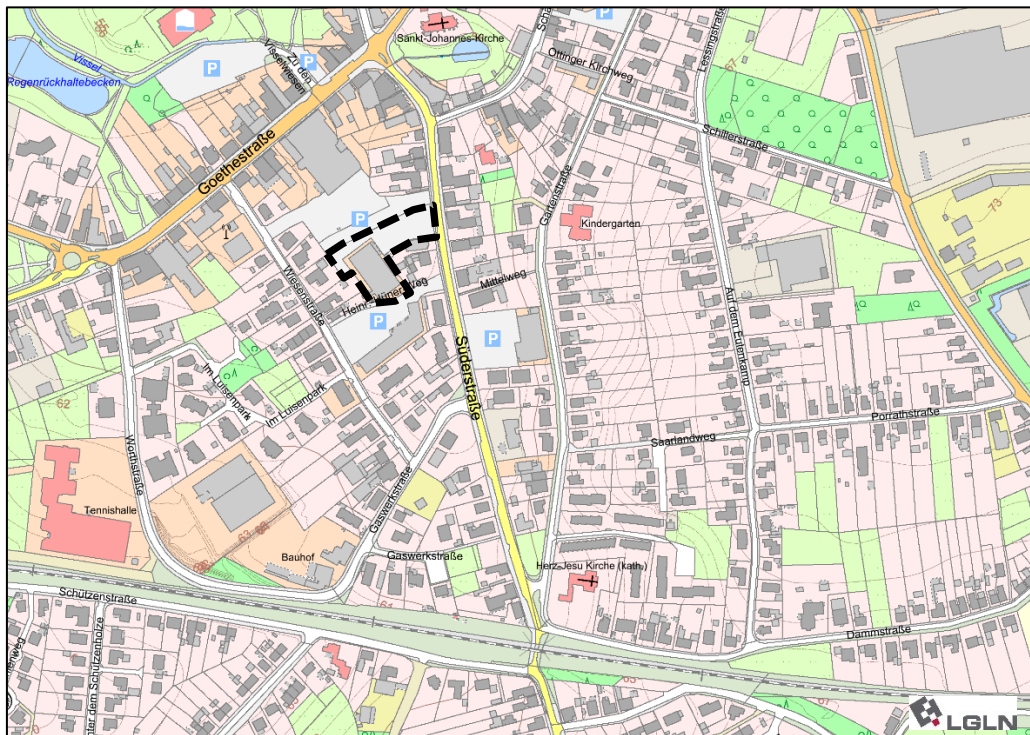


# Stadt Visselhövede

Begründung  
-Teil C-

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße- Süd“



Übersichtsplan

M 1: 5.000 i.O.

Verfahrensstand:  
Satzungsbeschluss  
gem. § 10 (1) BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>4</b>
<b>2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / VERFAHREN</b> .....	<b>4</b>
<b>3 LAGE IM RAUM / BESTAND</b> .....	<b>5</b>
3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	5
3.2 ZUSTAND DES PLANGEBIETES .....	5
3.3 IMMISSIONEN / ALTLASTEN .....	6
3.4 EINZELHANDELSVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG .....	8
<b>4 BESTEHENDE PLANUNGEN</b> .....	<b>8</b>
4.1 KOMMUNALES EINZELHANDELSKONZEPT .....	8
4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	9
4.3 BEBAUUNGSPLÄNE .....	10
<b>5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>11</b>
<b>6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>11</b>
6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	11
6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	13
6.3 BAUWEISE.....	13
6.4 BAUGRENZEN .....	14
6.5 HÖHE BAULICHER ANLAGEN / GESCHOSSIGKEIT .....	14
6.6 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN.....	14
6.7 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN / ERSCHLIEßUNG.....	14
6.8 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	15
6.9 ERRICHTUNG VON PHOTOVOLTAIKANLAGEN .....	15
<b>7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>15</b>
7.1 ERFORDERLICHE ZAHL AN STELLPLÄTZEN.....	16
<b>8 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> .....	<b>16</b>
8.1 EINGRIFFSBILANZIERUNG / EXTERNE KOMPENSATION .....	16
8.2 ARTENSCHUTZ.....	16
<b>9 ERSCHLIESSUNG</b> .....	<b>17</b>
9.1 ÖPNV .....	17
9.2 ABWASSERBESEITIGUNG .....	17
9.3 ABFALLBESEITIGUNG.....	17
9.4 ENERGIEVERSORGUNG .....	18
9.5 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	18
<b>10 HINWEISE</b> .....	<b>18</b>
10.1 BODENDENKMALSCHUTZ .....	18
10.2 BODENSCHUTZ .....	18
10.3 KAMPFMITTELBESEITIGUNG .....	18
10.4 ARTENSCHUTZ.....	18

10.5	PLANUNGSRECHT .....	19
<b>11</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>19</b>
<b>12</b>	<b>KOSTEN, DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>19</b>
<b>TEIL II: UMWELTBERICHT .....</b>		<b>21</b>
<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>21</b>
<b>2</b>	<b>KURZDARSTELLUNG DES PLANUNGSINHALTS UND DER PLANUNGSZIELE</b>	
	<b>21</b>	
2.1	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....	21
2.2	ANGABEN ZU STANDORT, ART UND UMFANG .....	22
2.3	WIRKFAKTOREN.....	22
<b>3</b>	<b>ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN ...</b>	<b>23</b>
3.1	GESETZLICHE GRUNDLAGEN .....	23
3.2	FACHPLÄNE, SCHUTZGEBIETE UND GESCHÜTZTE LANDSCHAFTSBESTANDTEILE ...	27
<b>4</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN</b>	
	<b>UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>28</b>
4.1	BESTANDSAUFNAHME UND VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES	
	UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	28
4.2	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG	
	DER PLANUNG.....	29
4.3	ZUSÄTZLICHE ASPEKTE UND WIRKFAKTOREN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	
	31	
4.4	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER	
	NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN.....	32
4.5	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	34
4.6	AUSWIRKUNGEN DURCH UNFÄLLE ODER KATASTROPHEN (§ 1 (6) NR. 7 J) .....	34
<b>5</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....</b>	<b>34</b>
5.1	TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG .....	34
5.2	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER DURCHFÜHRUNG DES	
	BEBAUUNGSPLANES (UMWELTBAUBEGLEITUNG, MONITORING) .....	34
<b>6</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....</b>	<b>35</b>
<b>7</b>	<b>QUELLENANGABEN UMWELTBERICHT .....</b>	<b>35</b>

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung  
Opferstraße 9  
32423 Minden  
Tel: 0571 972695-96  
schramme@o-neun.de

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

### 1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

---

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588)
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234)

### 2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / VERFAHREN

---

Das Plangebiet liegt östlich der Wiesenstraße und westlich der Süderstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 63 befindet sich ein ALDI-Lebensmitteldiscounter mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.600 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche beträgt derzeit ca. 860 m<sup>2</sup>.

Um eine zeitgemäße Verkaufsflächenausstattung für einen Lebensmitteldiscounter realisieren zu können, beabsichtigt der Eigentümer das vorhandene Gebäude umzubauen und zu erweitern, um eine Verkaufsfläche von rd. 1.105 m<sup>2</sup> realisieren zu können. Dadurch soll ein moderner und attraktiver Marktauftritt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Visselhövede sichergestellt werden. Gleichzeitig soll die Gebäudetechnik auf ein aktuelles, energiesparendes Energiekonzept umgestellt werden, bei dem z.B. die Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik zur Selbstversorgung) und effiziente Wärmerückgewinnungskonzepte insbesondere im Bereich der Kühltchnik vorgesehen werden.

Um die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebietes und den angrenzenden Bereichen gem. § 1 (3) BauGB sicherzustellen, sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung mit einer Festlegung der zulässigen Einzelhandelnutzungen, die überbaubaren Grundstücksflächen und die verkehrliche Erschließung sowie grünordnerische Belange verbindlich geregelt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren durchgeführt. Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB dargestellt werden. Darüber hinaus wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB angewandt und der naturschutzfachliche Wert des Plangebietes vor und nach Realisierung der Planung gegenübergestellt.

### 3 LAGE IM RAUM / BESTAND

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 216/6 der Flur 2 in der Gemarkung Visselhövede. Die Größe des Planbereiches umfasst eine Fläche von 4.396 m<sup>2</sup>. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung (Teil A) verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

#### 3.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet wird gegenwärtig bereits als Einzelhandelsstandort genutzt. Im Süden des Plangebietes befindet sich das Marktgebäude mit 860 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, an das sich östlich und nördlich die erforderlichen Pkw-Stellplätze anschließen. Die verkehrliche Erschließung für den Pkw-Verkehr und die Lkw-Anlieferung erfolgt über die vorhandene Zufahrt an der „Süderstraße“.

