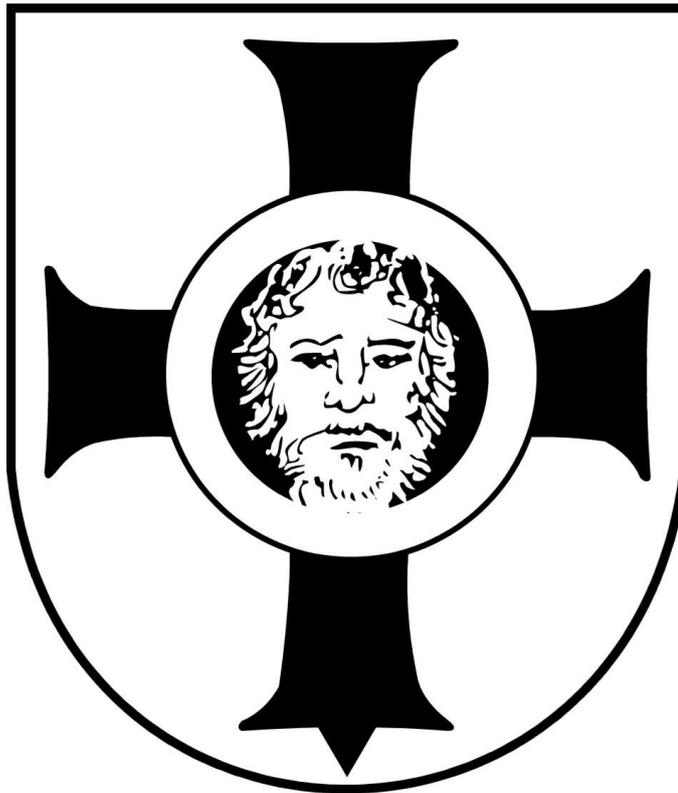


**60. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
„JEDDINGEN SCHULSTRAÙE“**



ENTWURF

**STADT VISSLHÖVEDE
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

Inhaltsverzeichnis

PRÄAMBEL	4
VERFAHRENSVERMERKE	5
PLANZEICHNUNG	nach Seite 8
1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	9
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes	9
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung	9
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND SONSTIGE STÄDTEBAULICHE BELANGE	10
2.1 Landes- und Regionalplanung	10
2.2 Flächennutzungsplan	12
2.3 Luftverkehrsgesetz.....	13
3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ...	13
4. KÜNFTIGE DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	15
5. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB	15
5.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung.....	15
5.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	16
5.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung	18
5.3.1 Schutzgut Boden.....	18
5.3.2 Schutzgut Wasser	19
5.3.3 Schutzgut Fläche	20
5.3.4 Schutzgut Klima/Luft	20
5.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt.....	21
5.3.6 Schutzgut Landschaft	25
5.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	26
5.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	27
5.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante).....	27
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	28
5.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	30
5.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	31
5.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)	31
5.8 Ergebnis der Umweltprüfung	31
6. ARTENSCHUTZ.....	31

7. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	35
7.1 Verkehr	36
7.2 Immissionsschutz.....	36
7.3 Bodenschutz- und Abfallrecht	38
8. VER- UND ENTSORGUNG.....	38
9. BODENORDNUNG	39
QUELLENVERZEICHNIS	41

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 BauGB, der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Visselhövede die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Jeddingen - Schulstraße“, bestehend aus der Planzeichnung als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Visselhövede, den

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Visselhövede, den

.....
Bürgermeister

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:5000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

2023  **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen, Regionaldirektion Otterndorf

3. Der Entwurf der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Telefon 04261 / 92930 Fax 04261 / 929390
E-Mail info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den

.....
(Diercks)
Planverfasser

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Visselhövede, den

.....
Bürgermeister

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 4 a (3) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Visselhövede, den

.....
Bürgermeister

6. Der Rat der Stadt Visselhövede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Visselhövede, den

.....
Bürgermeister

7. Die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.:
.....) vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßgaben/mit Ausnahme der kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Rotenburg, den

Landkreis Rotenburg (Wümme)
Der Landrat
Im Auftrag

.....

8. Der Rat der Stadt Visselhövede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:)
.....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis zum öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Visselhövede, den

.....
Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 (5) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Visselhövede, den

.....
Bürgermeister

10. Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Visselhövede, den

.....
Bürgermeister

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im östlichen Teil der Ortschaft Jeddingen, östlich angrenzend an die Schulstraße (siehe Abb. 1). Betroffen sind die Flurstücke 268/5 und 268/6 sowie Teilbereiche der Flurstücke 263/2 und 268/4 der Flur 2 der Gemarkung Jeddingen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Planänderungsgebiet ist ca. 4,5 ha groß.

