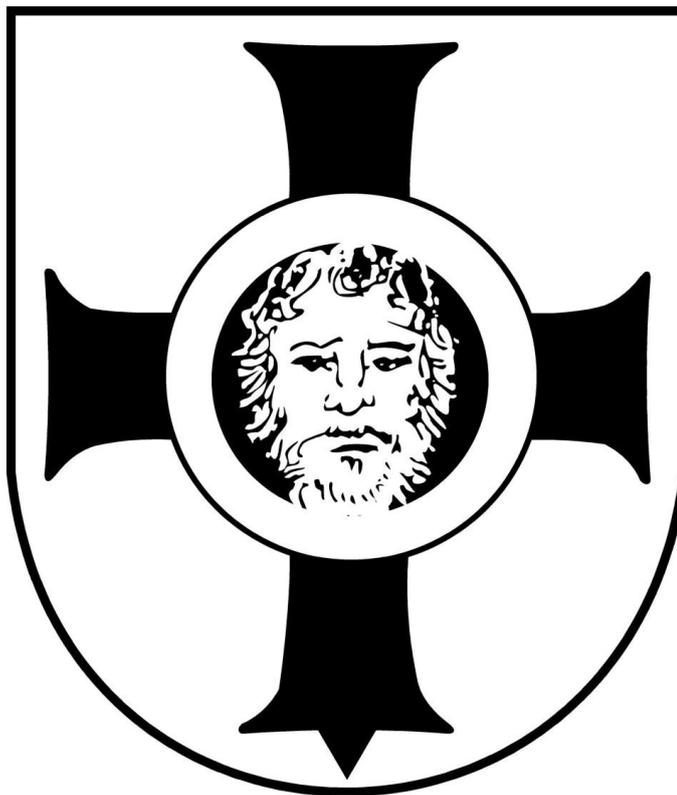


**BEBAUUNGSPLAN NR. 95  
JEDDINGEN  
„SCHULSTRAÙE - OST“  
(mit örtlichen Bauvorschriften)**



**ENTWURF**

STADT VISSLHÖVEDE  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

## **Inhaltsverzeichnis**

1. VERFAHREN.....	4
2. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	5
2.1    Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes .....	5
2.2    Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung .....	6
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND SONSTIGE STÄDTEBAULICHE BELANGE .....	6
3.1    Landes- und Regionalplanung .....	6
3.2    Flächennutzungsplan .....	8
3.3    Luftverkehrsgesetz.....	9
4. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	9
4.1    Städtebauliche Zielsetzung .....	9
4.2    Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	11
4.2.1    Art und Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.2.2    Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
4.2.3    Mindestgrundstücksgröße.....	12
4.2.4    Zahl der Wohnungen .....	12
4.2.5    Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	12
4.2.6    Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	14
4.2.7    Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrt.....	15
4.2.8    Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	16
4.2.9    Nutzung von Nah- oder Fernwärme .....	16
4.2.10    Beseitigung des Oberflächenwassers.....	16
4.3    Örtliche Bauvorschriften .....	17
5. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB .....	19
5.1    Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....	19
5.2    Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne .....	20
5.3    Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung .....	22
5.3.1    Schutzgut Boden.....	22
5.3.2    Schutzgut Wasser .....	23
5.3.3    Schutzgut Fläche .....	24
5.3.4    Schutzgut Klima/Luft .....	24
5.3.5    Schutzgut biologische Vielfalt.....	25
5.3.6    Schutzgut Landschaft .....	28
5.3.7    Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit .....	29
5.3.8    Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	30
5.3.10    Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante).....	30

5.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	31
5.4.1	Ausgleichsberechnung.....	33
5.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes .....	34
5.6	Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung .....	35
5.7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring) .....	35
5.8	Ergebnis der Umweltprüfung .....	35
6.	ARTENSCHUTZ.....	36
7.	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	39
7.1	Verkehr .....	40
7.2	Immissionsschutz.....	41
7.3	Bodenschutz- und Abfallrecht .....	42
8.	VER- UND ENTSORGUNG.....	43
9.	BODENORDNUNG .....	44
	QUELLENVERZEICHNIS .....	45

## 1. VERFAHREN

Der Rat der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 13.10.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 Jeddigen „Schulstraße-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften mit der Absicht beschlossen, den Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13 b BauGB, im Rahmen der Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden bereits vom 07.03.2023 bis einschließlich 11.04.2023 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde vom Rat am 04.07.2023 gefasst, die Bekanntmachung und somit das Inkrafttreten ist noch nicht erfolgt.

Zeitgleich zum Satzungsbeschluss hat das Bundesverwaltungsgericht angenommen, dass § 13 b BauGB mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar ist (Urteil vom 18.07.2023 -BVerwG 4 CN 3.22).

Nach § 13 b BauGB gilt grundsätzlich § 13 a BauGB bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Durch den Verweis auf § 13 a BauGB kann das nach dieser Vorschrift auf Flächen im Siedlungsbereich beschränkte beschleunigte Verfahren für die Überplanung von bestimmten Außenbereichsflächen nutzbar gemacht werden. Damit ist u. a. eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) nicht erforderlich, womit auch die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts entfällt. Diese Regelung wird den Anforderungen der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (ABl. L 197 S. 30) - SUP-Richtlinie - nicht gerecht.

