeitige Bereitstellung von Wohnbauland nicht gedeckt werden kann. Insbesondere in den dörflich geprägten Ortschaften, wozu auch Jeddigen zählt, erweist sich eine Wohnbauentwicklung aufgrund einer häufig mangelnden Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer oder aufgrund von Immissionskonflikten zwischen landwirtschaftlichen Hofstellen und der Wohnnutzung als schwierig. So stehen auch in Jeddigen keine alternativen Flächen für die Entwicklung von Wohngrundstücken zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung. Die im Innenbereich von Jeddigen gelegenen Freiflächen befinden sich weitestgehend im Privateigentum unterschiedlicher Grundstückseigentümer; eine Verkaufsbereitschaft besteht derzeit nicht. Darüber hinaus ist die Ortschaft Jeddigen durch mehrere landwirtschaftliche Hofstellen geprägt. Durch die privilegiert zulässige Tierhaltung und die damit einhergehenden Geruchsmissionen kommt es innerhalb der Ortschaft zu Überschreitungen des in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Grenzwertes von 10 % der Jahresstunden gem. der Geruchsmissionsrichtlinie, was eine Wohnbauentwicklung in einigen Teilbereichen verhindert.

Die Stadt Visselhövede möchte der Anfrage eines Investors nachkommen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken, auf einer derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Fläche entlang der Schulstraße, im Rahmen der Eigenentwicklung schaffen. Die Stadt möchte auf jeden Fall vermeiden,

dass insbesondere die zahlreichen jungen Bauwilligen, die in der Ortschaft bzw. der näheren Umgebung aufgewachsen sind, Wohnbauflächen im weiteren Umkreis der Stadt Visselhövede in Anspruch nehmen müssen, weil nicht ausreichend Baugrundstücke in Visselhövede und den umliegenden Ortschaften angeboten werden können.

Für die Ortschaft Jeddigen ist die Ausweisung neuer Baugrundstücke besonders wichtig, um auch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, wie die Grundschule, den Kindergarten, die Feuerwehr, die Sportvereine etc. auszulasten und insbesondere die Dorfjugend im Ort zu halten, damit die Dorfgemeinschaft und das Vereinsleben aufrechterhalten werden können. Die freie, derzeitig landwirtschaftlich genutzte Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Jeddigen, östlich angrenzend an die Schulstraße, ist prädestiniert für eine weitere Wohnbauentwicklung, da die vorhandene Bebauung fortgesetzt und der Siedlungsbereich abgerundet werden kann. Im Plangebiet sollen ca. 22 Baugrundstücke mit einer Grundstücksgröße von ca. 600 - 900 m² entstehen, wodurch die kleinteilige und dörflich geprägte Struktur gewahrt werden kann. Die Erschließung ist bereits durch die westlich angrenzende Gemeindestraße gegeben, sodass die Infrastrukturkosten geringgehalten werden können.

Die Stadt hat sich dafür entschieden, die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Anwendung des § 13 b BauGB durchzuführen. Damit können Außenbereichsflächen zur Zulassung von Wohnnutzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Damit verfolgt die Stadt die Schaffung einer kleinen, dem Ort angepassten Eigenentwicklung in einem bereits weitestgehend erschlossenen Bereich. Auf eine alternative Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen hereinragenden Außenbereich kann mit dieser Planung, auch zum Schutz der Umweltbelange, verzichtet werden. Die Stadt Visselhövede sieht hier das Nachverdichtungspotenzial an diesem Standort.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung geschaffen werden. Ziel ist es auch, eine einheitliche bauliche Nutzung im Plangebiet und der Umgebung zu erreichen. Dafür sollen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie eine örtliche Bauvorschrift zur Dach- und Fassadengestaltung im Plangebiet, entsprechend den auf den umliegenden Baugrundstücken vorhandenen Nutzungen, festgesetzt werden.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes über Art und Maß der baulichen Nutzung sind an den oben genannten Zielen der Stadt Visselhövede orientiert.

Als Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt. Dabei werden die in § 4 Abs. 3 BaunVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des

Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sie zum Teil erheblichen Verkehr auf sich ziehen können und zudem einen relativ großen Flächenbedarf haben und dadurch der vorrangigen Wohnbauentwicklung in diesem Baugebiet entgegenstehen würden. Von Tankstellen können erhebliche Immissionen auf die angrenzenden Grundstücke einwirken, sodass sie der Schaffung attraktiver Wohnbaugrundstücke entgegenstehen. Darüber hinaus soll dem Ziel des § 13 b BauGB „Zulässigkeit von Wohnnutzungen“ vollumfänglich nachgekommen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird einerseits an die bauliche Nutzung in der Umgebung angepasst, soll aber im Sinne einer effektiven Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen auch eine Verdichtung zulassen. Die Grundflächenzahl wird daher im allgemeinen Wohngebiet mit 0,3 festgesetzt. Mit der zulässigen Überschreitung von bis zu 50 % können somit auch die erforderlichen Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten innerhalb des Gebiets errichtet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den allgemeinen Wohngebieten mit einem Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt. Die Firsthöhe wird zusätzlich auf 9,5 m und die Traufhöhe auf 4,5 m begrenzt, um die Höhenentwicklung entsprechend der umgebenden Bebauung zu berücksichtigen. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Oberkante Gebäude durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, wenn diese zum jeweiligen Dachrand einen seitlichen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Mobilfunkmasten sind unzulässig. Die Überschreitung ist erforderlich, da die technischen Aufbauten der Funktionsfähigkeit des Gebäudes dienen. Eine moderne und klimafreundliche Versorgung des Gebäudes kann somit bestmöglich erreicht werden, ohne die Wohnflächen einzuschränken. Bezugspunkt ist der zum jeweiligen Grundstück nächstgelegene per Eintrag in die Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt ü. NN.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bzw. der Festsetzung der First- und Traufhöhe des Gebäudes ausreichend definiert ist.

Entsprechend der aufgelockerten Bebauung in den angrenzenden Bereichen ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, sodass zu den Grundstücksgrenzen Abstand eingehalten wird. Darüber hinaus sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um eine aufgelockerte Bebauung in Richtung der freien Landschaft zu erzielen und das umgebende Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen und fortzusetzen.

3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen so festgelegt, dass den potenziellen Bauherren ausreichend Spielraum für die Verwirklichung der baulichen Anlagen bleibt und auf benachbarte Bebauung Rücksicht genommen wird. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen (einschließlich Carports) gem. § 12 BauNVO entlang der privaten und öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Damit soll erreicht werden, dass der Straßenraum durch Gebäude wie Fahrradschuppen, Garagen oder Carports optisch nicht zu stark eingeengt wird.

3.2.3 Mindestgrundstücksgröße

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 600 m² bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern mindestens 300 m² je Doppelhaushälfte betragen. Die Festsetzung soll, in Verbindung mit der offenen Bauweise und dem Maß der baulichen Nutzung, zu einer aufgelockerten Bebauung entsprechend des umgebenden Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

3.2.4 Zahl der Wohnungen

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus und höchstens eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Diese Festsetzung unterstützt die Zielsetzung, die Wohngebäude in dem allgemeinen Wohngebiet der umgebenden Nutzung entsprechend möglichst kleinteilig zu gestalten.

3.2.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke

Um das Plangebiet zukünftig zur freien Landschaft einzugrünen, ist innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine 3-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Arten sind zu verwenden:

| Botanischer Name | Deutscher Name | Qualität |
|-------------------------|----------------|-------------------|
| Bäume | | |
| <i>Betula pendula</i> | Sandbirke | 2 j. v. S. 60/100 |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche | 3 j. v. S. 80/120 |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche | 3 j. v. S. 80/120 |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere | 3 j. v. S. 80/120 |

| Sträucher | | |
|---------------------------|-------------------------|-------------------|
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss | 3 j. v. S. 80/120 |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn | 3 j. v. S. 80/120 |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe | 1 j. v. S. 60/100 |
| <i>Frangula alnus</i> | Faulbaum | 3 j. v. S. 80/120 |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose | 2 j. v. S. 60/ 80 |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide | 1 j. v. S. 60/ 80 |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder | 3 j. v. S. 60/100 |

* 2 j. v. S. 60/100 -> 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Anpflanzung von Bäumen je Baugrundstück

Die Baugrundstücke in dem Allgemeinen Wohngebiet sind zur Durchgrünung des Plangebietes durch Bäume zu gliedern. Pro Baugrundstück sind ein standortgerechter, gebietstypischer Laubbaum oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume, aus anzutreffenden Lokalsorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die zu verwendende Pflanzqualität ist bei den Laubbäumen Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Die Obstbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Einzug zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung in vorgenannter Qualität zu ersetzen.

3.2.6 Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrt

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über private Stichstraßen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung), die von der südwestlich angrenzenden Schulstraße in das Plangebiet führen.

Eine Erschließung über die südöstlich angrenzende Straße „Am Fuchsberg“ wird durch die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtverbotes ausgeschlossen, da der entlang der Straße „Am Fuchsberg“ verlaufende Entwässerungsgraben in seiner Form und Funktion erhalten werden und die Erschließung rückwärtiger Grundstücke verbindlich über die Stichstraßen geregelt werden soll. Aufgrund des Kurvenverlaufs der Schulstraße im südwestlichen Bereich des Plangebietes wurde ein Sichtdreieck aufgenommen, welches in dem Knotenpunktbereich für eine ausreichende Übersicht sorgen soll. Im Hinweis Nr. 5 wird darauf hingewiesen, dass die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke von baulichen Anlagen, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über der Fahrhahnoberkante freizuhalten sind.