In räumlicher Nähe befinden sich weitere Einzelhandelsbetriebe wie etwa der Combi Verbrauchermarkt im Norden und eine Drogerie (Rossmann) im Süden. Dabei findet innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches teilweise eine gemeinsame Nutzung auch von öffentlichen Pkw-Stellplätzen statt.

Im Plangebiet befinden sich einige, wenige Gehölze südlich des Bestandsgebäudes und am östlichen Rand als Abgrenzung zur Süderstraße.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes, Luftbild (Luftbild: NIBIS Kartenserver)

### **3.3 Immissionen / Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes ist ein Vorkommen von Altlasten nicht bekannt.

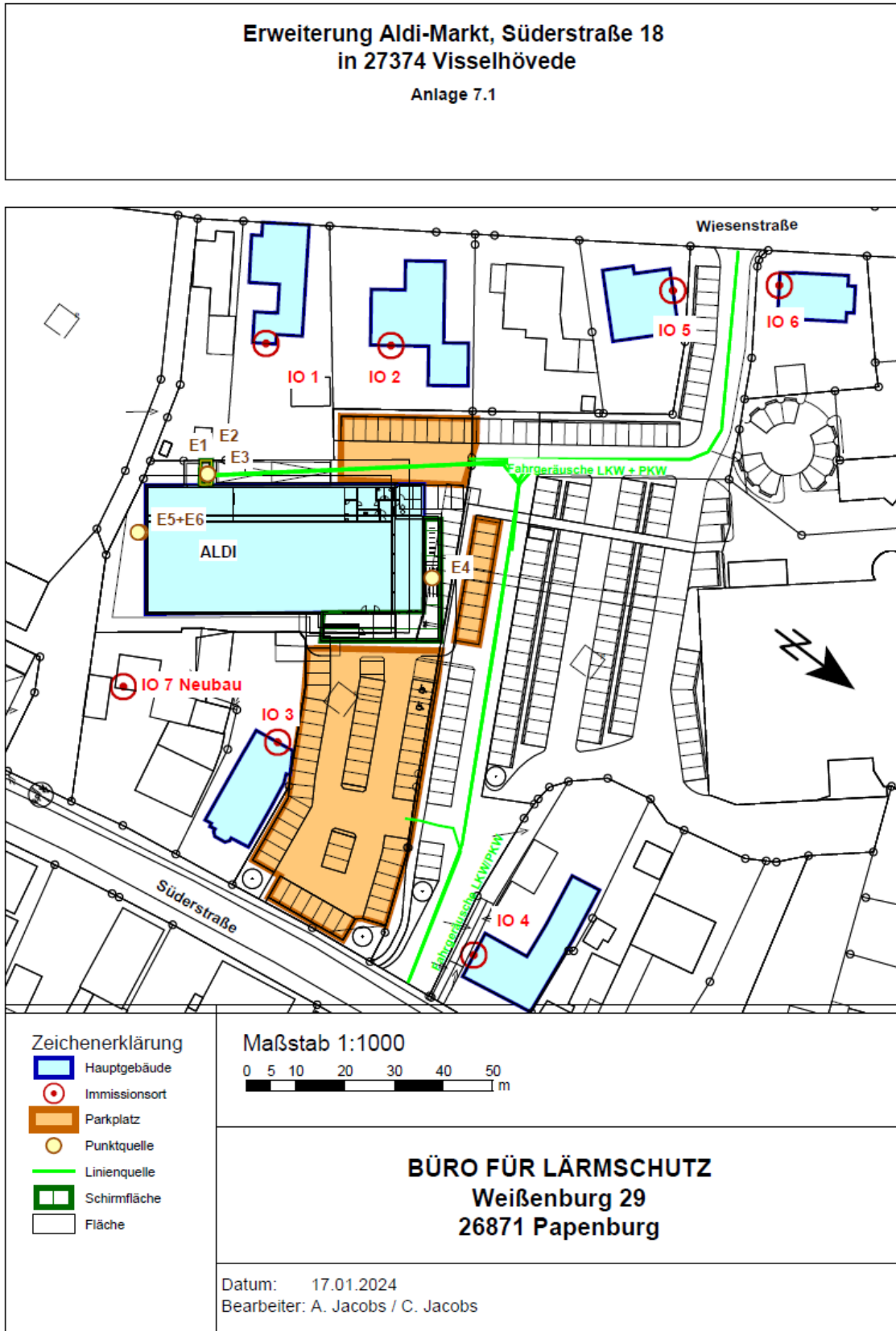
Vom Plangebiet selbst gehen Emissionen insbesondere in Form von Schall durch die motorisierten Kundenverkehre und die Lieferverkehre aus. Darüber hinaus gehen auch von den Lüftungs- und Klimaaggregaten des Hauptgebäudes Emissionen aus, die auf die benachbarten, schutzbedürftigen Wohn- und Mischnutzungen einwirken.

Um die schalltechnischen Wirkungen des geplanten Vorhabens mit der Erweiterung der Verkaufsflächen und deren Auswirkungen auf die nächstgelegenen immissionssensiblen Wohnnutzungen beurteilen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.<sup>1</sup>

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft durch die Nutzung des Aldi-Marktes auch nach der Erweiterung tagsüber eingehalten werden und nachts durch die Nachtanlieferung überschritten würden. Eine Nachtanlieferung ist daher auszuschließen.

---

<sup>1</sup> Lärmschutzgutachten zur Erweiterung eines Aldi-Marktes – Büro für Lärmschutz Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, 17.01.2024



**Abbildung 2: Digitalisierungsplan der schalltechnischen Untersuchung, maßgebliche Immissionsorte** (Quelle: Büro für Lärmschutz Jacobs)

### 3.4 Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung

Es wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung<sup>2</sup> erstellt, die die Wirkungen des geplanten Vorhabens auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in Visselhövede und Umgebung ermittelt. Bereits berücksichtigt wurde neben der hier vorliegenden Verkaufsflächenerweiterung des ALDI-Marktes auch eine Vergrößerung des in unmittelbarer Nähe befindlichen Netto-Marktes und die mögliche Ansiedlung eines Getränkemarktes.

Die Ergebnisse der Untersuchung hat der Gutachter wie folgt zusammengefasst:

*„Die Erweiterungen von den im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ansässigen Lebensmitteldiscountern Aldi und Netto Marken-Discount (jeweils von ca. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der daraus resultierende Mehrumsatz führt nicht zu nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen. Damit werden diese beiden Discounter zukunftsfähig aufgestellt.“*

*Die eventuell mögliche Ansiedlung des Getränkemarktes Hol-Ab auf dem Nachbargrundstück der Netto-Filiale fügt sich städtebaulich ein. Da es sich um eine Verlagerung handelt, sind ebenfalls keine negativen Folgewirkungen zu erwarten.*

*Aus der geplanten Ansiedlung eines Supermarktes resultieren Umsatzrückgänge zu Lasten der Betriebe im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in Visselhövede von über 10 %, wovon der Combi-Supermarkt am stärksten betroffen sein wird. Da dieser Supermarkt seit Jahren am Markt etabliert ist, dürfte eine Schließung nicht anzunehmen sein. Auch die weiteren Magnetbetriebe (Aldi, Netto Marken-Discount, Rossmann) sind gut eingeführt, so dass Betriebsaufgaben nicht zu erwarten sind. Die Umverteilung zu Lasten weiterer Standorte, hier insbesondere der Lidl-Standort erreicht ebenfalls eine Größenordnung von über 10 %. Gleichwohl wird dies nicht zu dessen Aufgabe führen. Umsatzumverteilungen betreffen auch den Edeka-Markt in Neuenkirchen, hierbei handelt es sich um sog. Kannibalisierungseffekte innerhalb der Edeka-Gruppe. In den Mittelzentren Walsrode und Rotenburg (Wümme) sind keine nachteiligen Wirkungen auf die dortigen Märkte und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten.“*