Wegen der Unanwendbarkeit des § 13 b BauGB geht der Verweis in Satz 1 auf § 13 a BauGB ins Leere. Das gilt insgesamt und betrifft nicht nur § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Das beschleunigte Verfahren zeichnet sich gerade durch den (nach § 13 a Abs. 3 BauGB bekannt zu machenden) Verzicht auf eine Umweltprüfung aus (vgl. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB: "wird von der Umweltprüfung abgesehen"). Die übrigen in § 13 a Abs. 2 BauGB vorgesehenen verfahrens- und materiell-rechtlichen Modifikationen knüpfen daran als begleitende Regelungen an und sind Teil eines Vereinfachungs- und Beschleunigungskonzepts für Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Die Urteilsverkündung hat zur Folge, dass keine Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 im beschleunigten Verfahren vorliegt. Somit ist es erforderlich, die Aufstellung des Bebauungsplanes im Normalverfahren mit Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB,

Kompensation und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan fort- bzw. durchzuführen. Im Parallelverfahren erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die bereits erfolgte Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird dabei als frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewertet. Die Rechtsgrundlage bietet der § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB, in dem es heißt, dass von der Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann, wenn die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind. Im Zuge dieses Verfahrensschrittes erfolgt somit die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

## 2. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

### 2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

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

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

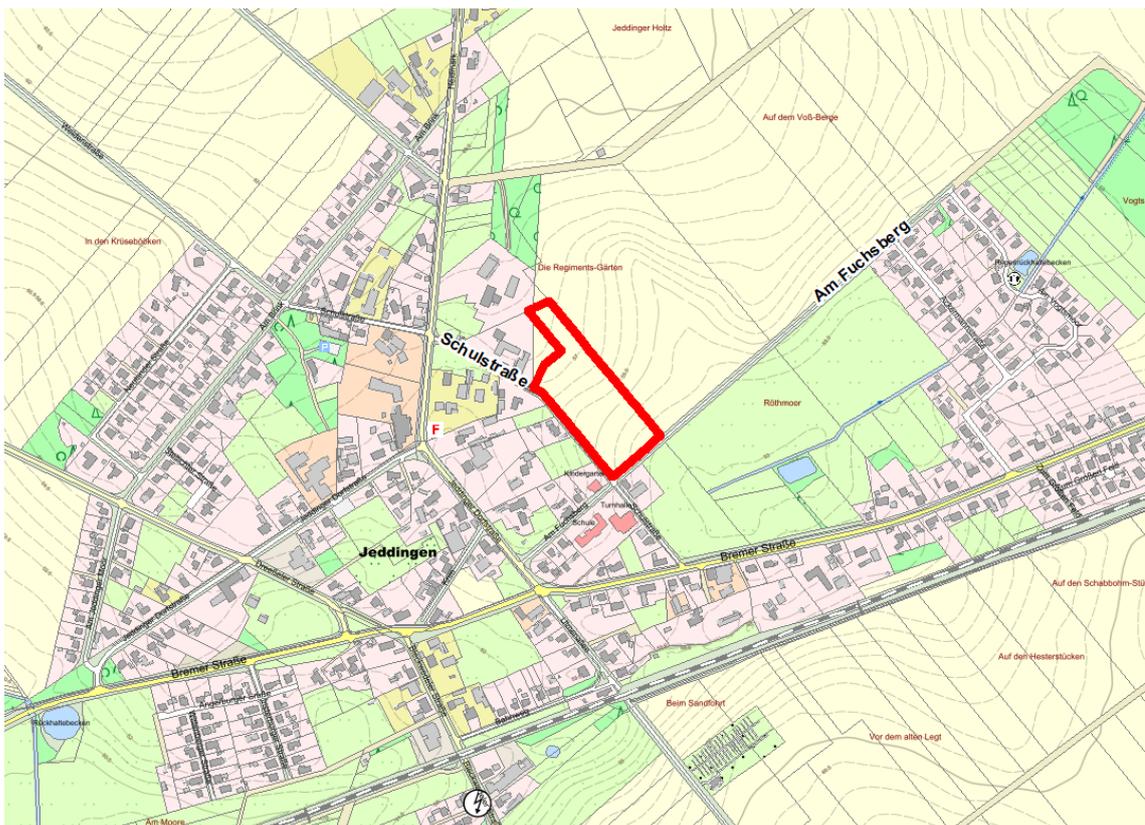


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2022

## **2.2 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.

## **3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND SONSTIGE STÄDTEBAULICHE BELANGE**

### **3.1 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 m<sup>2</sup> 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. Eine 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 Jeddingen 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 Jeddingen 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.

### **3.2 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.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, sodass im Parallelverfahren die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird dieser somit gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt sein.