Darüber hinaus sind die Müllbehälter der Grundstücke, die von Stichstraßen aus erschlossen sind, am Abholtag im Bereich der Einmündung der jeweiligen Stichstraße, innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche, abzustellen. Die Abstellflächen sind erforderlich, da die Müllfahrzeuge nicht die Befugnis besitzen, in diese Privatstraßen ohne Wendemöglichkeit zu fahren. Durch die Ausweisung von zentralen Abstellflächen wird vermieden, dass die Müllbehälter beliebig im Straßenseitenraum bzw. auf dem Gehweg am Tag der Abholung abgestellt werden und die Verkehrssicherheit beeinträchtigt wird. Im Rahmen der Durchführung der Planung sind die Müllbehälterstellplätze baulich zu sichern, damit diese nicht zugeparkt werden kann.

3.2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt, sodass der Zugang zu den Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der privaten Stichstraßen dauerhaft gewährleistet ist. Dies ist noch rechtlich abzusichern.

3.2.8 Nutzung von Nah- oder Fernwärme

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind bauliche und technische Anlagen zur Nutzung von Nah- oder Fernwärme aus erneuerbaren Energien, die für die Versorgung des Gebietes erforderlich werden, zulässig. Durch diese Festsetzung soll die Versorgung mit erneuerbaren Energien (hier Nah- oder Fernwärme) begünstigt werden. Der Einsatz von fossilen Brennstoffen (Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung) sollte zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vermieden werden. Um die zukünftigen Grundstückseigentümer in der Flexibilität bei der zukünftigen Nutzung des Plangebiets nicht unnötig einzuschränken, wird darauf verzichtet, weitere Festsetzungen zu bestimmten baulichen und technischen Maßnahmen für erneuerbare Energien festzusetzen.

3.2.9 Beseitigung des Oberflächenwassers

Um eine verbindliche und transparente Regelung bzgl. des Umgangs mit dem anfallenden Oberflächenwasser zu treffen, wird in dem Bebauungsplan die Festsetzung getroffen, dass das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Oberflächenwasser vor Ort zur Versickerung zu bringen ist. Das Oberflächenwasser darf von den Privatstraßen nicht auf die Schulstraße geleitet werden.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB dazu beitragen, dass sich die Gebäude in das bestehende Ortsbild einfügen.

1. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) dürfen höchstens 0,50 m über der endgültigen Fahrbahnoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen. Durch diese Vorschrift soll vermieden werden, dass Gebäude mit weit aus dem Erdreich herausragenden Kellergeschossen oder auf hoch aufgeschütteten Gartenflächen errichtet werden, die in Anbetracht des ebenen Geländes für das Ortsbild untypisch wären und das Erscheinungsbild der Ortschaft erheblich stören würden.

2. Dächer

Dächer haben einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Ortschaften, da sie im Allgemeinen weithin sichtbar sind. Um eine gewisse einheitliche Gestaltung und damit eine Ensemblewirkung zu erreichen, wird eine örtliche Bauvorschrift bezüglich der Dachneigung und Dachgestaltung getroffen.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen (einschließlich Carports) gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten) nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° und maximal 50° zulässig, sodass eine Anpassung an die Dachformen der umliegenden Wohngebäude erfolgt. Auch hier sind nur geneigte Dächer vorhanden.

Als Dacheindeckung der Hauptdachflächen, einschließlich Dachaufbauten, sind im allgemeinen Wohngebiet Dachziegel und -pfannen in den Farben rot bis rotbraun (in Anlehnung an RAL 3000-3005, 3009, 3013, 8004, 8012, 8015, 8016) oder anthrazit (in Anlehnung an RAL 7016, 7021, 7024) zulässig. Für die Farbauswahl sind Vorgaben in Anlehnung an RAL-Farben aufgenommen worden, um Sicherheit bei der Auslegung der Vorschrift zu gewinnen. Unzulässig sind glasierte oder reflektierende Dacheindeckungen, weil sie den Blick unweigerlich auf sich ziehen und das ruhige Ortsbild stören würden. Dabei sollen aber Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie Sonnenkollekt-

oren oder Photovoltaik Elemente, wenn sie parallel zur Dachfläche montiert sind, allgemein zugelassen werden, um einerseits die Produktion und Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern und andererseits den Bauherren ausreichende Möglichkeiten einzuräumen, den Anforderungen an die Energieeinsparung gerecht werden zu können.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sollen (mit Ausnahme von Terrassenüberdachungen) Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung von weniger als 5° als Gründach hergestellt werden. Diese wirken sich positiv auf das anfallende Regenwasser aus, welches direkt gespeichert werden kann und tragen zur Aufwertung des Gebiets für die Flora und Fauna bei.