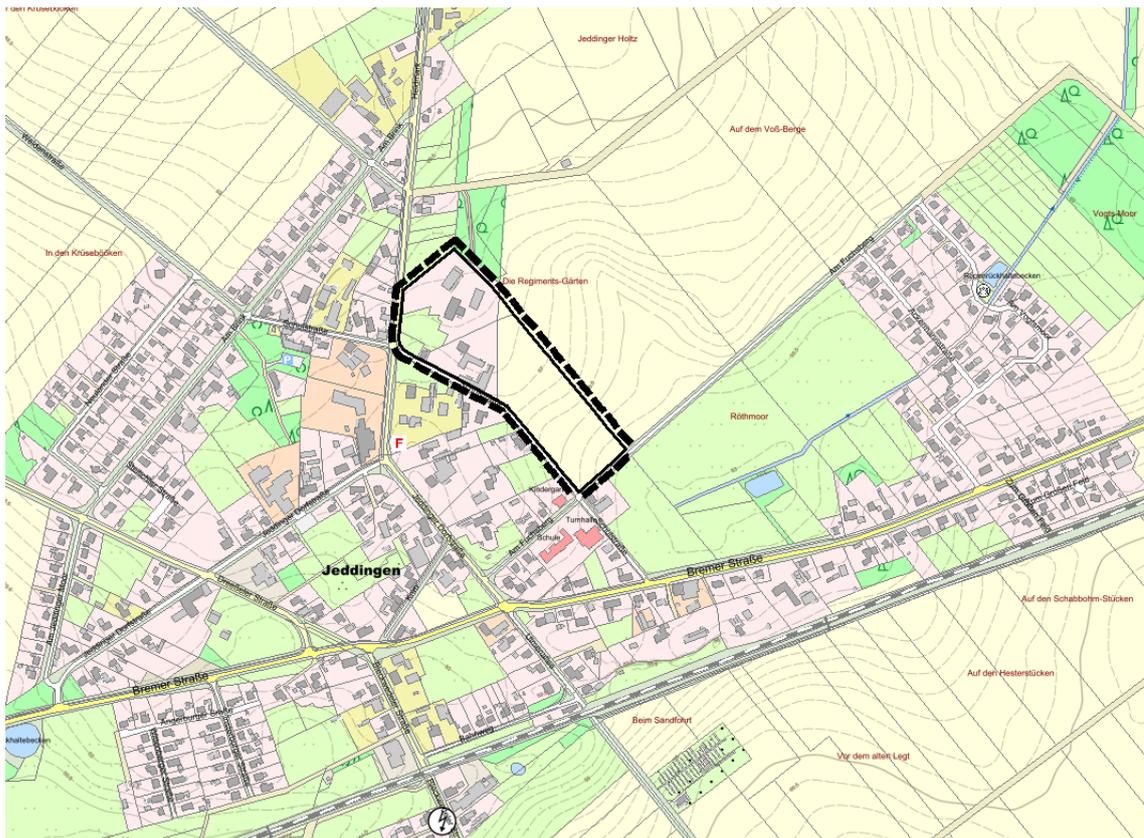


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2023

1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet wird im südöstlichen Bereich derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im nordwestlichen Bereich befinden sich zwei alte Hofstellen, die mittlerweile weitestgehend wohnbaulich genutzt werden. Westlich grenzt das Planänderungsgebiet an die Schulstraße, südlich an die Straße Am Fuchsberg. Die dörflich geprägte wohnbauliche Nutzung setzt sich auch westlich des Planänderungsgebietes weiter fort. Südlich des Planänderungsgebietes, im Kreuzungsbereich der Schulstraße und der Straße

Am Fuchsberg, befinden sich die Grundschule sowie der Kindergarten des Ortes. Östlich schließt das Planänderungsgebiet an die freie Landschaft, die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND SONSTIGE STÄDTEBAULICHE BELANGE

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm

Die Ortschaft Jeddingen 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.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine ca. 18.000 m² große landwirtschaftlich genutzte Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Jeddingen für eine Erweiterung der Wohnbebauung vorbereitet. Der westlich daran angrenzende Bereich, in dem sich zwei ehemalige Hofstellen befinden, wird zusätzlich in den Änderungsbereich einbezogen und entsprechend der tatsächlichen Nutzung als gemischte Baufläche darge-

stellt, um eine gesamträumliche Entwicklung dieses Bereiches zu erzielen. 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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet keine besonderen Funktionen festgelegt.

Die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Jeddingen 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. Mit der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Zusätzlich wird ein nordwestlich daran angrenzender Bereich, in dem sich ehemalige Hofstellen befinden, zusätzlich in den Änderungsbe-

reich einbezogen und entsprechend der tatsächlichen Nutzung als gemischte Baufläche dargestellt, um eine gesamträumliche Entwicklung dieses Bereiches zu erzielen.

Dem Ziel, ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisung und bestehenden Siedlungsbereichen zu schaffen, wird somit nachgekommen. Eine Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen, die weit in den Außenbereich hineinragen und zu einer möglichen Zersiedelung des offenen Landschaftsbereiches sowie einer Zerschneidung der landwirtschaftlichen Nutzflächen führen könnten, kann damit vermieden werden. Freiräume bleiben somit erhalten.

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms ist das Planänderungsgebiet 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.

Die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit den Grundsätzen und Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Ziel der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung entsprechend des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 95 Jeddingen „Schulstraße - Ost“ zu schaffen. Zusätzlich soll ein nordwestlich daran angrenzender Bereich, in dem sich zwei ehemalige Hofstellen befinden, in den Änderungsbereich einbezogen und entsprechend der tatsächlichen Nutzung als gemischte Baufläche dargestellt werden, um eine gesamträumliche Entwicklung dieses Bereiches zu erzielen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In seiner aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Visselhövede werden im Bereich des Planänderungsgebietes Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist dieser gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