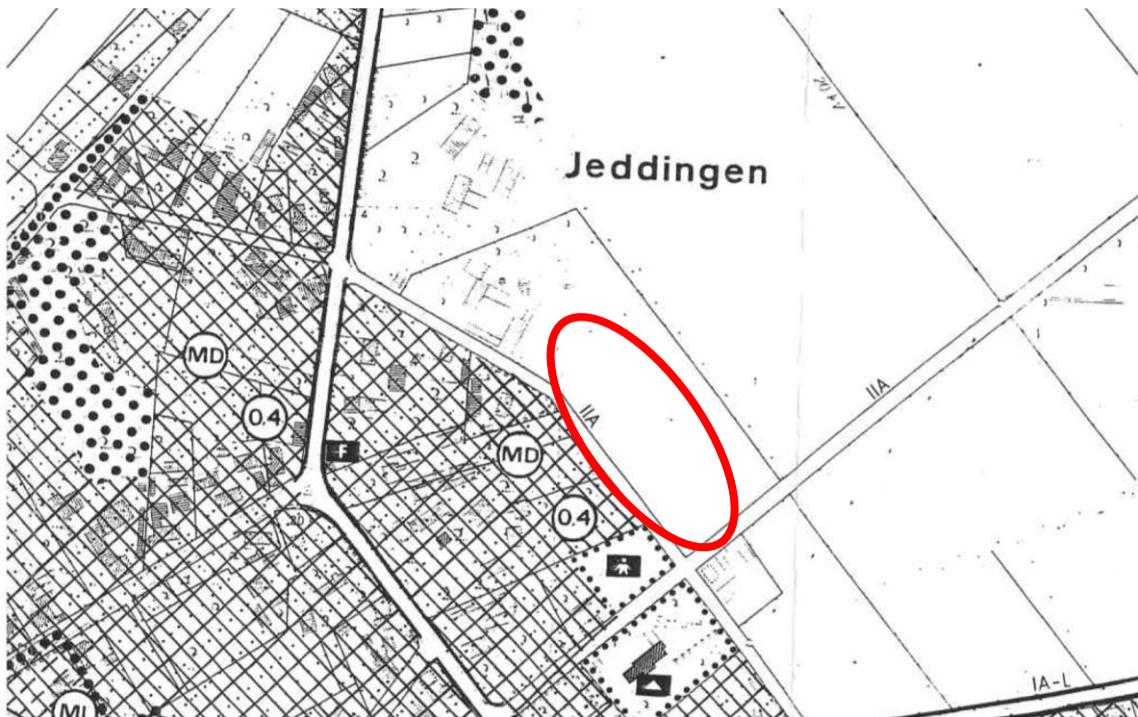


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

### 3.3 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.

## 4. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wie bereits in den planungsrechtlichen Voraussetzungen erwähnt, ist für die Ortschaft Jeddingen 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 Jeddingen 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 Geruchsimmissionen kommt es innerhalb der Ortschaft zu Überschreitungen des in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Grenzwertes von 10 % der Jahresstunden gem. der Geruchsimmissionsrichtlinie, 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 m<sup>2</sup> entstehen, wodurch die kleinteilige und dörflich geprägte Struktur gewahrt werden kann. Die Erschließung ist bereits durch die westlich angrenzende Gemeindestraße gegeben, sodass die Infrastrukturfolgekosten geringgehalten werden können.

Die Stadt verfolgt das Ziel der 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 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.

## **4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.2.1 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 zu-

lässigen 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.

#### **4.2.2 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 eingengt wird.

#### **4.2.3 Mindestgrundstücksgröße**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 600 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern mindestens 300 m<sup>2</sup> 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.

#### **4.2.4 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.

#### **4.2.5 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
<b>Bäume</b>		
<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
<b>Sträucher</b>		
<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.

#### 4.2.6 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet.

Bei der Anlage einer Streuobstwiese sind Obstbäume regionaler Sorten der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm zu verwenden. Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren und mit einem Verbisschutz zu versehen. Die Bäume sind in einem Pflanzraster von 8 x 8 m in flächiger Pflanzung zu pflanzen. Abgängige Obstbäume sind in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten.

Die Streuobstwiese ist als extensives Grünland, entweder als Mähwiese mit 1 - 2 Mähterminen pro Jahr (1. Mahd nach dem 15.06.) oder mit Beweidung mit weniger als zwei Großvieheinheiten/ha zu nutzen. Bei einer Mähwiese ist das Mähgut abzufahren. Es ist mindestens alle 2 Jahre eine Mahd oder Mulchen erforderlich, um eine Verbuschung des Grünlandes zu vermeiden. Bei einer Beweidung sind dauerhafte Schutzmaßnahmen gegen mögliche Schäden der Obstbäume erforderlich.

Eine Düngung des Grünlandes ist nicht gestattet, ausgenommen ist eine bedarfsgerechte Punkt-Düngung an den Obstbaumstandorten. Eine Düngung mit Gülle, Klärschlamm und Gärresten/Endprodukten aus Biogasanlagen sind nicht zulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln aller Art ist nicht zulässig. Bei zwingender Erforderlichkeit ist in Einzelfällen das Einverständnis der Unteren Naturschutzbehörde vorher einzuholen.

#### Auswahl regionaler Obstsorten

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>
Altländer Pfannkuchen	Bosc`s Flaschenbirne
Altländer Rosenapfel	Conferencebirne
Boskoop	Gellerts Butterbirne
Bremervörder Winterapfel	Graue Hühnerbirne
Coulons Renette	Gute Graue
Doppelter Melonenapfel (Doppelter Prinz)	Köstliche von Charneu (Bürgermeisterbirne)
Wohlschmecker aus Vierlanden	Madame Verte
Englischer Prinz	Petersbirne
Filippa	Speckbirne
Finkenwerder Prinz	
Gelber Münsterländer	<u>Pflaumen, Zwetschen und Renekloden</u>

Goldrenette von Blenheim	Bühler Frühzwetsche
Grahams Jubiläumsapfel	Graf Althans Reneklode
Graue Französ. Renette	Hauszwetsche
Graue Herbstrenette	Königin Victoria
Hasenkopf	Nancymirabelle
Holländischer Prinz	Ontariopflaume
Holsteiner Cox	Oullins Reneklode
Horneburg. Pfannkuchen	The Czar
Jakob Lebel	Wangenheims Frühzwetsche
Johannsens Roter Herbstapfel	
Kneebusch	<u>Süßkirschen</u>
Krügers Dickstiel (Celler Dickstiel)	
Martini	Büttners Rote Knorpelkirsche
Moringer Rosenapfel	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Ontario	Prinzessinkirsche
Prinzenapfel	Gr. Schwarze Knorpelkirsche
Purpurroter Cousinot	Hedelfinger Riesenkirsche
Ruhm aus Vierlanden	Kassins Frühe Herzkirsche
Seestermüher Zitronenapfel	Kronprinz zu Hannover
Stina Lohmann	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Uelzener Rambour	Zum Felde Frühe Schwarze
Weißer Winterglockenapfel	
Winterprinz	

Aufgrund der derzeitigen überwiegenden ackerbaulichen Nutzung ist das Flurstück, auf einer Fläche von ca. 2.385 m<sup>2</sup>, mit einer Einsaat für Extensiv-Grünland zu versehen. Dabei ist zertifiziertes Regio-Saatgut (Wildsaatgutmischung), wie z.B.:

- Fettwiese/Frischwiese aus dem Produktionsraum 1 der Firma Rieger-Hofmann GmbH (<https://www.rieger-hofmann.de/sortiment/mischungen/wiesen-und-saeume-fuer-die-freie-landschaft/02-frischwiesefettwiese.html>), Einsaatstärke 30 kg/ha oder 3 g/m<sup>2</sup>,
- Grundmischung „FLL RSM Regio“ der Region UG 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ der Firma Saaten Zeller (<http://www.saaten-zeller.de/regiosaatgut/ug-1>), Einsaatstärke 30-50 kg/ha oder 3-5 g/m<sup>2</sup>,
- oder vergleichbares

zu verwenden. Die Einsaat hat nach der guten fachlichen Praxis zu erfolgen.