3. Fassaden

Auch für die Außenwände soll eine gewisse Einheitlichkeit bezüglich Materialien und Farben vorgegeben werden, um ein relativ ruhiges und in Anbetracht des Ortsrandes ein für Jeddingen typisches, harmonisches Ortsbild zu erreichen.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind Fassaden von Hauptgebäuden in Ziegelmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun (in Anlehnung an RAL 3002-3004, 3013, 3032-3033, 8012) oder beige bis grau (in Anlehnung an RAL 1000, 1002, 1015, 9002, 9018) zu gestalten. Für untergeordnete Bauteile sowie für An- und Ausbauten und zur Gliederung können zudem für bis zu 30 % der Fläche jeder Fassadenseite andere Materialien, wie bspw. Putz oder Holz, verwendet werden. Um im Bebauungsplangebiet ein relativ ruhiges Ortsbild zu erreichen, wird die Farbauswahl auf einige Farben begrenzt. Für die Farbauswahl sind Vorgaben in Anlehnung an RAL-Farben aufgenommen worden, um Sicherheit bei der Auslegung der Vorschrift zu gewinnen. Die bei der Verwendung von Klinker, häufig vorkommenden leichten Farbabweichungen oder -einschlüsse sind dabei tolerierbar.

Hochglänzende und / oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Wintergärten aus Glas oder gläserne Fassadenvorbauten/-elemente nicht zulässig.

Durch diese Vorschrift sollen, insbesondere auch im Hinblick auf die ländlich geprägte Ortschaft, stark auffallende Wandmaterialien und -farben vermieden werden, die den Blick unweigerlich auf sich ziehen und das beabsichtigte ruhige Ortsbild stören würden.

4. Einfriedungen

Vorgärten und ihre Einfriedungen wirken sich maßgeblich auf das Gesamtbild des Wohngebietes aus. In letzter Zeit ist zu beobachten, dass viele Grundstückseigentümer ihre Grundstücke mit sehr hohen undurchsichtigen Zäunen versehen. Dies lässt Einblicke in das Grundstück nicht zu und engt den öffentlichen Straßenraum optisch stark ein. Daher wird ihre zulässige Höhe eingeschränkt. In dem allgemeinen Wohngebiet dürfen die Einfriedungen entlang der privaten und öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der privaten Stichstraße, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

Um ein relativ einheitliches Ortsbild zu wahren, sind in dem allgemeinen Wohngebiet Einfriedungen als heimische Hecken oder Zäune aus Metall (Schmiedekunst) oder Holz zulässig.

5. Stellplätze

Da erfahrungsgemäß in den dörflich geprägten Ortschaften fast jeder Haushalt über mindestens zwei Autos verfügt und auf den jeweiligen Grundstücken in vielen Fällen lediglich ein Stellplatz vorgesehen ist, werden die Zweit- oder auch Drittwagen der Anlieger im angrenzenden Straßenseitenraum geparkt. Dadurch wird der Straßenraum immer häufiger eingeengt und für die Verkehrsteilnehmer unübersichtlicher, was eine Gefahrenquelle darstellt. Ein fließender Verkehr ist häufig nicht möglich. Um diesem entgegenzuwirken, wurde die örtliche Bauvorschrift aufgenommen, dass im allgemeinen Wohngebiet mindestens zwei Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind.

6. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

In dem allgemeinen Wohngebiet sind aus ökologischen Gründen Flächen, die nicht für bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 NBauO benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Ungenutzte Pflaster- und Schotterflächen sind unzulässig. Damit soll dem immer häufiger zu beobachtenden Trend von Stein- und Schotterbeeten in den Neubaugebieten, welche sich negativ auf die Natur und ihre zahlreichen Arten auswirken, entgegengewirkt werden. Die Gartenflächen sollen auch optisch als Garten wirksam werden. Der Anteil der versiegelten Flächen soll in den Gärten soweit wie möglich reduziert werden.

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 Jeddingen „Schulstraße – Ost“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13b BauGB um einen Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren handelt. 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 Juni 2022 mit Biotoptypenkartierung, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 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),
- Büro für Bodenprüfung GmbH (2021): Baugrunderkundung im B-Plangebiet Schulstraße in Jeddingen. Stand: 05.10.2021.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zu dem Plangebiet:

Karte I: Arten und Biotope

Das Plangebiet beinhaltet ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. Umliegend sind weitere Biotoptypen von sehr geringer sowie geringer Bedeutung abgebildet. Südlich der Schulstraße, außerhalb des Plangebietes, ist ein Biotoptyp mittlerer Bedeutung dargestellt.

Karte II: Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in einer Landschaftseinheit, die von strukturarmen Ackerlandschaften geprägt wird und eine geringe Bedeutung aufweist.

Karte III: Boden

Das Plangebiet beinhaltet keinen Boden mit natur- und kulturgeschichtlicher Bedeutung. Südlich des Plangebietes wird mit einem Gley mit Erd-Niedermoorauflage ein landesweit seltener Boden abgebildet.

Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Ein Großteil des Plangebietes beinhaltet einen Bereich mit hoher Grundwasserneubildung und hoher Nitratauswaschungsgefährdung. Die weiteren Flächen im Plangebiet beinhalten keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention.

Karte V: Zielkonzept

Für das Plangebiet werden im LRP die Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild als Ziel genannt.