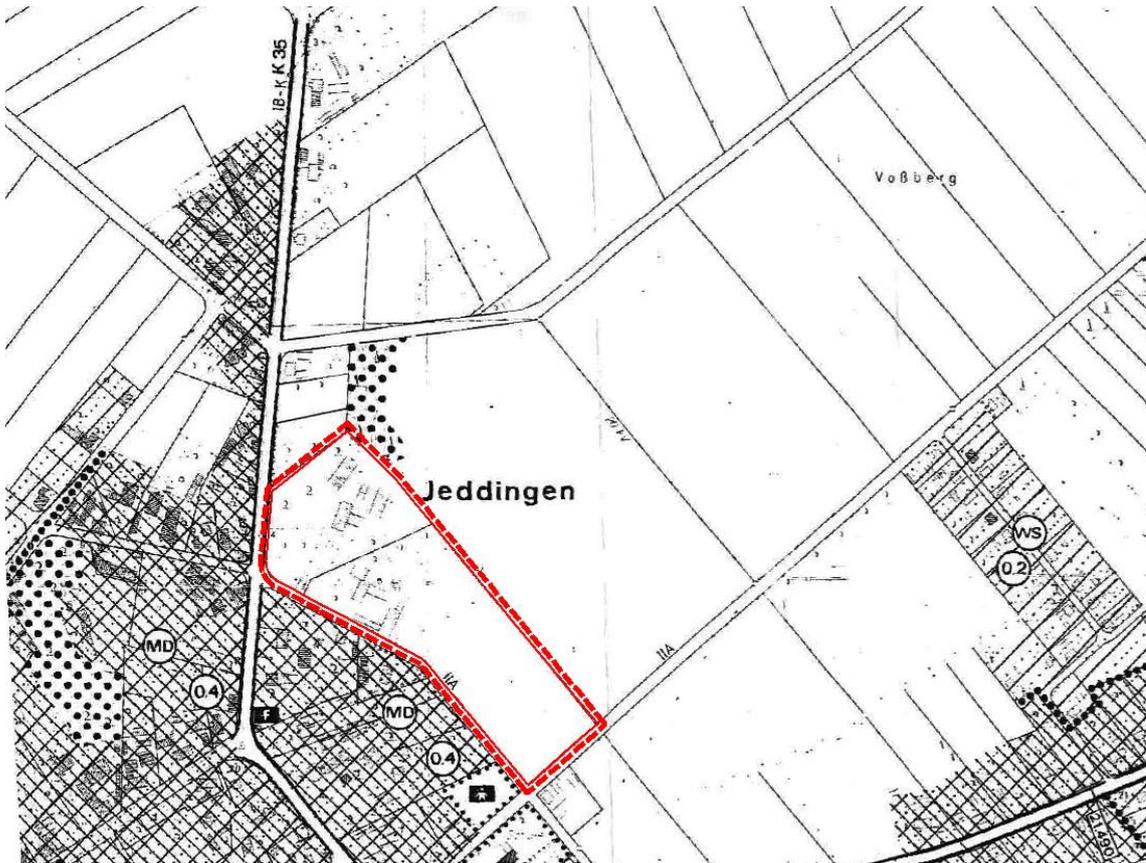


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

2.3 Luftverkehrsgesetz

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

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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 Jeddingen keine alternativen Flächen für die Entwicklung von Wohngrundstücken zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung. Die im Innenbereich von Jeddingen gelegenen Freiflächen befinden sich weitestgehend im Privateigentum unterschiedlicher Grundstückseigentümer; eine Verkaufsbereitschaft besteht derzeit nicht. Darüber hinaus ist die Ortschaft Jeddingen 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 Jeddingen 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 Jeddingen, östlich angrenzend an die Schulstraße, ist prädestiniert für eine weitere Wohnbauentwicklung, da die vorhandene Bebauung fortgesetzt und der Siedlungsbereich abgerundet werden kann.

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 hier das Nachverdichtungspotenzial an diesem Standort.

Mit der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für diese vorgesehene Entwicklung, die im Rahmen des im Parallelverfahrens aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 95 verbindlich geregelt wird, geschaffen werden. Zusätzlich wird ein nordwestlich daran angrenzender Bereich, in dem sich zwei ehemalige Hofstellen befinden, in den Änderungsbereich einbezogen und entsprechend der tatsäch-

lichen Nutzung als gemischte Baufläche dargestellt, um eine gesamträumliche Entwicklung dieses Bereiches zu erzielen.

4. KÜNFTIGE DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden im südlichen Teil des Geltungsbereiches der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes zukünftig Wohnbauflächen dargestellt. Im nördlichen Bereich werden gemischte Bauflächen ausgewiesen. Zur freien Landschaft wird eine Eingrünung vorgesehen.

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 der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbauentwicklung, die im Rahmen des im Parallelverfahrens aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 95 verbindlich geregelt wird, geschaffen werden. Zusätzlich wird ein nordwestlich daran angrenzender Bereich, in dem sich zwei ehemalige Hofstellen befinden, in den Änderungsbereich einbezogen und entsprechend der tatsächlichen Nutzung als gemischte Baufläche dargestellt, um eine gesamträumliche Entwicklung dieses Bereiches zu erzielen.

Die Stadt verfolgt das Ziel, der Schaffung einer kleinen, dem Ort angepassten Eigenentwicklung in einem bereits weitestgehend erschlossenen Bereich. 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 der Flächennutzungsplanänderung wird auf Kapitel 3 „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 Planänderungsgebiet:

Karte I: Arten und Biotope

Das Planänderungsgebiet beinhaltet überwiegend Biotoptypen von sehr geringer und geringer Bedeutung. Im Bereich der Hofstellen sind zudem Biotoptypen mittlerer Bedeutung dargestellt. Nördlich, außerhalb des Planänderungsgebietes, ist ein Biotoptyp hoher Bedeutung dargestellt.

Karte II: Landschaftsbild

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

Karte III: Boden

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

Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Der östliche Bereich des Planänderungsgebietes beinhaltet einen Bereich mit hoher Grundwasserneubildung und hoher Nitratauswaschungsgefährdung. Die weiteren Flächen im Planänderungsgebiet beinhalten keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention.

Karte V: Zielkonzept

Für das Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet die Bodentypen Podsol-Braunerde, Pseudogley-Braunerde, Pseudogley und Podsol. 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 Pseudogley-Braunerde ist ein tiefgründiger schwach staunässebeeinflusster Boden mit einem sehr hohen Wasserspeichervermögen und einer sehr hohen Durchwurzelbarkeit. Zudem ist der Boden durch jahreszeitliche Wechsel zwischen winterlicher Nassphase mit Luft- und Wärmemangel sowie sommerlicher Abtrocknungsphase gekennzeichnet. Während der winterlichen Nassphase sind die Nutzpflanzen wasserübersorgt und in der sommerlichen Abtrocknungsphase sind die Nutzpflanzen aufgrund des hohen Wasserspeichervermögens gut wasserversorgt. Der Pseudogley ist ein von Stauwasser geprägter Boden, der sich primär auf dicht gelagertem Geschiebelehm mit sandiger Deckschicht entwickelt. Dieser mittel- bis tiefgründige Boden ist typisch für Naturräume, in denen Grundmoränenplatten vorherrschen. Der Podsol ist in der Agrarwirtschaft ursprünglich ein ertragsarmer Boden. Die Bodeneigenschaften sind sauer, sandig, oft steinig, 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 Bodentypen um keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung. Derzeit wird das Planänderungsgebiet zum einen ackerbaulich genutzt und beinhaltet zum anderen im Wesentlichen ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen. Dementsprechend dürften die Bodeneigenschaften aufgrund der Bebauung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im überwiegenden Planänderungsgebiet gegenüber dem Ausgangszustand deutlich verändert sein und als anthropogen überprägt gelten.