#### 4.2.7 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 Stra-

ße „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 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. 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 können.

#### **4.2.8 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.

#### **4.2.9 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.

#### **4.2.10 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.

### **4.3 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 Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodule, 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 eingengt 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.

## **5. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB**

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

### **5.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

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. Die Stadt möchte zudem 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.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten Zielen des Bebauungsplanes wird auf Kapitel 4 „Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung“ der Begründung verwiesen.

## **5.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne**

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015).

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)**

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist das 5. Kapitel des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotop der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o. g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören

oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

### **Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (LRP, 2015)**

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.

### **Weitere 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.

## **5.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nachfolgend im derzeitigen Ist-Zustand (Basisszenario), bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

### **5.3.1 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet befindet sich an der Grenze der naturräumlichen Regionen der Achim-Verdener Geest sowie der Südheide und dort in den Untereinheiten der Sehlinger Geest bzw. der Fallingbosteler Lehmplatte. 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. Die Podsol-Braunerde ist ein Übergangsbodentyp zwischen Braunerde und Podsol. Neben der Verbraunung sind deutliche Aus- und Einwaschungshorizonte zu erkennen, die auf dem Prozess der Podsolierung beruhen. Der Podsolierungsgrad ist umso stärker, je nährstoffärmer die sandigen Substrate sind. Der Bodentyp ist gut durchlüftet und durchwurzelbar. Die Wasser-/ Nährstoffspeicherfähigkeit ist gering bis mittel und die Ertragsfähigkeit sehr gering. Der Podsol ist in der Agrarwirtschaft ursprünglich ein ertragsarmer Boden. Die Bodeneigenschaften sind sauer, sandig, oft stei-

nig, nährstoffarm und haben oftmals ein vermindertes Wasserrückhaltevermögen. Der Podsol besitzt demnach physikalische und chemische Eigenschaften, die einem optimalen Pflanzenstandort oftmals entgegenstehen. Weiterhin neigt der Boden zur Auswaschung, sodass die Gefahr besteht, dass Dünger und Pflanzenschutzmittel ins Grundwasser gelangen können. 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 deutlich 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 Bohrergebnisse konnten unter einer 0,35 bis 0,55 m mächtigen Oberbodenschicht ausschließlich bis zur Endteufe Geschiebesande bzw. Schmelzwassersande angetroffen werden.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiter landwirtschaftlich genutzt werden und die Bodeneigenschaften nicht weiter verloren gehen.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Zurzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes werden zukünftig weitere Flächen versiegelt und bebaut sein. Während der Bauphase werden aller Voraussicht Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden erfolgen. Dementsprechend ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung, der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Mit der Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3 und einer maximalen zulässigen Versiegelung von 45 % werden die entstehenden Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß reduziert. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion) sowie seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

### **5.3.2 Schutzgut Wasser**

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischen Karte von Niedersachsen (1:50.000), überwiegend 350 bis 400 mm/a und ist somit als hoch einzustufen. Nord-westlich ragt geringfügig ein Bereich mit einer sehr geringen Grundwasserneubildungsrate (50 – 100 mm/a) in das Plangebiet hinein. Die Gefährdung des Grundwassers wird als gering bewertet. Nach der Hydrogeologischen Karte von Niedersachsen (1:50.000) liegt der Grundwasserstand im Plangebiet bei ~ + 50,0

bis 55,0 m NHN und somit ca. 0 - 7,5 m unter der Geländeoberkante (GOK). 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). Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann das anfallende Niederschlagswasser auch zukünftig ungehindert auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche versickern.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet wird momentan landwirtschaftlich genutzt, wodurch eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche ungehindert möglich ist. Zukünftig kann das anfallende Niederschlagswasser, aufgrund der Bebauungen und Versiegelungen, 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 gute 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 von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ist nicht auszugehen.

### **5.3.3 Schutzgut Fläche**

Der mittlere Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Stadt Visselhövede liegt bei 4,58 % (Stand 08.02.2023) gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene 1:50.000“. Damit liegt dieser unter dem landesweiten Durchschnitt, aktuell sind in Niedersachsen 6,49 % (Stand: 2021) der Landesfläche versiegelt (LBEG, 2021).

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um bisher unversiegelte landwirtschaftlich genutzte Flächen.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Im Zuge des geplanten Vorhabens wird eine dauerhafte Versiegelung zugelassen. Allerdings findet dies nur im notwendigen Umfang statt. Das geplante Vorhaben umfasst zudem einen Bereich, welcher durch die angrenzende Bebauung bereits baulich vorgeprägt ist. Aufgrund der Gebietsgröße ist der Eingriff in Bezug auf das Schutzgut Fläche als vertretbar anzusehen. Zudem stehen in der Ortschaft Jeddingen derzeit keine alternativen Flächen für die geplante Wohnbauentwicklung zur Verfügung.

### **5.3.4 Schutzgut Klima/Luft**

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Ortschaft Jeddingen, östlich angrenzend an die Schulstraße. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und beinhaltet Ackerflächen. Die

landwirtschaftliche Nutzung setzt sich in nord-östlicher Richtung im Wesentlichen weiter fort. Der südlich und westlich angrenzende Bereich wird durch die dörfliche Nutzung, aus Wohnen und Landwirtschaft, geprägt. Im Bereich der Hofstellen im Ort und entlang der Straße „Am Fuchsberg“ sind Gehölzstrukturen vorhanden.

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.

Wenn das geplante Bauvorhaben nicht durchgeführt wird, dann würde die Ackerfläche auch weiterhin ihren Beitrag zur Frisch- und Kaltluftentstehung leisten.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Während der Bautätigkeiten kann es temporär zu einer erhöhten Immissionsbelastung kommen. Dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind mit dem geplanten Vorhaben jedoch 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. Für das Schutzgut Klima/ Luft ist keine Kompensation erforderlich.