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

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

Bestand

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Ortschaft Jeddigen, östlich der Schulstraße. Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen eine Ackerfläche (A). Die Ackerfläche setzt sich in östlicher Richtung in die freie Landschaft fort. Entlang der südwestlich verlaufenden Schulstraße mit Gehweg (OVS/OVW) ist im Plangebiet in schmaler Ausdehnung eine Ruderalflur (UR) vorgelagert. Die Ruderalflur umrahmt die Ackerfläche. Südöstlich des Plangebietes verläuft die Straße „Am Fuchsberg“. Dort sind straßenbegleitend Einzelbäume der Baumarten Birke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Roteiche (*Quercus rubra*) vorhanden. Die Bäume weisen einen Stammdurchmesser von ca. 0,2 bis 0,4 m auf. Südlich der Straße „Am Fuchsberg“ ist eine landwirtschaftliche Hofstelle (OD) vorhanden. Im Einmündungsbereich in die Schulstraße ist eine Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) mit einem Stammdurchmesser von < 0,8 m vorhanden. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine alte Hofstelle, die wohnbaulich genutzt wird. Straßenbegleitend sind dort vier Stieleichen mit einem Stammdurchmesser von 0,6 bis 1,0 m vorhanden. Im rückwärtigen Bereich der Hofstelle befindet sich eine Baumgruppe (HBE) aus Stieleichen auf einer Rasenfläche (GR).

Durch die Lage am Ortsrand und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist das Plangebiet in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild eher von geringer Bedeutung. Angrenzend ans Plangebiet sind bereits bauliche Nutzungen vorhanden. Die Gehölzstrukturen im Bereich der Hofstellen im Ort und entlang der Straße „Am Fuchsberg“ durchgrünen den Landschaftsraum und werten ihn entsprechend auf.

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand und östlich grenzt die freie Landschaft an. Aufgrund der ländlichen Lage sind in Bezug auf Immissionen keine wesentlichen Auswirkungen vorhanden. Zu den allgemeinen Immissionsbelastungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen. Mit der angrenzenden freien Landschaft sind bereits großräumige Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete vorhanden, die zu einem guten Luftaustausch im Ort beitragen.



Abb. 3: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) beinhaltet das Plangebiet im Wesentlichen den Bodentyp Podsol-Braunerde. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ragt der Bodentyp Podsol geringfügig in das Plangebiet hinein. Das natürliche standörtliche Ertragspotential ist als sehr gering bzw. gering eingestuft. Es handelt sich bei den beiden Bodentypen um keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung. Derzeit wird das Plangebiet ackerbaulich genutzt. Demzufolge handelt es sich im Plangebiet um einen Boden, bei dem die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt ist. Dennoch dürften die Bodeneigenschaften bzw. -strukturen gegenüber dem Ausgangszustand durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung verändert sein.

Im Plangebiet ist eine Baugrunderkundung (Büro für Bodenprüfung GmbH, 2021) mit insgesamt 9 Rammkernsondierungen bis zu einer Endteufe von 5,0 m erfolgt. Im Rahmen der Bohrerergebnisse konnten unter einer 0,35 bis 0,55 m mächtigen Oberbodenschicht ausschließlich bis zur Endteufe Geschiebesande bzw. Schmelzwassersande angetroffen werden.

Derzeit kann das anfallende Niederschlagswasser ungehindert auf der landwirtschaftlichen Fläche versickern. Die Grundwasserneubildungsrate wird als gering bis hoch bewertet. Die Gefährdung des Grundwassers wird als gering bewertet. Der Grundwasserstand im Bereich des Plangebietes liegt bei $\sim + 50,0$ bis $55,0$ m NHN und somit ca. $0 - 7,5$ m unter der Geländeoberkante (GOK). (Kartenserver LBEG)

Im Rahmen der Baugrunderkundung im Plangebiet konnten in 6 von 9 Bohrungen Grundwasserstände ermittelt werden. Das Grundwasser konnte zwischen $3,45$ m (BS 7) und $4,70$ m (BS 5) unter GOK nachgewiesen werden. (Büro für Bodenprüfung GmbH, 2021)

Im Plangebiet sowie umliegend sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ein Trinkwasserschutzgebiet (WSG) ist vom Vorhaben nicht betroffen.

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Mit Bebauung und Versiegelung von unbebauten Flächen können sich zwar Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben, diese zusätzlichen kleinklimatischen Veränderungen fallen für das Schutzgut Klima/Luft jedoch unter die Erheblichkeitsschwelle. Mit einer Beschränkung der Grundflächenzahl von $0,3$ werden die Auswirkungen im Allgemeinen Wohngebiet auf ein Mindestmaß begrenzt. Des Weiteren wird die östlich angrenzende freie Landschaft mit großräumigen landwirtschaftlichen Flächen die entstehenden Auswirkungen deutlich reduzieren und weiterhin zu einem guten Luftaustausch im Ort beitragen. Positive Auswirkungen sind auch im Plangebiet von der Eingrünung und den zukünftigen Hausgärten mit Anpflanzungen zu erwarten.