## 4 BESTEHENDE PLANUNGEN

---

### 4.1 Kommunales Einzelhandelskonzept

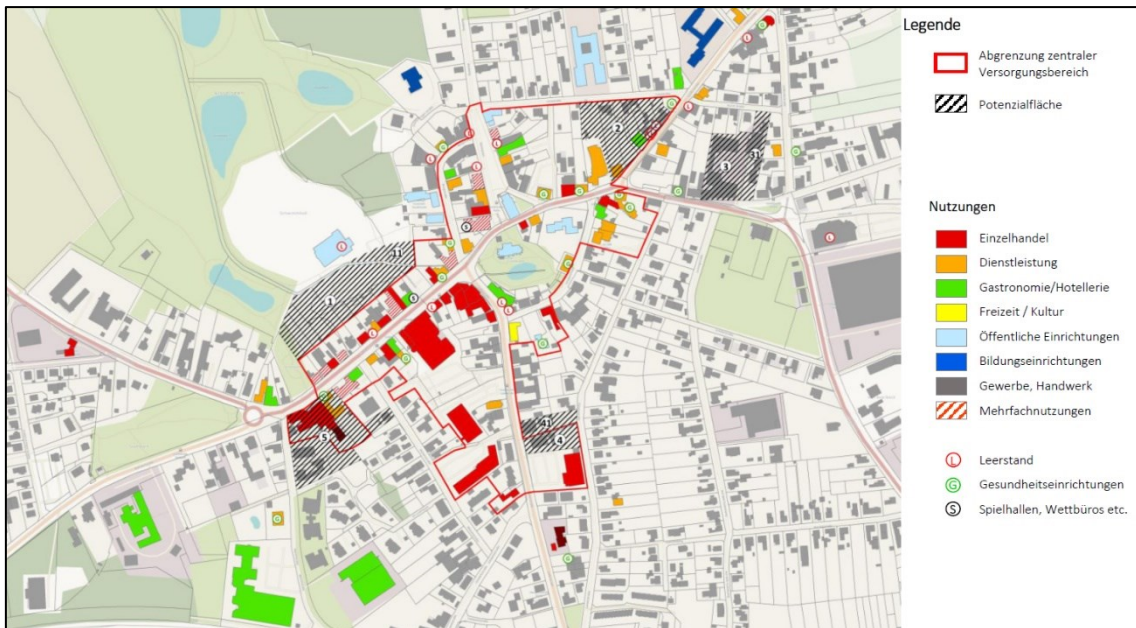
Für die Stadt Visselhövede besteht ein Einzelhandelskonzept<sup>3</sup>, das die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen steuern soll, um eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, insbesondere mit Sortimenten des täglichen Bedarfs zu gewährleisten.

Zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsnutzungen wurde in dem Einzelhandelskonzept ein zentraler Versorgungsbereich Innenstadt definiert. Das hier geplante Vorhaben liegt innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches.

---

<sup>2</sup> Vorprüfung zur geplanten Erweiterung von Lebensmittelmärkten sowie der Ansiedlung eines Supermarktes in Visselhövede – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Köln, 09.03.2023

<sup>3</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Visselhövede – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Hamburg, 23.11.2020



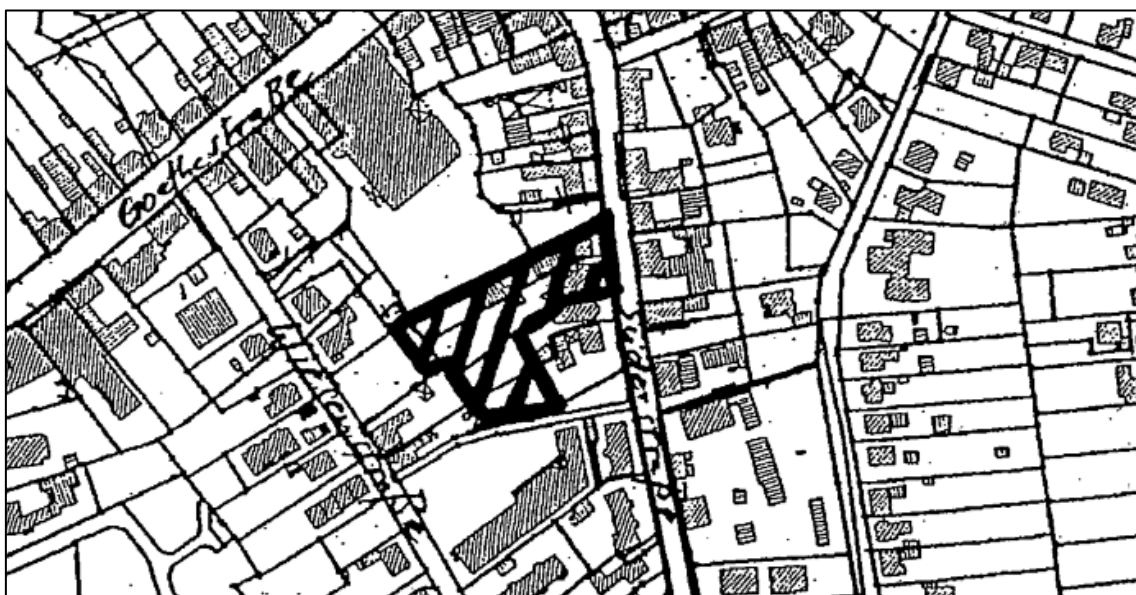
**Abbildung 3: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (Quelle: GMA 2020)**

Die Erweiterung von Combi, Aldi und Netto Marken-Discount auf ein zukunftsfähiges Format ist im Einzelhandelskonzept als Entwicklungspotenzial und Ziel für den Zentralen Versorgungsbereich deklariert.

Somit steht das hier vorliegende Vorhaben insgesamt im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Visselhövede und den damit verbundenen städtebaulichen Entwicklungszielen.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Visselhövede stellt den Planbereich als Sondergebiet (SO) für den großflächigen Einzelhandel dar. Die Planung entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind.



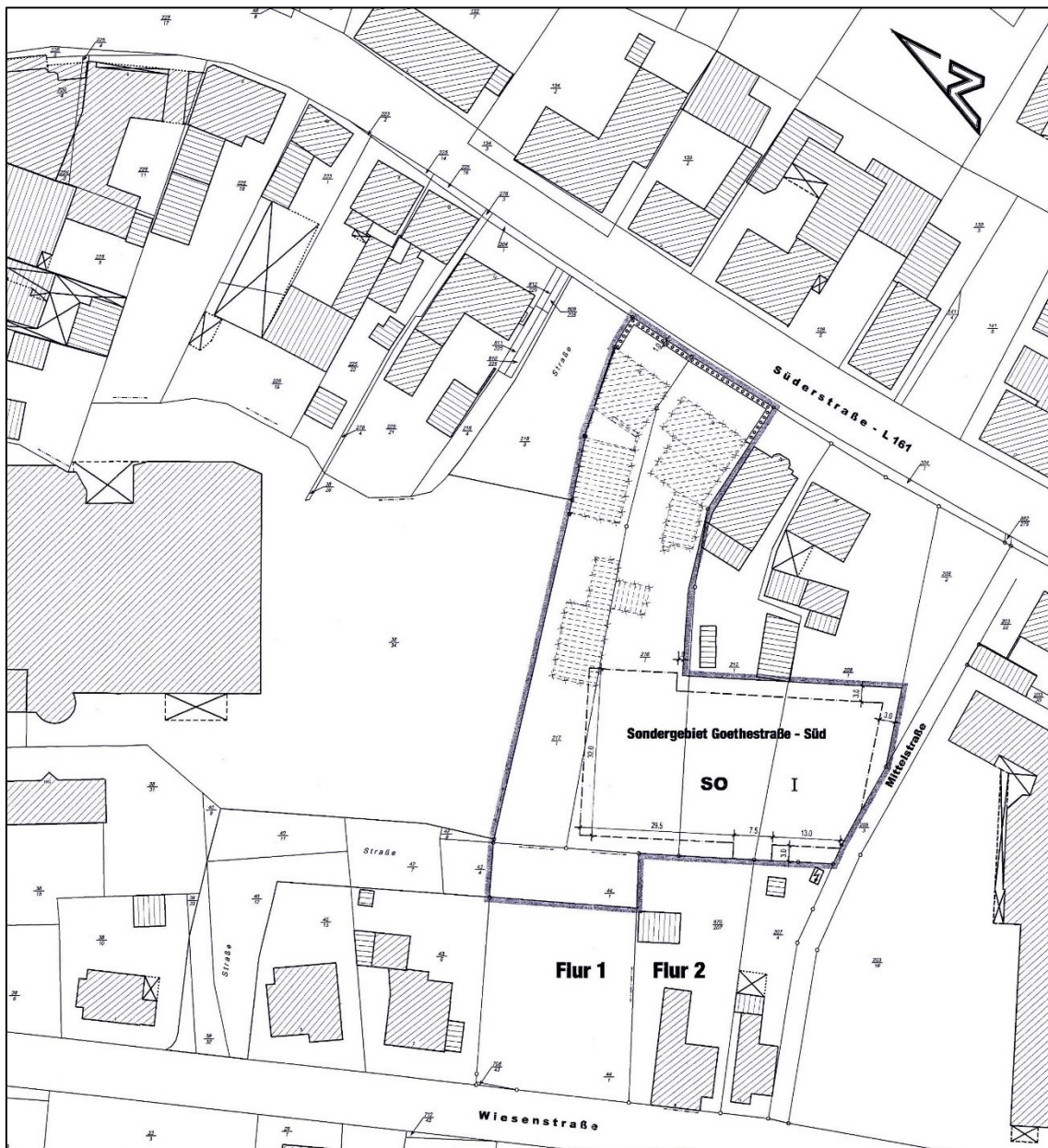
**Abbildung 4: Darstellung des FNP der Stadt Visselhövede, 38. Änderung (2004)**

### 4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ aus dem Jahr 2004 rechtswirksam.

Dieser setzt für den räumlichen Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet (SO) fest. Die maximale Geschossfläche beträgt 1.600 m<sup>2</sup>. Bauliche Anlagen werden auf ein Vollgeschoss begrenzt. Innerhalb der Baugrenzen sind die Hauptgebäude zu errichten. Zur Süderstraße hin ist eine Hecke als Abgrenzung anzupflanzen. Zusätzlich waren im Plangebiet zehn Laubbäume zu pflanzen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 ersetzt in ihrem räumlichen Geltungsbereich die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 63 vollständig.



**Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“** (Quelle: Stadt Viselhövede, 2004)

## **5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

---

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Neunutzung des Einzelhandelsstandorts im Plangebiet geschaffen werden, um die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Dingen des täglichen Bedarfs in Visselhövede langfristig zu gewährleisten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen und ist infrastrukturell gut zu erreichen. Es liegt zudem innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und ist für die vorgesehene Nutzung und Erweiterung der Verkaufsflächen in besonderem Maße geeignet.

Daher kann das Plangebiet für die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandorts in Anspruch genommen werden.

Um die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebietes und den angrenzenden Bereichen gem. § 1 (3) BauGB sicherzustellen, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung mit einer Festlegung der zulässigen Einzelhandelnutzungen i.S.d. Einzelhandelskonzeptes der Stadt Visselhövede, die überbaubaren Grundstücksflächen und die verkehrliche Erschließung sowie grünordnerische Belange verbindlich geregelt werden.

## **6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

---

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **6.1.1 Sondergebiet – Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel**

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Das festgesetzte Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Lebensmitteldiscounter mit 0,252 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Mit den Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, innerhalb von Visselhövede einen leistungsfähigen Nahversorgungsstandort zur wohnortnahen Versorgung insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung zu erhalten. Die Verträglichkeit der vorgenannten Nutzungen mit anderen Zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Visselhövede und benachbarten Kommunen wurde nachgewiesen (s. Kap. 3.4).

Für die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird die Größe des Flurstücks 216/6 mit einer Fläche von 4.396 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Bezogen auf diese Flurstücksgröße ergeben sich Verkaufsflächen in einer Größenordnung von rd. 1.107 m<sup>2</sup> für den Bereich Lebensmitteldiscount.

§ 11 (2) Satz 1 BauNVO eröffnet die Möglichkeit, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan als Art der Nutzung in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl (s.o.) festgelegt wird, soweit dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll (BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07).

Eine Beschränkung der Anzahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet

ist hingegen mangels Rechtsgrundlage unwirksam (BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 - 4 CN 8.18).

Nicht zulässig ist ebenso die Festsetzung der im Sondergebiet insgesamt realisierbaren Verkaufsfläche. Hintergrund ist die Überlegung, dass beim Vorhandensein mehrerer vorhabengeeigneter Baugrundstücke im Plangebiet eine Kontingentierung der Verkaufsflächen das Tor für sogenannte „Windhundrennen“ potentieller Investoren und Bauantragsteller mit der Möglichkeit öffnen kann, dass Grundeigentümer im Falle der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. Dieses Ergebnis widerspricht dem der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugrunde liegenden Regelungsgrundsatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung in Betracht kommen können soll (BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07). Dies gilt auch, wenn sich – wie im hier vorliegenden Fall – das Sondergebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung in der Hand eines einzigen Eigentümers befindet.

### **6.1.2 Zulässige Sortimente**

Für die im Sondergebiet zulässige Nutzung werden darüber hinaus die zulässigen Sortimente verbindlich geregelt, um den Anforderungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Visselhövede zu entsprechen.

Der Anteil von nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und nicht zentrenrelevanten Nebensortimenten darf 90 % der genehmigten Verkaufsfläche nicht unterschreiten.

Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten gem. „Sortimentsliste des Einzelhandels von Visselhövede“, Stand November 2020:

- Nahrungs-/ Genussmittel
- Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren
- Zeitschriften, Zeitungen
- Schnittblumen
- Tiernahrung

Als nicht zentrenrelevante Sortimente gelten gem. „Sortimentsliste des Einzelhandels von Visselhövede“, Stand November 2020:

- Tierpflegemittel, Tierbedarf
- Elektrogroß- und -kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör
- Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel
- Gartenmöbel
- Gartengeräte, Rasenmäher
- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten, Leitern
- baumarktrelevante Haushaltswaren (z.B. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer)
- Sanitär / Fliesen
- Rollläden, Rollos, Markisen
- Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung
- Matratzen, Matratzenschoner
- Teppiche, Bodenbeläge
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Campingartikel
- Auto- / Motorradzubehör
- Reitsportartikel

- Angel- und Jagdbedarf

Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der genehmigten Verkaufsfläche zulässig.

Als zentrenrelevante Sortimente gelten gem. „Sortimentsliste des Einzelhandels von Viselhövede“, Stand November 2020:

- Bücher, Spiel-, Schreibwaren, Bastelartikel
- Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche
- Sportbekleidung und -geräte
- Schuhe, Lederwaren
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Baby-/ Kinderartikel, Kinderwagen, Autokindersitze
- Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken)
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren, Wohnaccessoires, Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen
- Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken)
- Gardinen / Zubehör
- Uhren, Schmuck, Optik, Akustik
- Telekommunikation, Foto
- Sanitätswaren
- Fahrräder / Zubehör

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **6.2.1 Grundflächenzahl**

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, um die für die geplante Nutzung erforderliche Bebauungsdichte zu gewährleisten. Dies ist notwendig, um das Grundstück für seine Nutzung bestmöglich auszunutzen und eine wirtschaftlich tragfähige und städtebaulich sinnvolle Verkaufsfläche zu ermöglichen. Damit wird für das Sondergebiet der Orientierungswert für die gem. § 17 (1) BauNVO zulässige GRZ ausgeschöpft.

Die GRZ darf gem. § 19 (4) Nr. 3 S. 4 BauNVO durch die erforderliche Anlage von Pkw-Stellplätzen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, um die für das Vorhaben notwendigen Kundenparkplätze innerhalb des Planbereiches herstellen zu können. Damit wird das mit der Planung verbundene städtebauliche Ziel der Sicherung der Nahversorgungsfunktion des hier vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches gewährleistet.

Die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung der GRZ ebenfalls nicht beeinträchtigt. So wirkt sich eine Überschreitung um weitere 0,1 insbesondere nicht wesentlich auf die von der Planung ausgehenden Schallemissionen aus. Weiterhin wird die Überschreitung im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt, so dass auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße des Baugrundstücks an.

### **6.3 Bauweise**

Eine Bauweise (z.B. offene, geschlossene oder abweichende Bauweise) wird für das Sondergebiet nicht festgesetzt.

„Eine Festsetzung der Bauweise kann, aber muss nicht erfolgen. Auf die Festsetzung einer Bauweise kann z.B. verzichtet werden, wenn Baulinien und Baugrenzen festgesetzt werden. Hinderlich oder unzweckmäßig kann die Festsetzung z.B. in GI- oder SO-Gebieten sein, wenn Gebäude entstehen, die mit über 50 m Länge und Grenzabstand errichtet werden.“<sup>4</sup>

Auf die Festsetzung der Bauweise wird daher verzichtet, da durch die übrigen Festsetzungen (GFZ, Geschossigkeit, Baugrenzen, Flächen für Stellplätze) das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet bereits ausreichend geregelt ist.

#### **6.4 Baugrenzen**

Die festgesetzten Baugrenzen im Sondergebiet orientieren sich an der konkreten Objektplanung und an dem vorhandenen Gebäude im Plangebiet.

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Vordächer, Kühlaggregate, Anlagen zur Abfallentsorgung, Lüftungsgeräte oder Verschattungselemente in einer Tiefe von 2 m ist ausnahmsweise zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften oder die weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (z.B. grünordnerische Festsetzungen) dem nicht entgegenstehen.

Unabhängig von der Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan sind die Grenzabstände des § 5 NBauO zu berücksichtigen.

#### **6.5 Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit**

Bezüglich der Geschossigkeit wird die bisherige Festsetzung beibehalten. Im Sondergebiet ist max. ein Vollgeschoss zulässig. Ein Vollgeschoss ist für Gebäude mit Lebensmitteleinzelhändlern üblich und daher ist diese Festsetzung ausreichend.

Zusätzlich wird die Höhe der im Plangebiet zulässigen Gebäude auf eine Gebäudehöhe von 7 m über dem festgesetzten Bezugspunkt von 57 m NHN begrenzt. Als Gebäudehöhe wird der Höchste Punkt der Dachhaut definiert. Bei der Anlage von Flachdächern, die in der Regel über eine umlaufende Kante (Attika) verfügen, ist der höchste Punkt der Attika maßgebend.