Im Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebiet weiterhin im Wesentlichen landwirtschaftliche Hofstellen beinhalten und die Ackerfläche würde weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Zurzeit wird das Planänderungsgebiet zum einen ackerbaulich genutzt und beinhaltet zum anderen im Wesentlichen ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen. Im Bereich der Hofstellen sind bereits dauerhafte Versiegelungen des Bodens erfolgt und der Boden hat seine Bodenwerte und -funktionen in diesen Bereichen bereits vollständig verloren. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Ausweisung von Wohnbauflächen sowie gemischten Bauflächen können zukünftig mehr Flächen mit baulichen Anlagen bebaut werden. Während der Bauphase werden aller Voraussicht nach Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden erfolgen. Dementsprechend ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung, der bisher im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen. 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.

5.3.2 Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischen Karte von Niedersachsen (1:50.000), 50 bis 400 mm/a und ist somit als sehr gering bis hoch einzustufen. Die Gefährdung des Grundwassers wird als gering bewertet. Nach der Hydrogeologischen Karte von Niedersachsen (1:50.000) liegt der Grundwasserstand im Planänderungsgebiet bei ~ + 50,0 bis 55,0 m NHN und somit ca. 0 - 8,5 m

unter der Geländeoberkante (GOK). Im Rahmen der Baugrunderkundung im Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebietes nicht vorhanden. Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann das Niederschlagswasser in den derzeit unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Bereichen weiterhin vor Ort versickern.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben und der damit möglichen Flächenversiegelung kann das Oberflächenwasser zukünftig nicht mehr ungehindert vor Ort auf den unbebauten Flächen 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 anfallende Oberflächenwasser auch zukünftig innerhalb des Planänderungsgebiet zur Versickerung gebracht werden kann. 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 Planänderungsgebiet handelt es sich um zum Teil bereits bebaute und versiegelte Flächen sowie 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 Planänderungsgebiet umfasst zudem einen Bereich, welcher durch die vorhandene und angrenzende Bebauung bereits baulich vorgeprägt ist. Aufgrund der baulichen Vorbelastung und Gebietsgröße ist der Eingriff in Bezug auf das Schutzgut Fläche als vertretbar anzusehen.

5.3.4 Schutzgut Klima/Luft

Das Planänderungsgebiet liegt im östlichen Teil der Ortschaft Jeddingen, nord-östlich angrenzend an die Schulstraße. Das Planänderungsgebiet beinhaltet derzeit zum Teil bereits bebaute und versiegelte Flächen sowie im Wesentlichen Ackerflächen. Die landwirtschaftliche Nutzung setzt sich in östlicher Richtung überwiegend 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. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Ackerflächen und Gehölzstrukturen 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. Die östlich angrenzende freie Landschaft mit großräumigen landwirtschaftlichen Flächen wird die entstehenden Auswirkungen deutlich reduzieren und weiterhin zu einem guten Luftaustausch im Ort beitragen. Positive Auswirkungen sind auch im Planänderungsgebiet von der Eingrünung und den zukünftigen Hausgärten zu erwarten.

5.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt

Pflanzen

Das Planänderungsgebiet befindet sich im östlichen Teil der Ortschaft Jeddingen, nordöstlich der Schulstraße und beinhaltet im Wesentlichen eine Ackerfläche (A) sowie ein Dorfgebiet mit Hausgärten (OD/PH). Die Ackerfläche setzt sich in östlicher Richtung in die freie Landschaft fort. Entlang der südwestlich verlaufenden Schulstraße mit Gehweg (OVS/OVW) ist im Planänderungsgebiet in schmaler Ausdehnung eine Ruderalflur (UR) vorgelagert. Die Ruderalflur umrahmt die Ackerfläche. Südöstlich des Planänderungsgebietes 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. Im Einmündungsbereich in die Schulstraße ist zudem eine Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) mit einem Stammdurchmesser von < 0,8 m vorhanden. Im nordwestlichen Bereich des Planänderungsgebietes befinden sich alte Hofstellen, die im Wesentlichen wohnbaulich genutzt werden, sowie weitere vereinzelte Wohnbebauungen mit Hausgärten (OD/PH). Straßenbegleitend sind dort weitere Einzelbäume (HBE) bestehend aus Stieleichen mit einem Stammdurchmesser von 0,4 bis 1,0 m vorhanden. Im Bereich der Hofstellen befinden sich zudem Baumgruppen (HBE), überwiegend aus Stieleichen, auf Rasenflächen (GR). Weitere Rasenflächen, bestehend aus Scher- und

Trittrassen (GR), sind zum Teil zwischen den Bebauungen sowie angrenzend des Ackers vorhanden. Im Bereich der Kreuzung der Schulstraße und der Straße „Heidmark“ befindet sich außerdem ein Streuobstbestand (HO), bestehend aus neu angepflanzten und älteren Obstbäumen. Nördlich angrenzend des Planänderungsgebietes befindet sich ein artenarmes Intensivgrünland (GI). Zur angrenzenden Straße ist eine Strauchhecke (HFS) vorgelagert. Angrenzend zum Dorfgebiet sowie den landwirtschaftlich genutzten Flächen befindet sich nördlich außerhalb des Planänderungsgebietes ein weiterer Gehölzbestand, bestehend aus einem naturnahen Feldgehölz (HN).