Grundsätzlich stellen Errichtungen von baulichen Anlagen in der freien Landschaft erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft dar. In diesem Fall können die entstehenden Beeinträchtigungen durch die östliche Anpflanzung einer 3-reihigen Strauch-Baumhecke sowie die Begrünung der Baugrundstücke mit einem Laubbaum oder zwei Obstbäumen deutlich gemindert werden. Des Weiteren werden die örtlichen Bauvorschriften die Beeinträchtigungen auf das Landschafts-/Ortsbild mindern.

Mit der zukünftig möglichen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche ergeben sich auf das Schutzgut Boden unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen. Mit der Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3 und einer maximalen zulässigen Versiegelung von 45 % werden die entstehenden Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß reduziert.

Das anfallende Niederschlagswasser kann zukünftig aufgrund der Bebauungen nicht mehr ungehindert vor Ort versickern. Im Rahmen der erfolgten Baugrunderkundung konnten unterhalb eines Oberbodens ausschließlich Geschiebesande und Schmelzwassersande bis zur Endteufe von 5 m unter GOK festgestellt werden. Diese weisen eine Versickerungsfähigkeit auf, sodass das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung gebracht werden soll. Demzufolge sind Einschränkungen in der Grundwasserneubildung nicht zu erwarten und erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser können ausgeschlossen werden.

In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen durch die geringfügige Überplanung der Ruderalflur im Randbereich des Ackers. Die Ruderalflur besitzt eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Im Wesentlichen wird eine Ackerfläche in Anspruch genommen, die eine geringe Bedeutung aufweist. Aufgrund der Lage am Ortsrand mit zum Teil umliegendem Gehölzbestand und der intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung können für das Schutzgut Tiere keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt werden. Artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Artenschutz).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 Jeddigen „Schulstraße – Ost“ dient nach § 13b BauGB der Wohnnutzung auf Flächen im Anschluss von in Zusammenhang bebauter Ortsteile, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Flächen besteht. Gemäß § 13 b Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebieten angrenzend an im Zusammenhang bebauten Ortsteilen bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 5.160 m² und liegt somit unter 10.000 m². Die Anforderungen des § 13b BauGB werden dahingehend erfüllt und für den Eingriff in den Naturhaushalt sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Zudem können durch die Standortwahl höherwertige Bereiche für den Naturhaushalt von Bebauung freigehalten werden. Um die entstehenden Beeinträchtigungen jedoch zu minimieren, sind Anpflanzungen einer Strauch-Baumhecke sowie Anpflanzungen pro Baugrundstück vorgesehen.

Artenschutz

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

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

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden 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. wildlebende 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 wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

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

Mit der Durchführung der Planung können Tötungen von Fledermäusen ausgeschlossen werden. Das Plangebiet beinhaltet keine Gebäude und/oder Gehölzbestände, die von Fledermäusen genutzt werden könnten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Durchführung der Planung können auch Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der allgemeingültigen Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand und ist deshalb bereits mit verschiedenen Störeinträgen wie Geräuschen und Lichtimmissionen vorbelastet. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass Randbereiche des Plangebietes aufgrund der angrenzenden Gehölzbestände von Säugetieren als Jagdareal genutzt werden. Diese Situation wird sich zukünftig mit einer Wohnbebauung und den dazugehörigen Hausgärten nicht wesentlich ändern, da auch diese ein geeignetes Jagdgebiet darstellen werden. Eine Störung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population kann mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die Überplanung eines Ackers stellt grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Die betroffene Fläche ist jedoch durch die Lage am Ortsrand und den angrenzenden Störeinträgen bereits vorbelastet, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten eher nicht zu erwarten ist. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass der betroffene Bereich, zumindest im Randbereich, von ubiquitären Arten in Anspruch genommen wird. Mit der Bauzeitenbeschränkung können mögliche Störungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Des Weiteren ist das Plangebiet von weiteren landwirtschaftlichen Flächen umgeben, sodass ausreichend Ausweichlebensräume vorhanden sind. Eine Störung von lokalen Populationen kann ausgeschlossen werden. Des Weiteren werden mit den Anpflanzungen im Plangebiet neue Gehölzle-

bensräume geschaffen. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann demnach ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

Säugetiere

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

Vögel

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen im Plangebiet eignen sich trotz ihrer Störeinkwirkungen für einige Arten als Brutplatz. Dies dürfte jedoch nur ubiquitäre Arten betreffen, die jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

Im Rahmen der vorgenommenen Biotoptypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dahingehend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb des Plangebietes festzustellen und 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 sind zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen und über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden.

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.

3.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich angrenzende Schulstraße. Die Erreichbarkeit rückwärtiger Grundstücke wird durch die Erschließung über private Zuwegungen sichergestellt. Eine Erschließung über die südöstlich angrenzende Straße „Am Fuchsberg“ wird durch die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtverbotes ausgeschlossen. Aufgrund des Kurvenverlaufs der Schulstraße im südwestlichen Bereich des Plangebietes wurde ein Sichtdreieck aufgenommen, welches in dem Knotenpunktbereich für eine ausreichende Übersicht sorgen soll. Im Hinweis Nr. 5 wird darauf hingewiesen, dass die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke von baulichen Anlagen, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über der Fahrbahnoberkante freizuhalten sind.