#### **6.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Im Sondergebiet sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.

Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sind im Sondergebiet nur innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ und darüber hinaus auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Auf Ebene der Objektplanung sind derzeit insgesamt 61 Pkw-Stellplätze (inkl. 2 Stellplätze für Menschen mit Behinderungen) innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

#### **6.7 Öffentliche Verkehrsflächen / Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes, einschl. des Lieferverkehrs, erfolgt über die vorhandene Zufahrt an der Süderstraße und die dort vorhandenen öffentlichen Stellplatzflächen. Der Anschluss des Plangebietes an diese öffentliche Verkehrsfläche erfolgt durch Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie.

---

<sup>4</sup> Ernst / Zinkhahn / Bielenberger / Krautzberger: BauGB Kommentar, BauNVO § 22 Rn. 12

### **6.7.1 Verkehrstechnische Untersuchung**

Zum Nachweis der verkehrsgerechten Erschließung des Sondergebiets zur Landesstraße 161 sowie über die Stadtstraße „Wiesenstraße“ zur B 440 wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung das bestehende sowie das zu erwartende Verkehrsaufkommen ermittelt und die Leistungsfähigkeit für die Knotenpunkte L 161 / Zu- u. Ausfahrt „Sondergebiet“ und B 440 / Stadtstraße „Wiesenstraße“ überprüft.<sup>5</sup>

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aus verkehrsplanerischer Sicht die Erweiterung des ALDI-Marktes unproblematisch und ohne zusätzliche Maßnahmen im Verkehrsnetz realisierbar ist.

### **6.8 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **6.8.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Im Osten des Plangebietes ist auf Grundlage der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes eine max. 80 cm hohe Hecke angepflanzt worden. Diese Flächen werden weiterhin planungsrechtlich gesichert und als „Fläche für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt. Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Die so festgesetzte Fläche darf für die Anlage eines Fußweges zweimal in einer Breite von jeweils 1 m unterbrochen werden.

Hierdurch wird eine fußläufige Anbindung an die Süderstraße über den Parkplatz gewährleistet und „wilde Querungen“ dieser Fläche, die im Bereich von gleichartigen Nutzungen häufig zu beobachten sind, vermieden bzw. geleitet.

#### **6.8.2 Anpflanzen von Einzelbäumen**

Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 10 hochstämmige, standortheimische Laubbäume in der Qualität Stammumfang 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, um zu einer Grundbegrünung des Plangebietes beizutragen. Bereits im Plangebiet vorhandene Bäume, die erhalten bleiben, können auf die o.g. Zahl an anzupflanzenden Bäumen angerechnet werden.

Die Bäume sind durch mindestens 2,5 m<sup>2</sup> große, unbefestigte und begrünte Flächen zu sichern. Als standortheimische Arten sind z.B. Eiche, Winterlinde, Bergahorn und Spitzahorn geeignet. Bei Abgang ist Ersatz in gleicher Qualität zu pflanzen.

Beim Anpflanzen von Bäumen ist auf eine ausreichend große und tiefe Pflanzmulde und die Einbringung eines geeigneten Bodensubstrates zu achten.

### **6.9 Errichtung von Photovoltaikanlagen**

Die Stadt Visselhövede hat in Anbetracht des globalen Klimawandels das Ziel, einen Beitrag zur Erzeugung umweltfreundlicher Energie zu leisten und CO<sub>2</sub>-Ausstoße einzusparen.

Aus diesem Grund sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes auf oder an den neu zu errichtenden Gebäuden Photovoltaikanlagen mit einer Erzeugungsleistung von mind. 100 kWp herzustellen.

## **7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

---

<sup>5</sup> Verkehrsuntersuchung: Erweiterung eines bestehenden Aldi-Marktes in der Stadt Visselhövede – Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, 23.02.2024

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Städte und Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften über die Anzahl der notwendigen Einstellplätze oder besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen u. ä. stellen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der B-Plan-Änderung. Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 80 NBauO geahndet werden.

### **7.1 Erforderliche Zahl an Stellplätzen**

Um innerhalb des Plangebietes eine für die Nutzung ausreichende Anzahl an Pkw-Stellplätzen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mind. ein Pkw-Stellplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen ist.

Unter Berücksichtigung einer möglichen Verkaufsfläche von 1.107 m<sup>2</sup> sind somit mind. 55 Pkw-Stellplätze zu errichten. Dieser Stellplatzschlüssel ist für das konkret geplante Vorhaben ausreichend, da angrenzend an das Plangebiet weitere öffentliche Stellplätze innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zur Verfügung stehen.

Auf Ebene der Objektplanung sind gegenwärtig 61 Pkw-Stellplätze vorgesehen.

## **8 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

---

Die Belange von Natur und Landschaft spielen bei der vorliegenden Bauleitplanung eine besondere Rolle. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargelegt werden (Teil II der Begründung).

### **8.1 Eingriffsbilanzierung / Externe Kompensation**

Im Rahmen des Planverfahrens ist auch die gem. § 1a (3) BauGB gebotene Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, in der der gegenwärtige planungsrechtliche Zustand des Plangebietes mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber gestellt werden wird. Die Bilanzierung ist Teil des Umweltberichts.

Dabei wurde festgestellt, dass die 1. Bebauungsplanänderung keinen externen Ausgleich erfordert (vgl. Umweltbericht).

### **8.2 Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die artenschutzrechtlichen Belange, die sich durch die Anwendung des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergeben, zu berücksichtigen.

Die europäischen Vorgaben zum allgemeinen Artenschutz wurden u.a. durch die Bestimmungen des § 44 des BNatSchG (Juli 2009) in nationales Recht umgesetzt. Demnach ist bei der Planung von Projekten zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbote verletzt werden. Projekte, die gegen die Verbote verstoßen, sind unzulässig.

Innerhalb des Plangebietes ist auf Grund der intensiven anthropogenen Nutzung und der geringwertigen Biotopausstattung nur mit dem Vorkommen von ubiquitären Arten zu rechnen, die an den städtischen Lebensraum angepasst sind. Dazu zählen Arten wie Kohl- und Blaumeise, Haussperling, Amsel und Rotkehlchen. Das Plangebiet hat auf

Grund des hohen Versiegelungsanteils und fehlenden Habitatausstattung nur eine geringe Bedeutung als Brut- oder Nahrungshabitat für Vögel. Nennenswerter Baumbestand befindet sich südlich des vorhandenen Marktgebäudes und in den im weiteren Umfeld vorhandenen Hausgärten. Hier können potentiell nestbauende Arten ein Bruthabitat finden. Höhlen sind hier jedoch auf Grund des insgesamt jungen Alters der Bäume nicht vorhanden, so dass mit Bruthabitaten von z.B. Kohl- oder Blaumeise im Plangebiet nicht gerechnet werden muss.

Im Siedlungsraum kommen neben kulturfolgenden Vogelarten regelmäßig auch gebäudebewohnende Fledermäuse, z.B. Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, vor. Diese nutzen vorhandene Spalten als Schlafquartier. Geschützte Standorte in geeigneter Größe können auch als Überwinterungsquartier genutzt werden. Im Plangebiet kommen Bäume mit Höhlen nicht vor. Das bestehende Marktgebäude kann potentiell als Schlafquartier genutzt werden, wenn entsprechende Nischen (z.B. hinter Verkleidungen oder Dachüberständen) vorhanden sind oder andere Gebäudeöffnungen bestehen. Im Bereich des bestehenden Marktgebäudes sind geeignete Nischen nicht erkennbar. Insbesondere sind die an den Giebelseiten vorhandenen Blechverkleidungen nach unten geschlossen.

Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass dennoch kleine Öffnungen verblieben oder im Laufe der Zeit entstanden sind, die nicht ohne weiteres erkennbar sind. Diese potentiellen Eingriffe werden primär jedoch nicht durch die vorliegende Bauleitplanung hervorgerufen oder ermöglicht, sondern sind bereits im Rahmen von Baumaßnahmen auch auf Basis des bisherigen rechtswirksamen Bebauungsplanes möglich. Daher sind die allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

#### **Vermeidungsmaßnahmen:**

Bei der Beseitigung von Gehölzen und Gebüsch sind die entsprechenden Verbotszeiten (1.3. bis 30.9.) zu beachten. Ebenso ist in dieser Zeit vor der Durchführung von baulichen Maßnahmen am Gebäude durch eine fachkundige Person zu überprüfen, ob durch die baulichen Maßnahmen mögliche Fledermausquartiere am Gebäudebestand betroffen sein könnten. Sofern solche Quartiere festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, damit eine Tötung von Individuen oder das Stören des Brutgeschehens vermieden werden kann.