### **5.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt**

#### *Pflanzen*

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Ortschaft Jeddingen, nordöstlich der Schulstraße und beinhaltet im Wesentlichen eine Ackerfläche (A). Die Ackerfläche setzt sich in östlicher Richtung in die freie Landschaft fort. Entlang der westlich verlaufenden Schulstraße mit Gehweg (OVS/OVW) ist im Plangebiet in schmaler Ausdehnung eine Ruderalflur (UR) vorgelagert. Die Ruderalflur umrahmt die Ackerfläche. Südlich 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).  
Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche im Plangebiet weiter im Wesentlichen landwirtschaftlich als Acker genutzt werden und die Ruderalflur würde bestehen bleiben.

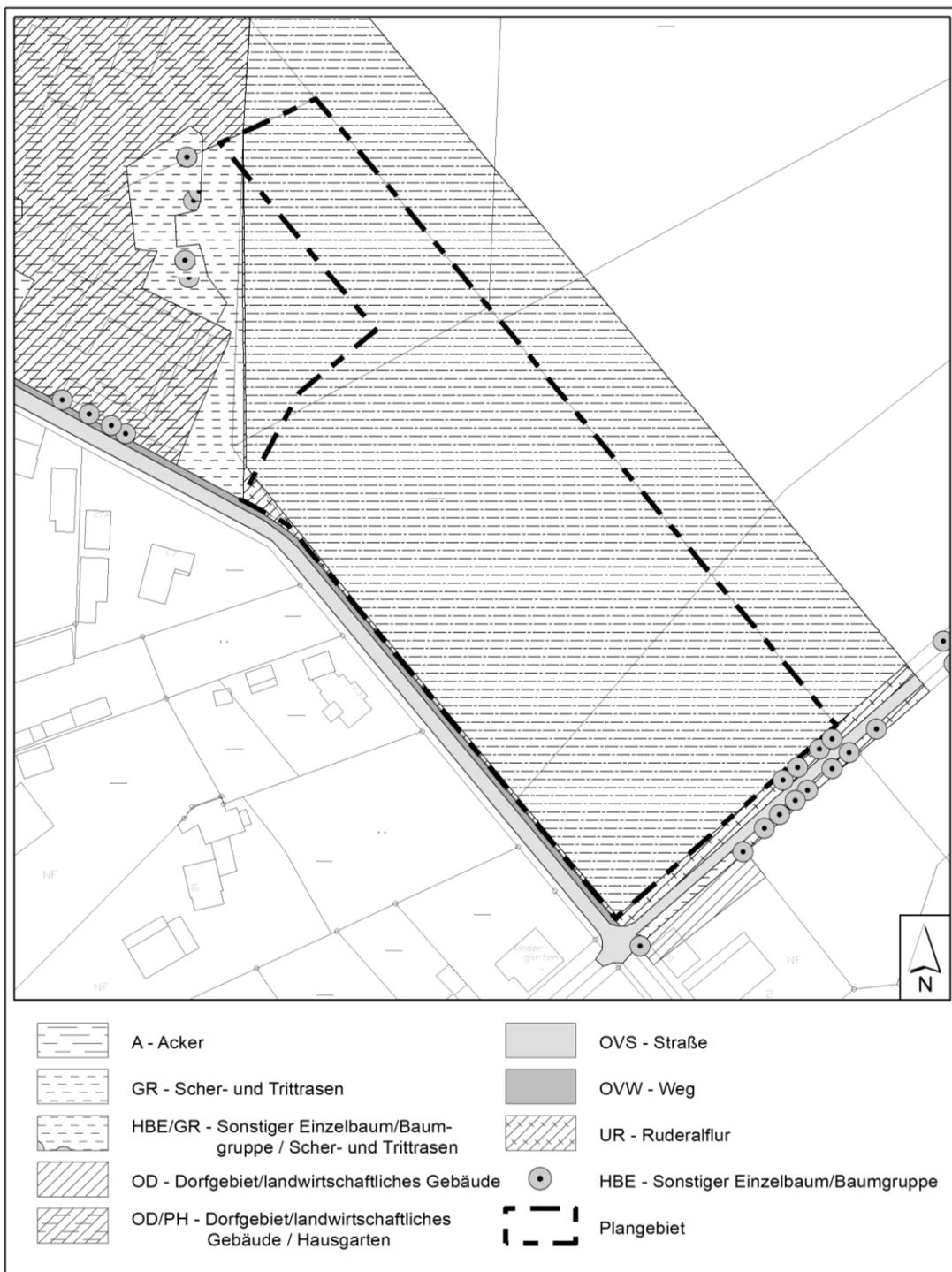


Abb. 3: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

**Bewertung, Auswirkungen der Planung**

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag, 9. Auflage, 2013). Diese Bewertung orientiert sich nach v. Drachenfels (2011/12), welche verändert und ergänzt wurden.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung; W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung; W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung; W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung; W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung; W 0 = Biotoptyp keiner Bedeutung (versiegelte Flächen).

<b>Biotoptyp</b>	<b>Wertstufe Ist-Zustand</b>	<b>Wertstufe Soll-Zustand</b>
Innerhalb des Plangebietes		
- Acker (A)	1	0-4
- Scher- und Trittrassen (GR)	1	4
- Ruderalflur (UR)	3	0-1
Außerhalb des Plangebietes		
- Acker (A)	1	1
- Scher- und Trittrassen (GR)	1	1
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	2-4	2-4
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe/ Scher- und Trittrassen (HBE/GR)	1-4	1-4
- Dorfgebiet/landwirtschaftliches Gebäude (OD)	0-1	0-1
- Dorfgebiet/landwirtschaftliches Gebäude/ Hausgarten (OD/PH)	0-1	0-1
- Straße (OVS)	0	0
- Weg (OVW)	0	0
- Ruderalflur (UR)	3	3