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Planänderungsgebiet weiter im Wesentlichen als Dorfgebiet sowie landwirtschaftlich als Acker genutzt werden.

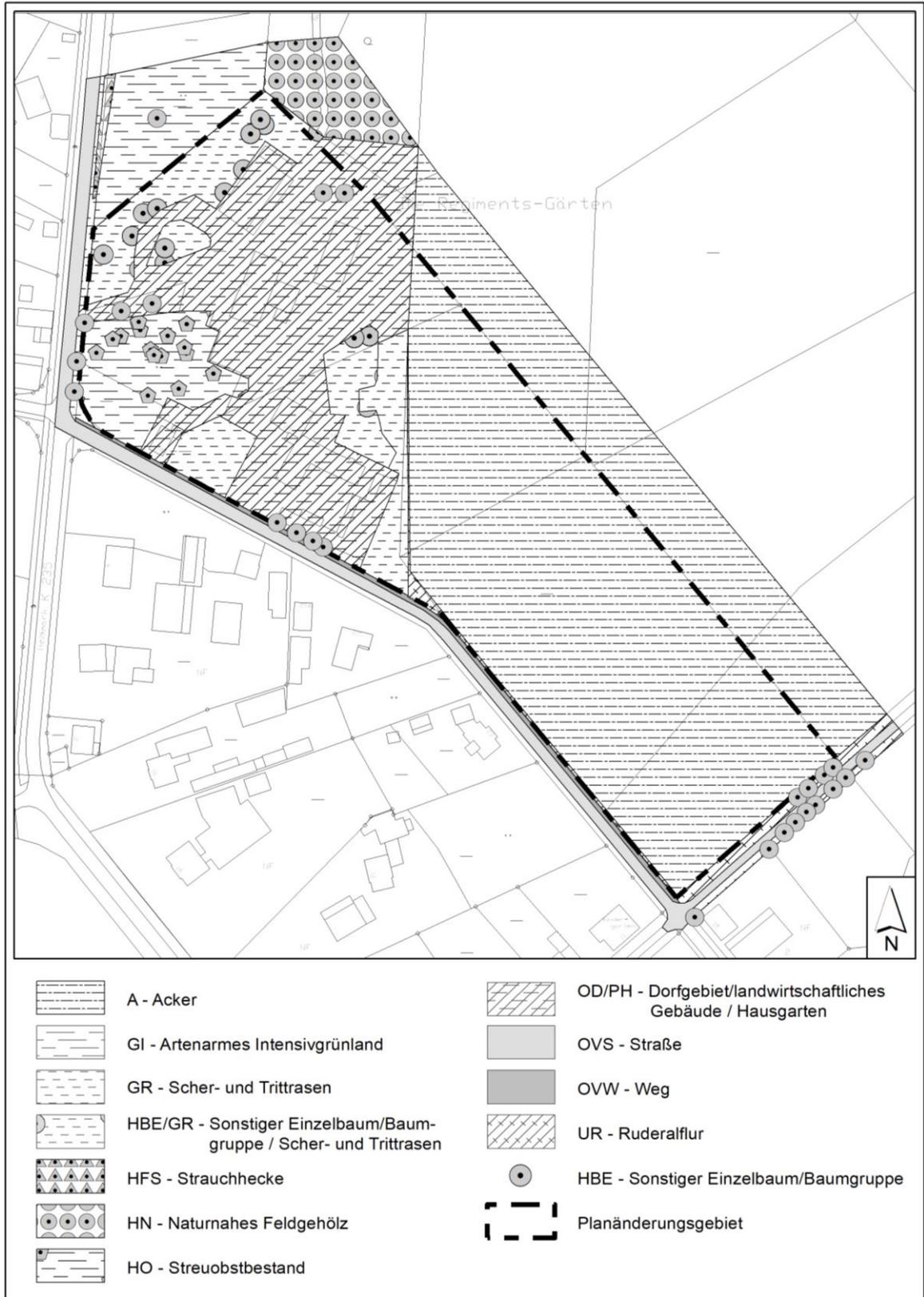


Abb. 3: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012, 2. korrigierte Auflage 2019) in fünf Wertstufen.

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; E = Baum- und Strauchbestände (Ersatzpflanzung).

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll-Zustand
Innerhalb des Planänderungsgebietes		
- <i>Acker (A)</i>	1	1/3
- <i>Scher- und Trittrassen (GR)</i>	1	1
- <i>Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)</i>	E	1
- <i>Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe/ Scher- und Trittrassen (HBE/GR)</i>	E/1	E/1
- <i>Streuobstbestand (HO)</i>	3-4	1
- <i>Dorfgebiet/landwirtschaftliches Gebäude/ Hausgarten (OD/PH)</i>	1-2	1
- <i>Ruderalflur (UR)</i>	3	1
Außerhalb des Planänderungsgebietes		
- <i>Acker (A)</i>	1	1
- <i>Artenarmes Intensivgrünland (GI)</i>	2	2
- <i>Scher- und Trittrassen (GR)</i>	1	1
- <i>Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)</i>	E	E
- <i>Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe/ Scher- und Trittrassen (HBE/GR)</i>	E/1	E/1
- <i>Strauchhecke (HFS)</i>	3	3
- <i>Naturnahes Feldgehölz (HN)</i>	4	4
- <i>Dorfgebiet/landwirtschaftliches Gebäude/ Hausgarten (OD/PH)</i>	1-2	1-2
- <i>Straße (OVS)</i>	1	1
- <i>Weg (OVW)</i>	1	1
- <i>Ruderalflur (UR)</i>	3	3