Darüber hinaus sind die Müllbehälter der Grundstücke, die von Stichstraßen aus erschlossen sind, am Abholtag im Bereich der Einmündung der jeweiligen Stichstraße, innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche, abzustellen. Im Rahmen der Durchführung der Planung sind die Müllbehälterstellplätze baulich zu sichern, damit diese nicht zugeparkt werden können.

Feuerwehrlöschfahrzeuge sind im Brandfall befugt in die Privatstraßen hineinzufahren. Zusätzlich ist es im Brandfall möglich, die Gebäude über Drehleitern der Feuerwehrlöschfahrzeuge oder auszurollende Schläuche mit Löschwasser zu versorgen.

3.6 Immissionsschutz

Aufgrund der landwirtschaftlich geprägten Lage sowie der umliegenden zum Teil aktiven Hofstellen innerhalb der Ortschaft Jeddingen wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Geruchsgutachten erstellt (Gutachten zu Geruchsimmissionen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung in Visselhövede, Jeddingen an der Schulstraße, TÜV Nord Umweltschutz, Hamburg, Stand: 11.11.2021).

Die Beurteilung von Geruchsimmissionen erfolgt nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL). In der GIRL werden zur Beurteilung der Erheblichkeit von Geruchsbelästigung

Kenngößen für die höchstzulässige Geruchsmission vorgegeben. Diese Kenngößen werden als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres angegeben. Die zulässige Gesamtbelastung durch Geruchsmissionen ist abhängig von der jeweiligen Gebietsausweisung bzw. der tatsächlichen Gebietsnutzung. Für Wohn- und Mischgebiete ist in der GIRL ein Wert von 0,10 festgelegt, was bedeutet, dass es nur an maximal 10 % der Jahresstunden zu anlagentypischen Geruchsbelastungen innerhalb des Wohngebietes kommen darf. In Dorfgebieten sowie in Gewerbe- und Industriegebieten sind abweichend davon Immissionswerte von 0,15 (15 % der Jahresstunden) zulässig.

Im Rahmen der Prognose wurden die Geruchsmissionen innerhalb des Plangebietes, die durch die benachbarte genehmigte Tierhaltung und Nebenquellen hervorgerufen werden, untersucht. Dabei wurden fünf Hofstellen mit genehmigter Tierhaltung, eine Pferdehobbyhaltung sowie eine geplante Erweiterung eines vorhandenen Betriebes berücksichtigt.

Da innerhalb des Plangebietes die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen ist, ist gem. der GIRL ein Immissions(grenz)wert von 0,10 (10 % der Jahresstunden) zu berücksichtigen. Die Berechnungen haben zum Ergebnis, dass die Werte für die belästigungsrelevanten Kenngößen innerhalb des Plangebietes 3 bis 59 % der Jahresstunden betragen. Mehr als 10 % der Jahresstunden werden im nordwestlichen Drittel des Plangebietes erreicht. In diesem Bereich wird ein Immissionswert von max. 14 % (punktuell) erreicht. Ab einem Abstand von ca. 25 m zur nordwestlichen Plangebietsgrenze kann der Immissions(grenz)wert von 10 % eingehalten werden. Somit kann grundsätzlich auf ca. zwei Dritteln des Plangebietes demnach ein Wohngebiet ausgewiesen werden. Bereiche an denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten (Wohnungen), sind dabei in den Bereichen mit Kenngößen bis zu 10 % der Jahresstunden zulässig. Nach aktueller Rechtsprechung kann im an den Außenbereich angrenzenden Randbereich eines Wohngebietes über den Immissionswert von 10 % der Jahresstunden hinausgegangen werden (bis zu 15 %) (vgl. Kommentar zu Anhang 7 TA Luft 2021, Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen, Stand 08.02.2022, welcher durch den LAI-Unterausschuss Luftqualität/Wirkungsfragen/Verkehr verabschiedet und zur Anwendung in den Ländern von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) auf seiner 143. Sitzung am 29. und 30. März 2020 empfohlen wurde). Von dieser Überschreitung macht die Stadt Visselhövede in diesem landwirtschaftlich geprägten Bereich Gebrauch. Es handelt sich um eine punktuelle und geringfügige Überschreitung im nordwestlichen Bereich des Plangebietes von 14 %, welche sich derzeit ausschließlich aufgrund des Bestandsschutzes der Tierhaltung auf der nördlich angrenzenden Hofstelle ergibt, welche der Berechnung zu Grunde gelegt wurde. Eine aktive Tierhaltung wird auf dieser Hofstelle bereits seit Jahren nicht mehr betrieben. Die obere Grenze von 15 % wird somit in jedem Fall unterschritten. Entsprechend den Ausführungen der aktuellen Rechtsprechung wird der Übergangsbereich, in dem der Immissions(grenz)wert von 10 % überschritten wird, eindeutig begrenzt und in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgt darüber hinaus keine zusätzliche Einschränkung der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe, da diese be-

reits durch die vorhandene Wohnbebauung in ihrer Erweiterungsplanung eingeschränkt werden bzw. da ihr Einfluss auf das Plangebiet wegen der Entfernung und der Windrichtung zu vernachlässigen ist.

Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass eventuell auftretende Geruchs- und Geräuschmissionen, die durch die Bewirtschaftung der umliegenden Betriebsstätten sowie der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, für die dörfliche Lage typisch und daher zumutbar und hinzunehmen sind.

Schallquellen, von denen Emissionsbelastungen auf das Plangebiet einwirken können, sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Zu den nächstgelegenen überörtlichen Straßenverkehrsflächen sowie zur südlich verlaufenden Bahntrasse wird ein ausreichender Abstand eingehalten, sodass diesbezüglich keine Auswirkungen zu erwarten sind.

3.7 Bodenschutz- und Abfallrecht

Bodenschutz

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN hat die für den Geltungsbereich derzeit vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet. Für den gesamten Geltungsbereich hat sich ein Kampfmittelverdacht nicht bestätigt. Daher besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Beim Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäusten, Mienen, etc.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Visselhövede oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

4. VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land.

Der Löschwasserbedarf kann oftmals über das vorhandene Trinkwassernetz gewährleistet werden. Die Löschwasserversorgung ist bei der Detailplanung nachzuweisen und mit der lokalen Feuerwehr abzustimmen. Der Löschwasserbedarf (m³/h) ist nach der Tech-

nischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen. Aus brandschutztechnischer Sicht muss eine Löschwassermenge von mind. 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein.

- **Abwasserbeseitigung**

Die *Schmutzwasserbeseitigung* erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene Kanalnetz der Stadt Visselhövede. Die Abwässer werden zur Kläranlage der Stadt geleitet. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde bereits eine Baugrunderkundung durchgeführt (Baugrunderkundung im B-Plangebiet Schulstraße in Jeddigen, Büro für Bodenprüfung GmbH, Lüneburg, Stand: 05.10.2021). Um ein orientierendes Bild über den Schichtaufbau des Geländes zu erhalten, wurden 9 Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von 3,0 m unterhalb der Geländeoberkante niedergebracht. Die Untersuchungen der Bodenproben ergaben, dass unterhalb einer Mutterbodenauflage mittelschwere bis schwere Sande anstehen, welche eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen. Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll vor Ort zur Versickerung gebracht werden (siehe Pkt. 3.2.9). Das auf den Privatstraßen anfallende Oberflächenwasser ist über Mulden in Verbindung mit Rigolen im jeweiligen Straßenseitenraum über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen.

- **Strom- und Wärmeversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Avacon AG.

Darüber hinaus sind bauliche und technische Anlagen zur Nutzung von Nah- oder Fernwärme aus erneuerbaren Energien, die für die Versorgung des Gebietes erforderlich werden, zulässig. Dadurch soll die Versorgung mit erneuerbaren Energien (hier Nah- oder Fernwärme) begünstigt werden. Der Einsatz von fossilen Brennstoffen (Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung) sollte zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vermieden werden. Um die zukünftigen Grundstückseigentümer in der Flexibilität bei der zukünftigen Nutzung des Plangebiets nicht unnötig einzuschränken, werden keine weiteren Vorgaben zu bestimmten baulichen und technischen Maßnahmen für erneuerbare Energien getroffen.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Die Abfallsatzung des Landkreises Rotenburg (Wümme) ist zu beachten. Um ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge zu vermeiden, sind die Abfalltonnen sowie Sperrmüllabfälle der rückwärtig gelegenen Grundstücke am Tag der Abholung im Bereich der Einmündung der jeweiligen Stichstraße, innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche, abzustellen.

5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Visselhövede, den _____

André Lüdemann
(Bürgermeister)

Stand: 05/2023

QUELLENVERZEICHNIS

BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ (LAI) (2022): Kommentar zu Anhang 7 TA Luft 2021, Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen, Stand: 08.02.2022.

BÜRO FÜR BODENPRÜFUNG GMBH (2021): Baugrunderkundung im B-Plangebiet Schulstraße in Jeddigen, Lüneburg, Stand: 05.10.2021.

DRACHENFELS, O.v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: März 2021.

LK ROTENBURG (2015): Landschaftsrahmenplan - Fortschreibung 2015. Stand: 2015.

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

NIBIS (2022): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover - <http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>.

NLWKN (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen - Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2012.

TÜV NORD (2021): Gutachten zu Geruchsmissionen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung in Visselhövede, Jeddigen an der Schulstraße, Hamburg, Stand: 11.11.2021.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2022): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover - <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>.

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

PlanzV – Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022, BGBl. I S. 2240.

NAGBNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578).