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird überwiegend eine Ackerfläche in Anspruch genommen, die eine sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufweist. Entlang der westlich verlaufenden Schulstraße ist im Plangebiet in schmaler Ausdehnung jedoch eine Ruderalflur vorhanden, welche von mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist. Mit der geringfügigen Überplanung der Ruderalflur im Randbereich des Ackers ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Für das Schutzgut sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

*Tiere*

Aufgrund der Lage am Ortsrand mit zum Teil umliegendem Gehölzbestand, Gebäuden und der intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung, sowie der damit verbundenen Störeinträge, ist die Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes als eingeschränkt zu

betrachten. Im Plangebiet sind im Wesentlichen Ackerflächen vorhanden. Entlang der südwestlich verlaufenden Schulstraße ist im Plangebiet in schmaler Ausdehnung eine Ruderalflur vorgelagert. Ruderalartige Vegetationen beinhalten einen potentiellen Lebensraum für Brutvögel, Reptilien und Heuschrecken. Aufgrund der Lage und der schmalen Ausgestaltung ist ein Vorkommen von den Potentialarten jedoch nicht zu erwarten. Gehölzbestände, welche einen potenziellen Lebensraum für Vögel und Fledermäuse darstellen könnten, sind vom Vorhaben nicht betroffen. Die Eignung des Ackers für das Vorkommen von Offenlandarten wird durch die Ortsrandlage mit angrenzenden Bebauungen und intensive Landwirtschaft deutlich eingeschränkt. Demnach ist ein Vorkommen von gefährdeten Arten nicht zu erwarten. Ohne Durchführung der Planung würde die Fläche im Wesentlichen weiter ackerbaulich genutzt werden.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Artenvielfalt kann aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und Lage am Ortsrand als eingeschränkt beurteilt werden. Das Vorkommen von geschützten Offenlandarten im Plangebiet ist, durch die angrenzenden Bebauungen und Gehölzstrukturen sowie den einwirkenden Störeinflüssen, nicht zu erwarten. Des Weiteren ist das Plangebiet von weiteren landwirtschaftlichen Flächen umgeben, sodass ausreichend Ausweichlebensräume vorhanden sind. Gehölzstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen und mit den Anpflanzungen im Plangebiet werden neue Gehölzlebensräume geschaffen.

Während der Bautätigkeiten kann es kurzfristig zu einer Erhöhung der Störeinflüsse (vermehrte Immissionen, Lärm und Staub) kommen. Während der Durchführung des geplanten Vorhabens sind Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen, um einen möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt auszuschließen (s. Kapitel 7 „Artenschutz“). Auf das Schutzgut Tiere ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen und es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

#### **5.3.6 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Ortschaft Jeddingen, östlich angrenzend an die Schulstraße. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und beinhaltet Ackerflächen. Die landwirtschaftliche Nutzung setzt sich in nord-östlicher Richtung im Wesentlichen weiter fort. Der südlich und westlich angrenzende Bereich wird durch die dörfliche Nutzung, aus Wohnen und Landwirtschaft, geprägt. 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.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung, würde das Plangebiet weiter im Wesentlichen intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt werden und die Umsetzung einer Wohnbebauung wäre nicht zulässig.

### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Erweiterung der Wohnbebauung in der freien Landschaft führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft. Auch während der Bauphase kann es kurzzeitig zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen (z.B. erhöhte Lärmimmissionen, visuelle Wahrnehmung der Baustelle). Insgesamt wird mit der Planung allerdings eine Fläche in Anspruch genommen, welche durch die intensive Nutzung und angrenzenden Bebauungen bereits vorgeprägt und für das Landschaftsbild eher von geringer Bedeutung ist.

Durch die nord-östlich vorgesehene Eingrünung zur freien Landschaft können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft deutlich gemindert werden. Zudem werden die Anpflanzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu einer ortsüblichen Durchgrünung beitragen und auch die örtlichen Bauvorschriften werden die Beeinträchtigungen auf das Landschafts-/Ortsbild mindern.

Aufgrund der genannten Maßnahmen können die erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft auf ein Mindestmaß reduziert werden und es sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

### **5.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit**

#### *Wohnumfeld*

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Ortschaft Jeddingen und wird angrenzend von einer dörflichen Nutzung, aus Wohnen und Landwirtschaft, geprägt. Vorbelastungen durch die Bewirtschaftung der umliegenden Betriebsstätten sowie der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind für die dörfliche Lage typisch und bereits vorhanden.

#### *Immissionen*

Aufgrund der landwirtschaftlich geprägten Lage sowie der umliegenden zum Teil aktiven Hofstellen innerhalb der Ortschaft Jeddingen wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Geruchsgutachten erstellt. Dieses hat zum Ergebnis, dass Immissionsbelastungen nicht zu erwarten sind.

#### *Erholung*

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP, 2020) erfüllt das Plangebiet keine Erholungsfunktionen. Das Plangebiet ist gemäß RROP als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, aufgrund des hohen Ertragspotenzials, dargestellt.

### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet wird durch die umliegenden Nutzungen und Bebauungen dörflich geprägt. Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 95 werden neue Wohnbaumöglichkeiten geschaffen. Besondere Erholungsfunktionen lassen sich dem Plangebiet nicht zuordnen. Die umliegenden Wege stehen auch weiterhin uneingeschränkt der Erholung bzw. Feierabenderholung zur Verfügung. Durch den umliegenden bereits vorhandenen dörfli-

chen Gebietscharakter aus Wohnen und Landwirtschaft sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch nicht zu erwarten.

Während der Bauzeit ist aufgrund des Baubetriebes und der Baumaschinen mit erhöhten Lärmimmissionen und einer visuellen Wahrnehmung der Baustelle zu rechnen. Daher sind für den Bauzeitraum an den umliegenden Nutzungen erhöhte Immissionen zu erwarten. Vorübergehende Baumaßnahmen sind jedoch ortsüblich und hinzunehmen, so dass Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als unerheblich angesehen werden können. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Mensch nicht erforderlich.