## **9 ERSCHLISSUNG**

---

### **9.1 ÖPNV**

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die fußläufig zu erreichende Haltestelle „Goethestraße/Combi“ angebunden. Hier verkehren die Linien 880, 884 und 885.

### **9.2 Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die baulichen Erweiterungen innerhalb des Plangebietes können an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden. Eine wesentliche Erhöhung der Abwassermengen (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) geht mit der Planung nicht einher.

### **9.3 Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung von Abfällen wird durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreis Rothenburg (Wümme) sichergestellt.

#### **9.4 Energieversorgung**

Der örtliche Energieversorger Avacon stellt den für das Vorhaben erforderlichen Strombedarf bereit. Eine wesentliche Erhöhung des Energiebedarfs geht mit der Planung nicht einher. Insbesondere trägt die Planung durch die Festsetzung einer PV-Pflicht zu einer Eigenversorgung der Nutzung bei.

#### **9.5 Trink- und Löschwasserversorgung**

Das Plangebiet ist bereits an vorhandene Trinkwasserleitungen des Wasserversorgerverbandes Rotenburg-Land angeschlossen, über die auch die Löschwasserversorgung sichergestellt ist.

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung mit mind. 96 m<sup>3</sup> / h für die Dauer von 2 Stunden zu planen und sicher zu stellen. Die Entnahmemöglichkeiten sind durch Hydranten gem. DIN 3222/DIN 3221 zu gewährleisten. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung sind die Regelungen des Arbeitsblattes W 400 (DVGW) zu beachten, der Abstand der Hydranten darf 150 m nicht übersteigen.

### **10 HINWEISE**

---

#### **10.1 Bodendenkmalschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 (1) NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### **10.2 Bodenschutz**

Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Hopfengarten 2, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

#### **10.3 Kampfmittelbeseitigung**

Beim Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Visselhövede oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, unverzüglich zu benachrichtigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

#### **10.4 Artenschutz**

Bei der Beseitigung von Gehölzen und Gebüsch sind die entsprechenden Verbotszeiten (1.3. bis 30.9.) zu beachten. Ebenso ist in dieser Zeit vor der Durchführung von baulichen Maßnahmen am Gebäude durch eine fachkundige Person zu überprüfen, ob durch die baulichen Maßnahmen mögliche Fledermausquartiere am Gebäudebestand betroffen sein könnten. Sofern solche Quartiere festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, damit eine Tötung von Individuen oder das Stören des Brutgeschehens vermieden werden kann.

## 10.5 Planungsrecht

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 ersetzt in ihrem räumlichen Geltungsbe-  
reich die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften  
des Bebauungsplanes Nr. 63 vollständig.

## 11 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

Art der Nutzung	B-Plan Nr. 63	1. Ä. B-Plan Nr. 63
Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbe- stimmung „Großflächiger Einzelhandel“	4.396 m <sup>2</sup>	4.396 m <sup>2</sup>
<i>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (innerhalb des SO)</i>	45 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<i>Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (innerhalb des SO)</i>	0 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
<i>Flächen für Stellplätze (innerhalb des SO)</i>	0 m <sup>2</sup>	1.875 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt, ca.</b>	<b>4.396 m<sup>2</sup></b>	<b>4.396 m<sup>2</sup></b>

## 12 KOSTEN, DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadt Visselhövede entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine  
Kosten.

Die Änderung der Erschließungsanlagen (technische Infrastruktur, Wasser, Abwasser)  
und Verkehrsflächen werden von dem Investor getragen und durch einen städtebauli-  
chen Vertrag mit der Stadt gesichert.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Minden, 11.09.2024

.....

O. Schramme, Dipl.-Ing.

### Fachgutachten:

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-  
Süd“ wurden folgende gutachterliche Untersuchungen erstellt:

- Vorprüfung zur geplanten Erweiterung von Lebensmittelmärkten sowie der Ansiedlung eines Supermarktes in Visselhövede – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Köln, 09.03.2023
- Lärmschutzgutachten zur Erweiterung eines Aldi-Marktes – Büro für Lärmschutz Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, 17.01.2024
- Verkehrsuntersuchung: Erweiterung eines bestehenden Aldi-Marktes in der Stadt Visselhövede – Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, 23.02.2024

Die Gutachten sind bei der Stadt Visselhövede, Marktplatz 2, 27374 Visselhövede zu den Dienststunden einsehbar.

## TEIL II: UMWELTBERICHT

### 1 EINLEITUNG

Nach § 2a Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht stellt einen unselbstständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan dar.

### 2 KURZDARSTELLUNG DES PLANUNGSINHALTS UND DER PLANUNGSZIELE

Die Stadt Visselhövede plant die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“.

Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist die Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche des vorhandenen Lebensmitteldiscounters von derzeit 860 m<sup>2</sup> auf zukünftig 1.107 m<sup>2</sup>. Die planungsrechtliche Voraussetzung soll durch die vorliegende 1. Änderung des B-Planes geschaffen werden.

Neben den hiermit verbundenen städtebaulichen Zielen werden mit der Bauleitplanung auch folgende Ziele verfolgt, die Auswirkungen auf die zu betrachtenden Umweltbelange haben:

- Die Erweiterung führt potentiell zu einem höheren Verkehrsaufkommen und damit verbundenen Lärmemissionen sowie zu einem potentiell höheren Lieferverkehr
- Beseitigung von Gehölzbeständen durch die mögliche Erweiterung der Gebäudelflächen

**Tabelle 1: Merkmale der geplanten Nutzung**

<b>Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)</b>	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“, Örtliche Bauvorschrift mit Regelung der erforderlichen Stellplätze
<b>Art der Bebauung</b>	Einzelhandelsgebäude mit PV-Anlage, Parkplätze
<b>Erschließung</b>	Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Süderstraße und eine öffentliche Parkplatzfläche
<b>Flächenbedarf</b>	Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.396 m <sup>2</sup>
<b>Naturschutz</b>	Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, Pflanzgebot

#### 2.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt und darf für die Anlage von Stellplätzen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Weiterhin setzt der B-Plan die überbaubaren Grundstücksflächen durch ein Baufenster im westlichen Planbereich fest. Im östlichen Planbereich und westlich des Baufensters sind Flächen für Stellplätze festgesetzt. Darüber hinaus ist im Bereich zur Süderstraße eine „Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und

Sträuchern“. Weiterhin werden 10 Einzelbäume zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt festgesetzt.

## 2.2 Angaben zu Standort, Art und Umfang

Der Bebauungsplan befindet sich großräumig gesehen in zentraler Ortslage von Visselhövede westlich der Süderstraße und südlich der Goethestraße. Das Plangebiet ist bereits Teil eines größeren Einzelhandelsstandortes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Visselhövede.



Abbildung 6: Lage des Plangebietes, Luftbild (Luftbild: NIBIS Kartenserver)

## 2.3 Wirkfaktoren

Als vorhabenbedingte Wirkfaktoren sind bau-, anlage- und nutzungsbedingte Einflüsse auf die Schutzgüter der Umweltprüfung zu unterscheiden.

### 2.3.1 Baubedingte Auswirkungen:

- mögliche Zerstörung von Vermehrungsstätten von Pflanzen und Tieren,
- während der Bauphase sind akustische und visuelle Störungen möglich, sofern sie in für einzelne Arten sensiblen Zeiten durchgeführt werden,
- zusätzliche Bodeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung und Lagerflächen mit entsprechender Beeinträchtigung des Bodengefüges (z.B. Verdichtung).

### 2.3.2 Anlagebedingte Auswirkungen:

- Indirekter Verlust oder Schädigung von Vegetation, Habitaten oder von Lebewesen, die im Plangebiet vorhandene Strukturen z. B. zur Nahrungssuche nutzen.

### 2.3.3 Betriebs- / nutzungsbedingte Auswirkungen:

- Durch die Nutzung als Sondergebiet können zusätzliche Störungen durch Lärm, Licht und Bewegung auftreten.

### **3 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN**

---

Gemäß Baugesetzbuch § 1 (6) Nr. 7 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes besonders zu berücksichtigen. Für die einzelnen Schutzgüter schreibt das BauGB vor:

§ 1 (6) Nr. 7: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e. die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

#### **3.1 Gesetzliche Grundlagen**

Folgende Umweltschutzziele sind in den Fachgesetzen für die Bauleitplanung aufgeführt und bei der Planung und Umsetzung der Umweltprüfung zu berücksichtigen:

##### **Schutzgut Mensch**

- **BlmSchG inkl. Verordnungen:** Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen).
- **BauGB (§ 1 (6) Nr. 7):** Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur-

schutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (...) c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

- **BNatSchG:** Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

- **DIN 18005:** Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll.

#### **Schutzgüter Pflanzen und Tiere:**

- **BNatSchG / NNatSchG:** Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind gemäß § 1 (2): entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 (3) insbesondere (...) wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten. Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes gemäß § 44 ff BNatSchG zu berücksichtigen.