Mit der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen sowie gemischten Bauflächen im Änderungsgebiet sind vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) sowie bereits mit Hofstellen bebaute und zu Wohnzwecken genutzte Flächen betroffen, die für Arten und Lebensgemeinschaften von sehr geringer bis geringer Bedeutung sind. Dennoch könnten in Teilen Beseitigungen von Gehölzstrukturen erforderlich werden. Detailliertere Aussagen zu möglichen Konflikten mit dem Erhalt oder dem Verlust von Baum- und Strauchbeständen erfolgt in den nachgelagerten Verfahren. Des Weiteren werden, entlang des Ackers, Ruderalfluren überplant. Damit sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

Tiere

Das Planänderungsgebiet beinhaltet im Wesentlichen Ackerflächen und ein Dorfgebiet mit zum Teil Gehölzstrukturen. Aufgrund der Lage am Ortsrand mit zum Teil umliegendem Gehölzbestand, Gebäuden und der intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung, sind im Änderungsgebiet bereits Störeinträge vorhanden. Die Eignung des Ackers für das Vorkommen von Offenlandarten wird durch die Ortsrandlage mit angrenzenden Bebauungen und intensive Landwirtschaft deutlich eingeschränkt. Die Gehölzstrukturen im Planänderungsgebiet stellen für einige Arten einen potenziellen Lebensraum dar. Aufgrund der vorhandenen Störeinträge sollten diese Strukturen jedoch eher von ubiquitären Arten in Anspruch genommen werden. Entlang der südwestlich verlaufenden Schulstraße ist im Planänderungsgebiet 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.

Ohne Durchführung der Planung würde die Fläche im Wesentlichen weiter ackerbaulich bzw. als Dorfgebiet genutzt werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Artenvielfalt kann aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und Lage am Ortsrand als eher eingeschränkt beurteilt werden. Das Vorkommen von geschützten Offenlandarten im Planänderungsgebiet ist, durch die angrenzenden Bebauungen und Gehölzstrukturen sowie den einwirkenden Störeinträgen, nicht zu erwarten. Des Weiteren ist das Planänderungsgebiet von weiteren landwirtschaftlichen Flächen umgeben, sodass ausreichend Ausweichlebensräume vorhanden sind. Eine wesentliche Änderung innerhalb des Dorfgebietes ist nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass auch zukünftig innerhalb des Planänderungsgebietes sowie umliegend ausreichende Gehölzstrukturen als potenzielle Lebensräume zur Verfügung stehen. Detailliertere Aussagen zum Verlust und Erhalt sind in nachfolgenden Verfahren zu tätigen.

Um grundsätzlich einen mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Kap. 7 Artenschutz).

5.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Planänderungsgebiet liegt im östlichen Teil der Ortschaft Jeddingen, nord-östlich angrenzend an die Schulstraße. Das Planänderungsgebiet beinhaltet derzeit zum Teil bereits bebaute und versiegelte Flächen sowie im Wesentlichen Ackerflächen. Die landwirtschaftliche Nutzung setzt sich in östlicher Richtung überwiegend 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. Durch die Lage am Ortsrand und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist das Planänderungsgebiet in Bezug

auf das Landschafts- und Ortsbild eher von geringer Bedeutung. Innerhalb und angrenzend des Planänderungsgebietes 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 Planänderungsgebiet weiterhin im Wesentlichen landwirtschaftliche Hofstellen beinhalten und die Ackerfläche würde weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Errichtungen von baulichen Anlagen am Ortsrand zur freien Landschaft stellen erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgutes Landschaft dar. 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 sowie der vorhandenen und angrenzenden Bebauungen bereits vorgeprägt und für das Landschaftsbild eher von geringer Bedeutung ist.

Durch die östlich vorgesehene Eingrünung zur freien Landschaft können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zudem deutlich gemindert werden.

5.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Wohnumfeld

Das Planänderungsgebiet befindet sich im östlichen Teil der Ortschaft Jeddingen und wird von einer dörflichen Nutzung, aus Wohnen und Landwirtschaft, geprägt. Vorbelastungen durch die Bewirtschaftung der vorhandenen und 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. Die Berechnungen haben zum Ergebnis, dass die zulässigen Immissionswerte von 10 % für die östlich vorgesehene Wohnbaufläche eingehalten und die zulässigen Immissionswerte von 15 % für die westlich vorgesehene gemischte Baufläche in einem Teilbereich überschritten werden.

Erholung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP, 2020) erfüllt das Planänderungsgebiet keine Erholungsfunktionen. Die Ackerfläche innerhalb des Planänderungsgebietes ist gemäß RROP als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, aufgrund des hohen Ertragspotenzials, dargestellt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Planänderungsgebiet wird durch die vorhandenen sowie umliegenden Nutzungen und Bebauungen dörflich geprägt. Mit der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes werden neue Wohnbauflächen geschaffen. Besondere Erholungsfunktionen lassen sich dem Planänderungsgebiet nicht zuordnen. Die umliegenden Wege stehen auch weiterhin uneingeschränkt der Erholung bzw. Feierabenderholung zur Verfügung. Durch den bereits vorhandenen dörflichen Gebietscharakter aus Wohnen und Landwirtschaft sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, auch im Hinblick auf mögliche Geruchsmissionen, nicht zu erwarten.

5.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Planänderungsgebiet befinden sich zwei alte Hofstellen, die mittlerweile weitestgehend wohnbaulich genutzt werden. Ansonsten 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 nicht zu erwarten.

5.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

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

5.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Planänderungsgebiet im Wesentlichen weiter landwirtschaftlich als Acker genutzt werden und die Hofstellen, welche mittlerweile weitestgehend wohnbaulich genutzt werden, würden bestehen bleiben.

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 vorhandenen und 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.