### 5.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden (Karten: „Kulturdenkmale in Niedersachsen (1:50.000)“ des NIBIS-Kartenservers).

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

### 5.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

<b>Beeinträchtigungen des Schutzgutes</b>	<b>⇒ Wirkung auf das Schutzgut</b>
<b>Boden und Wasser</b>	<b>Tiere und Pflanzen</b>
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teillebensräumen
	<b>Landschaft</b>
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
	<b>Klima/ Mensch</b>
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung und Immissionen
<b>Landschaft</b>	<b>Mensch</b>
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

### 5.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne eine Verwirklichung des Vorhabens würde das Plangebiet im Wesentlichen weiter intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt werden und die Ruderalflur würde bestehen bleiben. Eine wohnbauliche Entwicklung wäre nicht zulässig.

**5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der sich am Ortsrand von Jeddingen befindet,
- der durch die angrenzenden Bebauungen bereits baulich vorgeprägt ist,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eher eine geringe Bedeutung besitzt,
- der für das Landschaftsbild eher eine geringe Bedeutung besitzt,
- der verkehrlich bereits gut erschlossen ist, und
- der bereits ausgebaute Straßen / Wege nutzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Strauch-Baumhecke) zur Kompensation und Eingrünung des Plangebietes,
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier Streuobstwiese
- Durchgrünung des Plangebietes mit Anpflanzungen eines standortgerechten, gebietstypischen Laubbaumes oder zwei Hochstamm-Obstbaum pro Baugrundstück

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (allgemeines Wohngebiet und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)	<u>Baubedingt:</u> Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren. → <i>Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</i>
<u>Anlagenbedingt:</u>	

	<p>Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Boden.                  → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
<i>Schutzgut Wasser</i>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (allgemeines Wohngebiet und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)	<p><u>Baubedingt:</u> Keine Auswirkungen.                  → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
	<p><u>Anlagenbedingt:</u> Versickerung im Plangebiet. – keine Verringerung der Grundwasserneubildung.                  → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (allgemeines Wohngebiet und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)	<p><u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich geringfügig höhere Immissionsbelastungen (durch Baumaschinen) ergeben.                  → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
	<p><u>Anlagenbedingt:</u> umliegend großräumige Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden.                  → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
<i>Schutzgut biologische Vielfalt</i>	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (allgemeines Wohngebiet und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)	<p><u>Baubedingt:</u> Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Fehlen von wertvollen Ökosystemen sind baubedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.                  → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
	<p><u>Anlagenbedingt:</u> Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung.                  → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
<i>Schutzgut Landschaft</i>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (allgemeines Wohngebiet und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)	<p><u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar.                  → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
	<p><u>Anlagenbedingt:</u> Errichtung von baulichen Anlagen am Ortsrand.                  → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
<i>Schutzgut Mensch</i>	
Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	<p><u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. Es kann zu temporär erhöhten Immissionen kommen.                  → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
	<p><u>Anlagenbedingt:</u></p>

	Es werden neue Wohnbaumöglichkeiten geschaffen. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
--	---

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Versiegelung, Überschüttung, Einbringen von Fremdmaterialien),
- des Schutzgutes Pflanzen (durch Verlust von Biotoptypen mittlerer Bedeutung), und
- des Schutzgutes Landschaft (durch Errichtung baulicher Anlagen am Ortsrand)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Plangebiet, innerhalb der Maßnahmenfläche durch das Anlegen einer Streuobstwiese sowie durch die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

#### 5.4.1 Ausgleichsberechnung

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Städtetag ausgegebenen „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (aktualisierte Fassung, 9. Auflage; Niedersächsischer Städtetag, 2013) berechnet.

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von insgesamt ca. 20.640 m<sup>2</sup>.

<i><b>Ist-Zustand</b></i>	<i>Fläche (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Wertfaktor</i>	<i>Flächenwert</i>
<i>Acker (A)</i>	20.360	1	20.360
<i>Scher- und Trittrassen (GR)</i>	45	1	45
<i>Ruderalflur (UR)</i>	235	3	705
<b>Gesamt</b>	<b>20.640</b>		<b>21.110</b>

<b>Planung (Ausgleichsberechnung)</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert</b>
Allgemeines Wohngebiet (versiegelbare Fläche, max. 45 %)	7.750 (17.220)	0	0
davon allgemeines Wohngebiet (nicht versiegelbare Fläche, Hausgar- ten)	8.505 (17.220)	1	8.505
davon Anpflanzfläche (Strauch- Baumhecke)	965 (17.220)	3	2.895
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestim- mung	990	0	0
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (hier Streuobstwiese)	2.430	4	9.720
<b>Gesamt</b>	<b>20.640</b>		<b>21.120</b>
<b>Differenz:</b>			<b>+ 10 WE</b>

Der Ausgleich für die mit dem geplanten Vorhaben im Plangebiet verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaft erfolgt vollständig innerhalb des Plangebietes, in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, hier Strauch-Baumhecke sowie in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, hier Streuobstwiese. Details bezüglich der geplanten Anpflanzungen sind dem Kap. 4.2.5 und 4.2.6 zu entnehmen.

### **5.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**

Hinsichtlich der Bereitstellung von Wohnbauland erweist sich, insbesondere in den dörflich geprägten Ortschaften, wozu auch Jeddigen zählt, 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 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. Somit soll der Anfrage eines Investors nachgekommen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen

für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken, auf einer derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Fläche entlang der Schulstraße, im Rahmen der Eigenentwicklung geschaffen werden. Die Fläche im südöstlichen 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 Infrastrukturkosten geringgehalten werden können. Eine 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.

## **5.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung**

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine Probleme ergeben.

### **Angewendete Verfahren**

Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung.

## **5.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)**

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 umgesetzten Anpflanzungsmaßnahme in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Visselhövede zu hinterlegen.
- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 6 umgesetzten Anpflanzungsmaßnahme in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier Streuobstwiese, zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Visselhövede zu hinterlegen.