- **BauGB § 1 (6) Nr. 7:** Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG(...).

### **Schutzgut Fläche:**

- **BauGB § 1a:** Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz: bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. (...) Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

### **Schutzgut Boden:**

- **BBodSchG:** Ziele des BBodSchG sind:

die nachhaltige Sicherstellung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Für den Bodenschutz von besonderer Bedeutung sind:

Natürliche Funktionen als

- Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (Filter- und Pufferfunktion),
- Archivfunktion (Archiv für Natur- und Kulturgeschichte),
- der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,
- die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten,
- Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen.
- **BauGB § 1a (2):** Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.
- **BNatSchG § 1 (3):** Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

### **Schutzgut Wasser:**

- **WHG:** Zweck des Gesetzes gemäß § 1 ist der Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung.
- **BNatSchG § 1 (3):** Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe

Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.

#### **Schutzgüter Luft und Klima:**

- **TA Luft:** Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
- **BImSchG inkl. Verordnungen (Luft):** Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen).
- **BNatSchG § 1 (3):** Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen.
- **BauGB § 1 (6) Nr. 7:** Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (...) h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (...).

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter:**

- **BNatSchG § 1 (4):** Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren (...).
- **NDSchG § 1:** Denkmäler (Bau- und Bodendenkmäler, bewegliche Denkmäler, Denkmalbereiche) sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.

#### **Schutzgut Landschaft:**

- **BNatSchG:** Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren (...).

## 3.2 Fachpläne, Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile

### 3.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) stellt den Planbereich als „zentrales Siedlungsgebiet“ und die Stadt Visselhövede als Grundzentrum dar. Der Verlauf u.a. der Goethestraße und der Süderstraße ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

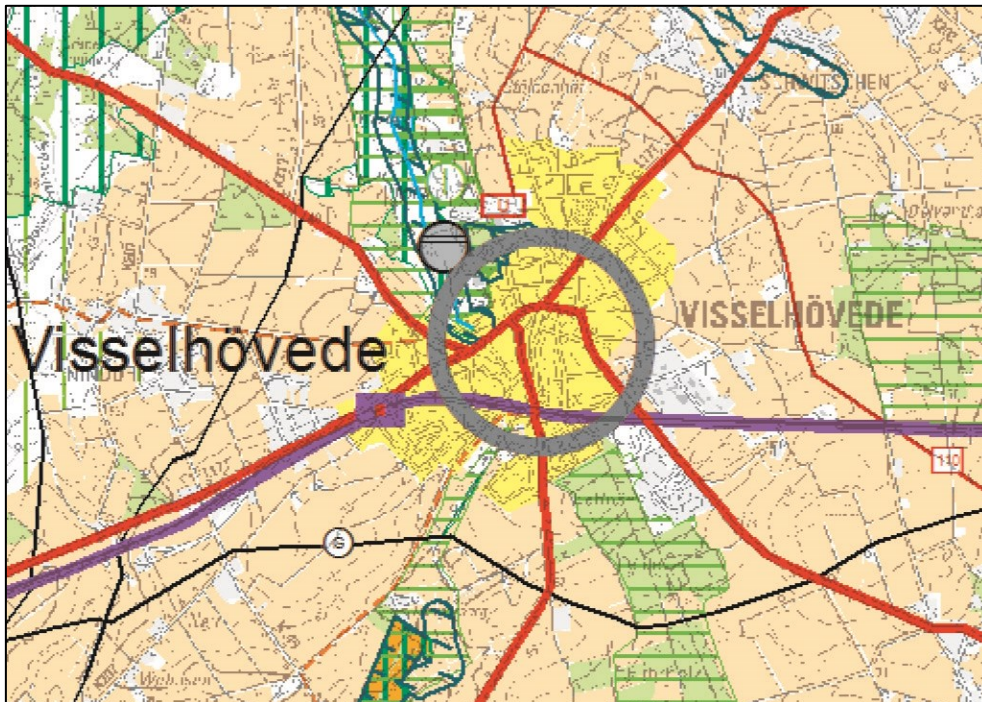


Abbildung 7: Regionales Raumordnungsprogramm (Landkreis Rotenburg (Wümme))

### 3.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Visselhövede stellt den Planbereich als Sondergebiet (SO) für den großflächigen Einzelhandel dar.

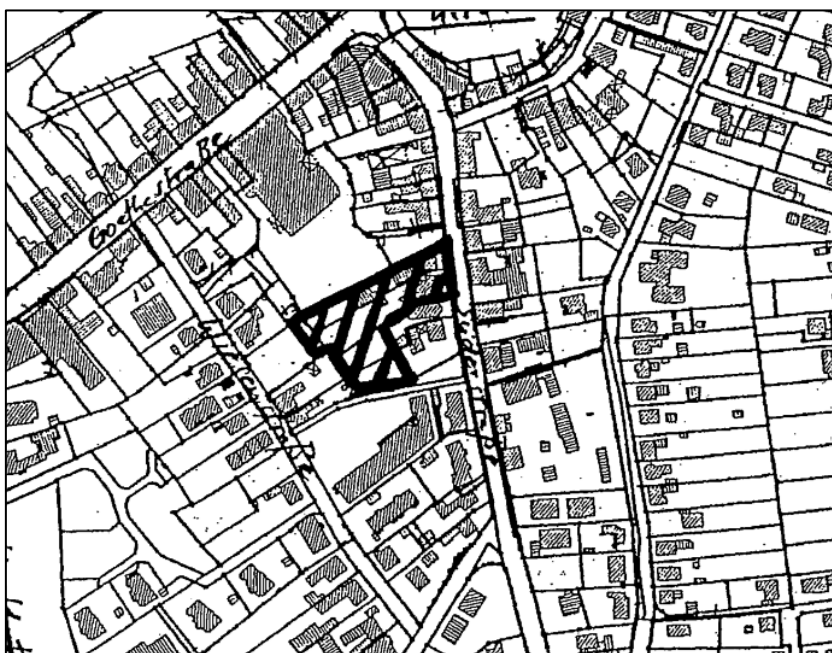


Abbildung 8: Darstellung des FNP der Stadt Visselhövede, 38. Änderung (2004)

### **3.2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan**

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ aus dem Jahr 2004 rechtswirksam.

Dieser setzt für den räumlichen Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet (SO) fest. Die maximale Geschossfläche beträgt 1.600 m<sup>2</sup>. Bauliche Anlagen werden auf ein Vollgeschoss begrenzt. Innerhalb der Baugrenzen sind die Hauptgebäude zu errichten. Zur Süderstraße hin ist eine Hecke als Abgrenzung anzupflanzen. Zusätzlich sind im Plangebiet zehn Laubbäume zu pflanzen.

Eine Begrenzung der Grundflächenzahl wurde nicht vorgenommen, so dass das Plangebiet vollständig überbaut bzw. versiegelt werden darf.

Im Rahmen der dort durchgeführten Eingriffsbilanzierung wurde von einer Überbauung des Plangebietes von 99 % ausgegangen (überbaubare Fläche 99%, Anlage einer Hecke 1%).

### **3.2.4 Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (Wümme) trifft für den Siedlungsbereich der Stadt Visselhövede und für das Plangebiet keine maßgeblichen Darstellungen. Insbesondere liegt das Plangebiet nicht im Bereich von Schutzgebieten (Wasserschutzgebiete, Natur- oder Landschaftsschutz, FFH-Gebiete).

### **3.2.5 Wasserschutzgebiete**

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

## **4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

---

### **4.1 Bestandsaufnahme und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **4.1.1 Naturraum**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums „Lüneburger Heide“ (5.1).

#### **4.1.2 Böden im Untersuchungsgebiet**

Der Boden im Plangebiet wird aus mittlerer Podsol-Braunerde gebildet, die sich auf Geestplatten und Endmoränen gebildet haben. Auf Grund der intensiven baulichen Nutzung im Plangebiet sind die natürlichen Bodenhorizonte nicht mehr vorhanden.

#### **4.1.3 Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserstand liegt ca. 2 m unter Flur<sup>6</sup>.

#### **4.1.4 Vegetation und aktuelle Nutzung**

Das Plangebiet wird bereits für den Einzelhandel genutzt und ist überwiegend versiegelt. Eine Vegetation ist lediglich im Bereich der bislang festgesetzten Flächen zum Anpflanzen vorhanden, ist künstlich entstanden und wird gärtnerisch gepflegt. Darüber hinaus sind südlich des bestehenden Gebäudes Bepflanzungen vorhanden.

---

<sup>6</sup> Landesamt für Bergbau und Geologie, nibis-Kartenserver, Bohrung 3023HY0162 (Bereich Süderstr. 13)

#### **4.1.5 Klima / Luft**

Großräumig gesehen liegt das Plangebiet im atlantischen Klimabereich. Der Raum Vissehövede weist als Teil des Norddeutschen Flachlandes alle klimatischen Merkmale eines Gebietes in der Westwindzone der mittleren Breiten auf. Das Wetter ist wechselhaft und unbeständig. Die Sommer sind nur mäßig warm, die Winter bleiben meist mild, damit ist die Jahresschwankung der Temperatur relativ gering.