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Wohnbaufläche und gemischte Baufläche)	<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> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Boden. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Wasser</i>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Wohnbaufläche und gemischte Baufläche)	<u>Baubedingt:</u> Keine Auswirkungen.

che)	<p>→ <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p> <p><u>Anlagenbedingt:</u> Versickerung im Planänderungsgebiet. – keine Verringerung der Grundwasserneubildung. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Wohnbaufläche und gemischte Baufläche)	<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 (Wohnbaufläche und gemischte Baufläche)	<p><u>Baubedingt:</u> Aufgrund der überwiegend 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/hoher Bedeutung möglich. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
<i>Schutzgut Landschaft</i>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Wohnbaufläche und gemischte Baufläche)	<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 einer Wohnbaufläche und gemischte Baufläche	<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> Es werden neue Wohnbaumöglichkeiten geschaffen. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>

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 den möglichen Verlust von Biotoptypen mittlerer/hocher Bedeutung), und
- des Schutzgutes Landschaft (durch Errichtung baulicher Anlagen am Ortsrand)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Im Rahmen einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung oder eines Genehmigungsverfahrens werden die im Planänderungsgebiet zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen und der Ausgleichsbedarf konkreter ermittelt sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen des Änderungsgebietes festgelegt. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes gelten die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen als ausgleichbar.

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 Jeddingen 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 Jeddingen keine alternativen Flächen für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung. Die im Innenbereich von Jeddingen gelegenen Freiflächen befinden sich weitestgehend im Privateigentum unterschiedlicher Grundstückseigentümer; eine Verkaufsbereitschaft besteht derzeit nicht. Darüber hinaus ist die Ortschaft Jeddingen 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 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 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 Planänderungsgebiet westlich 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.

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)

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind auf nachgelagerten Verfahrensebenen zu berücksichtigen.

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 betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Planänderungsgebiet 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

Aufgrund der alten Gebäude innerhalb des Planänderungsgebietes sowie der Gehölzstrukturen ist ein Vorkommen von Fledermäusen im Planänderungsgebiet zu erwarten. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich dadurch jedoch noch keine Konflikte. Detailliertere Aussagen sind in den folgenden Planverfahren zu tätigen. Vor möglichen Abrissarbeiten bestehender Bestandsgebäude sowie möglichen Rodungen von Bäumen sind die Gebäude bzw. Bäume auf mögliche Quartiere zu untersuchen, um eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

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.) und die mögliche Rodung des Gehölzbestandes, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 01.10. bis 28.02. 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 Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Planänderungsgebiet befindet sich am Ortsrand und ist deshalb bereits mit verschiedenen Störeinträgen wie Geräuschen und Lichtimmissionen vorbelastet. Aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen und Gebäude ist ein Vorkommen von Fledermäusen zu erwarten. Eine wesentliche Beseitigung von Bäumen sowie der vorhandenen Gebäude ist mit dem geplanten Vorhaben allerdings nicht zu erwarten. Es wird lediglich erwartet, dass die Ackerfläche innerhalb des Planänderungsgebietes zukünftig bebaut wird. Dadurch kann jedoch eine Störung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population 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 sowie die Beseitigung von Gehölzen stellt grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Das Planänderungsgebiet ist bereits von gewissen Störeinträgen vorbelastet, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten eher nicht zu erwarten ist. Dennoch wird das Areal aufgrund der Grünstrukturen von ubiquitären Arten genutzt werden. Eine wesentliche Beseitigung von Gehölzen ist mit dem geplanten Vorhaben allerdings nicht zu erwarten. Mit der Bauzeitenbeschränkung können mögliche Störungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Des Weiteren ist das Planänderungsgebiet von weiteren landwirtschaftlichen Flächen und Gehölzbeständen umgeben, sodass ausreichend Ausweichlebensräume vorhanden sind. Eine Störung von lokalen Populationen kann ausgeschlossen werden. Des Weiteren werden mit der Eingrünung neue Gehölzlebensräume 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 Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

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

Säugetiere

Ein expliziter Nachweis von Fledermäusen konnte im Planänderungsgebiet nicht erbracht werden. Dennoch ist ein Vorkommen von Fledermäusen möglich. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt zu vermeiden, sind die Bäume im Planänderungsgebiet vor einer Rodung und Gebäude vor Um-, Ausbau- oder Abrissmaßnahmen nochmals auf Besatz zu unter-

suchen. Sollten dabei Quartiere bzw. der Besatz von Fledermäusen ausgemacht werden, sind diese durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Mit dieser Vorgehensweise kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen und Gebäude im Planänderungsgebiet 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 Bau- und Rodung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) und einer Rodung des Gehölzbestandes, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. 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 Planänderungsgebietes 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 Planänderungsgebietes 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 ist zu beachten, dass die Bau- und Rodung außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen und über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Zusätzlich ist die Rodung von Gehölzen im Zeitraum 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Bei zukünftigen Um- bzw. Ausbaumaßnahmen am vorhandenen Gebäudebestand sind die Gebäude vor Durchführung von Baumaßnahmen sowie die Bäume vor einer Rodung nochmals von einem Gutachter auf Fledermausbesatz zu untersuchen.

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

Mit der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für diese vorgesehene Entwicklung, die im Rahmen des im Parallelverfahrens aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 95 verbindlich geregelt wird, geschaffen werden. Zusätzlich wird ein Bereich, in dem sich zwei ehemalige Hofstellen befinden, in den Geltungsbereich einbezogen, um eine gesamträumliche Entwicklung dieses Bereiches zu erzielen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung, auf einer derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Fläche entlang der Schulstraße, im Rahmen der Eigenentwicklung geschaffen werden. Die Stadt verfolgt das Ziel, der Schaffung einer kleinen, dem Ort angepassten Eigenentwicklung in einem bereits weitestgehend erschlossenen Bereich.

Die übergeordnete verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über die westlich angrenzende Schulstraße. Die innere Erschließung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu definieren.