## **5.8 Ergebnis der Umweltprüfung**

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

## 6. ARTENSCHUTZ

Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (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 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 Abs. 1 Nr. 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-Richtlinie sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 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 Abs. 5 BNatSchG 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 potenziell betroffe-

nen 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 Biototypenkartierung 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.*

## **7. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

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. 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. 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 Stadt verfolgt das Ziel, der Schaffung einer kleinen, dem Ort angepassten Eigenentwicklung in einem bereits weitestgehend erschlossenen Bereich.

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 der landwirtschaftlich geprägten Lage sowie der umliegenden zum Teil aktiven Hofstellen innerhalb der Ortschaft Jeddigen wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Geruchsgutachten erstellt. Dieses hat zum Ergebnis, dass Immissionsbelastungen nicht zu erwarten sind. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgt darüber hinaus keine zusätzliche Einschränkung der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe, da diese bereits 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.

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Ortschaft Jeddigen, östlich angrenzend an die Schulstraße. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und beinhaltet im Wesentlichen Ackerflächen. Die landwirtschaftliche Nutzung setzt sich in nord-östlicher Richtung

weitestgehend fort. Der südlich und westlich angrenzende Bereich wird durch die dörfliche Nutzung, aus Wohnen und Landwirtschaft, geprägt. 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. Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung geschaffen werden. Dazu werden im Wesentlichen Biototypen sehr geringer Bedeutung, bestehend aus einer Ackerfläche, in Anspruch genommen. Entlang der südwestlich verlaufenden Schulstraße ist im Plangebiet in schmaler Ausdehnung jedoch eine Ruderalflur vorhanden, welche von mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist. Mit der geringfügigen Überplanung der Ruderalflur im Randbereich des Ackers ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Versiegelung und Überbauung von unbebauten Flächen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Durch die Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter können vollständig im Plangebiet durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen, entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze, mit der Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke und in der Maßnahmenfläche durch die Anlage einer Streuobstwiese kompensiert werden.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaftsbild als vollständig kompensiert.

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

## **7.1 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 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. 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.

## 7.2 Immissionsschutz

Aufgrund der landwirtschaftlich geprägten Lage sowie der umliegenden zum Teil aktiven Hofstellen innerhalb der Ortschaft Jeddigen wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Geruchsgutachten erstellt. Dabei wurde das bereits im Jahr 2021 für das Plangebiet erstellte Geruchsgutachten (Gutachten zu Geruchsmissionen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung in Visselhövede, Jeddigen an der Schulstraße, TÜV Nord Umweltschutz, Hamburg, Stand: 11.11.2021) im Jahr 2024 fortgeschrieben. Hintergrund der Fortschreibung ist eine Hofstelle mit einem bisher noch genehmigten Mastschweinstall, auf der seit mehr als 20 Jahren keine aktive Tierhaltung betrieben wurde. Darüber hinaus sind auch die Erben keine Landwirte. Aus diesem Grund wurde diese Hofstelle aus den Berechnungen des Gutachtens entfernt. Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat dieser Vorgehensweise zugestimmt.

Die Beurteilung von Geruchsmissionen erfolgt nach der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL). In der GIRL werden zur Beurteilung der Erheblichkeit von Geruchsbelästigung Kenngrößen für die höchstzulässige Geruchsmission vorgegeben. Diese Kenngrößen 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. Darüber hinaus können für den Übergangsbereich eines Dorfgebietes zum Außenbereich nach Nr. 3.1 des Anhangs 7 der TA Luft Zwischenwerte zur Bewertung der Geruchsmissionen herangezogen werden. Demnach kann nach aktueller Rechtsprechung 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).

Im Rahmen der Prognose wurden die Geruchsmissionen innerhalb des Plangebietes, die durch die benachbarte genehmigte Tierhaltung und Nebenquellen, hervorgerufen werden, ausgenommen der o. g. Hofstelle, untersucht. Dabei wurden fünf Hofstellen mit genehmigter Tierhaltung, zwei Pferdehobbyhaltungen 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 Kenngrößen der Gesamtbelastung innerhalb des Plangebietes, welches von dem Untersuchungsgebiet abweicht, maximal 5 % der Jahresstunden betragen.

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgt darüber hinaus keine zusätzliche Einschränkung der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe, da diese bereits 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 evtl. auftretende Geruchs- und Geräuschimmissionen, 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.

### **7.3 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.

## 8. 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 ( $\text{m}^3/\text{h}$ ) ist nach der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen. Aus brandschutztechnischer Sicht muss eine Löschwassermenge von mind.  $96 \text{ m}^3/\text{h}$  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 Stromversorgung erfolgt durch die Avacon AG.

Die Wärmeversorgung kann durch eine eigenständige Versorgung am jeweiligen Gebäude (durch bspw. Luftwärmepumpen) oder durch bauliche und technische Anlagen zur Nutzung von Nah- oder Fernwärme aus erneuerbaren Energien, die für die Versorgung des Gebietes erforderlich werden, erfolgen. Der Einsatz von fossilen Brennstoffen (Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung) sollte zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vermieden werden. Ein Anschluss an das zentrale Gasnetz ist nicht vorgesehen. 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.

## 9. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Visselhövede, den \_\_\_\_\_

---

André Lüdemann  
(Bürgermeister)

Stand: 06/02/2024

## 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.

LBEG (2021): Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Niedersachsen. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover ([https://www.lbeg.niedersachsen.de/boden\\_grundwasser/bodenschutz/flaecheninanspruchnahme\\_und\\_bodenversiegelung/flaecheninanspruchnahme-und-bodenversiegelung-in-niedersachsen-797.html](https://www.lbeg.niedersachsen.de/boden_grundwasser/bodenschutz/flaecheninanspruchnahme_und_bodenversiegelung/flaecheninanspruchnahme-und-bodenversiegelung-in-niedersachsen-797.html))

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 (2024): Gutachten zu Geruchsmissionen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung in Visselhövede, Jeddigen an der Schulstraße, Hamburg, Stand: 31.01.2024.

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

**BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**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.

**NNatSchG** – Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578).