Aufgrund der landwirtschaftlich geprägten Lage sowie der umliegenden zum Teil aktiven Hofstellen innerhalb der Ortschaft Jeddingen wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Geruchsgutachten erstellt. Die Berechnungen haben zum Ergebnis, dass die Werte für die belästigungsrelevanten Kenngrößen der Gesamtbelastung innerhalb des Planänderungsgebietes 1 bis 37 % der Jahresstunden betragen. Die höheren Werte bis zu 37 % konzentrieren sich dabei um die südlich im Plangebiet, nördlich der Schulstraße gelegene Hofstelle. Im Bereich der östlich vorgesehenen Wohnbaufläche, in dem Immissionswerte von 10 % zulässig sind, können diese mit maximal 5 % eingehalten werden. Die im Bereich der gemischten Bauflächen zulässigen Immissionswerte von 15 % können bereits nach wenigen Metern, gemessen von der südlich gelegenen Hofstelle, eingehalten werden. Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche im östlichen Bereich, in dem die Immissionsbelastungen maximal bei 5 % der Jahresstunden liegen, sowie der Ausweisung einer gemischten Baufläche im westlichen, zum Teil durch ehemalige Hofstellen vorgeprägter Bereich, 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 Planänderungsgebiet wegen der Entfernung und der Windrichtung zu vernachlässigen ist.

Das Planänderungsgebiet liegt im östlichen Teil der Ortschaft Jeddingen, östlich angrenzend an die Schulstraße. Das Planänderungsgebiet beinhaltet derzeit zum Teil bereits bebaute und versiegelte Flächen sowie im Wesentlichen Ackerflächen. Die landwirtschaftliche Nutzung setzt sich in östlicher Richtung überwiegend weiter fort. Der südlich und westlich angrenzende Bereich wird durch die dörfliche Nutzung, aus Woh-

nen und Landwirtschaft, geprägt. 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 soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbauentwicklung geschaffen werden. Zusätzlich wird der Bereich mit den zwei ehemaligen Hofstellen in den Änderungsbereich einbezogen und entsprechend der tatsächlichen Nutzung als gemischte Baufläche dargestellt, um eine gesamträumliche Entwicklung dieses Bereiches zu erzielen. Dazu werden im Wesentlichen Biotoptypen sehr geringer und geringer Bedeutung, bestehend aus einer Ackerfläche und einem Dorfgebiet, in Anspruch genommen. Dennoch könnten in Teilen Beseitigungen von Gehölzstrukturen erforderlich werden. Detailliertere Aussagen zu möglichen Konflikten mit dem Erhalt oder dem Verlust von Baum- und Strauchbeständen erfolgt in den nachgelagerten Verfahren. Des Weiteren werden, entlang des Ackers, Ruderalfluren überplant. Damit sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Versiegelung und Überbauung von un bebauten 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, welche jedoch durch die nordöstlich vorgesehene Eingrünung zur freien Landschaft deutlich gemindert werden.

Die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes gelten auf Ebene des Flächennutzungsplanes als vertretbar und ausgleichbar. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. Genehmigungsverfahren sind die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen und der Ausgleichsbedarf konkreter zu ermitteln und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind mit der Änderung des Flächennutzungsplanes als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

7.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über die westlich angrenzende Schulstraße. Die innere Erschließung des Gebietes ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

7.2 Immissionsschutz

Aufgrund der landwirtschaftlich geprägten Lage sowie der umliegenden zum Teil aktiven Hofstellen innerhalb der Ortschaft Jeddingen wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Geruchsgutachten erstellt. Dabei wurde das bereits im Jahr 2021 für das Plangebiet des Bebauungsplanes erstellte Geruchsgutachten (Gutachten zu Geruchsimmissionen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung in Visselhövede, Jeddingen 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 Mastschweinestall, 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 Geruchsbelastung 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 Plan(änderungs)gebietes, 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 im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes die Ausweisung einer Wohnbaufläche im östlichen Bereich vorgesehen ist, ist gem. der GIRL ein Immissions(grenz)wert von 0,10 (10 % der Jahresstunden) zu berücksichtigen. Im nördlichen Bereich des Planänderungsgebietes soll der vorhandene Bestand, entsprechend der tatsächlichen dörflichen Nutzung, als gemischte Baufläche ausgewiesen werden. Die Berechnungen haben zum Ergebnis, dass die Werte für die belastungsrelevanten Kenngrößen der Gesamtbelastung innerhalb des Planänderungsgebietes 1 bis 37 % der Jahresstunden betragen. Die höheren Werte bis zu 37 % konzentrieren sich dabei um die die nördlich der Schulstraße, nordwestlich gelegene Hofstelle. Im Bereich der östlich vorgesehenen Wohnbaufläche, in dem Immissionswerte von 10 % zulässig sind, können diese mit maximal 5 % eingehalten werden. Die im Bereich der gemischten Bauflächen zulässigen Immissionswerte von 15 % können bereits nach wenigen Metern, gemessen von der südlich gelegenen Hofstelle, eingehalten werden.

Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche im östlichen Bereich, in dem die Immissionsbelastungen maximal bei 5 % der Jahresstunden liegen, sowie der Ausweisung einer gemischten Baufläche im nördlichen, zum Teil durch ehemalige Hofstellen vorgeprägter Bereich, 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 Planänderungsgebiet wegen der Entfernung und der Windrichtung zu vernachlässigen ist.

Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass eventuell 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 Planänderungsgebiet 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

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 (m^3/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. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage der Stadt geleitet.

Im Rahmen des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans wurde bereits eine Baugrunderkundung durchgeführt (Baugrunderkundung im B-Plangebiet Schulstraße in Jeddingen, Büro für Bodenprüfung GmbH, Lüneburg, Stand: 05.10.2021). Um ein orientierendes Bild über den Schichtaufbau des Geländes zu erhalten, wurden im Bereich der Wohnbaufläche 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. anfallende Oberflächenwasser soll vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

- **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 Entergien getroffen.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Die Abfallsatzung des Landkreises Rotenburg (Wümme) ist zu beachten.

9. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Visselhövede, den _____

André Lüdemann
(Bürgermeister)

Stand: 07/02/2024

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 Jeddingen, 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)

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

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

NIBIS (2023): 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, Jeddingen an der Schulstraße, Hamburg, Stand: 31.01.2024.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2023): 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).