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

Das Plangebiet wird weiter für den Einzelhandel genutzt werden.

### **4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **4.2.1 Schutzgut Mensch (§ 1 (6) Nr. 7 c) BauGB)**

Ausschlaggebend für die Wertigkeit eines Planungsraumes für den Menschen und sein Wohlbefinden sind die Wohn-/Wohnumfeldfunktion und die Erholungsfunktion. Im Schallgutachten<sup>7</sup> sind insbesondere die mit der Planung verbundenen Schallemissionen und deren Immissionen im Bereich der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen ermittelt worden.

Die Planung führt danach nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der mit dem Vorhaben verbundenen Schallimmissionen im Bereich der zu betrachtenden schutzwürdigen Immissionsorte. Dies liegt maßgeblich darin begründet, dass eine gleichartige Nutzung im Plangebiet bereits vorhanden ist und die Erhöhung der Verkaufsfläche mit ansonsten im wesentlichen gleichbleibenden Betriebsbedingungen einhergeht.

Darüber hinaus wurde auch nachgewiesen, dass die im Rahmen der Bauleitplanung einzuhaltenen Immissionsrichtwerte insgesamt eingehalten werden. Unzulässig ist jedoch die Nachtanlieferung mit Lkw, da dies zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm führen würde.

Das Schutzgut Mensch ist insofern nicht erheblich betroffen.

#### **4.2.2 Schutzgut Tiere (§ 1 (6) Nr. 7 a) BauGB)**

Grundlage der Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere ist die Bewertung der Biotop- und Habitatausstattung des Plangebietes sowie direkt angrenzender Bereiche.

Der Synanthropiegrad ist aufgrund der stark städtischen Prägung als sehr hoch einzustufen. Dies bedeutet, dass lediglich an Städte mit einem hohen Versiegelungsgrad angepasste Tierarten vorkommen können. Gelegentlich können auch lichttolerante Fledermausarten wie die Zwergfledermaus vorkommen. Die Nutzung und Bedeutung als Nahungshabitat ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades als sehr gering einzustufen.

Das Schutzgut Tiere ist nicht erheblich betroffen.

#### **4.2.3 Schutzgut Pflanzen (§ 1 (6) Nr. 7 a) BauGB)**

Die Vegetation besteht aus gärtnerisch gepflegten Zierbeeten und Einzelbäumen, bei denen es sich überwiegend um jüngere Bäume handelt. Im Zuge der geplanten Bauarbeiten ist ein Erhalt der südlich an das bestehende Gebäude angrenzenden Bepflanzung nicht anzunehmen.

---

<sup>7</sup> Lärmschutzgutachten zur Erweiterung eines Aldi-Marktes – Büro für Lärmschutz Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, 17.01.2024

Der vorhandene Pflanzstreifen an der Süderstraße wird erhalten. Weiterhin wird festgesetzt, dass im Plangebiet 10 hochstämmige, standortheimische Einzelbäume anzupflanzen bzw. zu erhalten sind.

Das Schutzgut Pflanzen ist nicht erheblich betroffen.

#### **4.2.4 Schutzgut Fläche (§ 1 (6) Nr. 7 a) BauGB)**

Das Schutzgut Fläche wird hier unter dem Gesichtspunkt der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung betrachtet, die Flächenneuanspruchnahme in Deutschland auf täglich max. 30 ha zu begrenzen.

Eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ), die den maximalen Grad der Versiegelung vorgibt, ist nicht vorgesehen. Insofern ergibt sich planungsrechtlich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzliche Flächenneuanspruchnahme.

Das Schutzgut Fläche ist nicht betroffen.

#### **4.2.5 Schutzgut Boden (§ 1 (6) Nr. 7 a) BauGB)**

Im Plangebiet sind auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung keine natürlichen Bodenhorizonte mehr vorhanden. Dennoch ist der Oberboden gem. § 202 BauGB i.V.m. der DIN 18915 bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen ist. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Das Schutzgut Boden ist nicht betroffen.

#### **4.2.6 Schutzgut Wasser (§ 1 (6) Nr. 7 a) BauGB)**

Im Plangebiet und in seiner Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auch Wasserschutzgebiete sind auch im weiteren Umfeld nicht anzutreffen.

Da der Versiegelungsgrad nicht erhöht und damit die Grundwasserneubildung nicht verringert wird, ergibt sich insgesamt keine Beeinträchtigung für das Schutzgut.

#### **4.2.7 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 (6) Nr. 7 a) BauGB)**

Die Planänderung wird sich nicht auf klimatische Funktionen auswirken. Eine zusätzliche Versiegelung findet nicht statt.

Hinsichtlich des Meso- und Makroklimas sind aufgrund der geringfügigen Auswirkungen der Maßnahme keine signifikanten Veränderungen zu erwarten und können daher als nicht erheblich eingestuft werden. Durch das Vorhaben ist keine wesentliche zusätzliche Luftbelastung (Stäube, Luftschadstoffe) zu erwarten.

#### **4.2.8 Schutzgut Landschaft (§ 1 (6) Nr. 7 a) BauGB)**

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungsgebietes von Visselhövede. Die Empfindlichkeit in diesem durch die Bebauung und dem Lärm der Verkehrsstrassen vorbelastetem Gebiet ist aus landschaftsästhetischer Sicht als gering einzustufen.

#### **4.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7 d) BauGB)**

Nach dem niedersächsischem Denkmalschutzgesetz haben die Gemeinden die Sicherung der Denkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Denkmäler gem. § 3 NDSchG, insbesondere Bodendenkmäler sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt. Durch die Planung werden auch keine Sicht- oder Fernbeziehungen zu anderen Denkmälern beeinträchtigt.

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist nicht betroffen.

#### **4.2.10 Schutzgut Biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7 i) BauGB)**

Eine Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt kann durch das geplante Vorhaben weitestgehend ausgeschlossen werden, da die vom Eingriff betroffenen Flächen nur eine geringe Natürlichkeit besitzen.

Die Planänderung führt zudem nicht zu einer wesentlichen Veränderung der Biotopausstattung und der damit verbundenen Habitatqualitäten.

#### **4.2.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (§ 1 (6) Nr. 7 i) BauGB)**

Die einzelnen Schutzgüter stehen naturgemäß miteinander in Verbindung und bedingen sich in ihrer Ausprägung gegenseitig. Die Schutzgüter Boden, Wasser und Vegetation stehen in besonders engem Kontakt und sind von der Planung betroffen. Eine (gegenseitige) Verstärkung der unter dem jeweiligen Punkt bereits erläuterten Umweltauswirkungen durch das Vorhaben ist jedoch nicht zu erwarten.

### **4.3 Zusätzliche Aspekte und Wirkfaktoren bei Durchführung der Planung**

#### **4.3.1 Ressourcennutzung (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)**

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 4.396 m<sup>2</sup>. Davon dürfen 90 % potenziell versiegelt werden. Das Maß der baulichen Ausnutzung des Geländes ist weiterhin hoch.

Empfindlichkeit und mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurden geprüft und bewertet. Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen gegeben ist bzw. durch das geplante Bauvorhaben nicht erheblich beeinträchtigt wird.

#### **4.3.2 Emissionen**

##### **Schadstoffe:**

Der Betrieb nicht elektrisch betriebener Baumaschinen sowie der Baustellenverkehr ist mit dem Ausstoß von Luftschadstoffen verbunden. Eine Liste der zur Verwendung kommenden Materialien liegt nicht vor, somit können keine weiteren Aussagen zu potenziellen Schadstoffemissionen getroffen werden. Es gelten die einschlägigen Richtlinien (z.B. TA-Luft).

##### **Lärm:**

Während der gesamten Bauzeit ist mit Belastungen durch Lärm zu rechnen (Baumaschinen, An- und Abtransport von Material, Boden...). Diese sind temporär und werden daher als geringfügig eingestuft.

##### **Erschütterungen:**

Während der Bauphase ist mit leichten Erschütterungen durch Baumaschinen (z. B. Rüttelplatten zur Verdichtung) zu rechnen. Anlage- und nutzungsbedingt sind keine zusätzlichen Erschütterungen zu erwarten.

##### **Licht:**

Da Bauarbeiten auch im Winterhalbjahr stattfinden können, können in den Morgen- und Abendstunden Beleuchtungen erforderlich werden. Auch können durch den Betrieb Lichtwirkungen auftreten. Daher wird empfohlen, Leuchtkörper so auszuwählen und anzuordnen, dass z.B. Blendwirkungen nicht auftreten und die Lichtfarben so gewählt werden, dass hierdurch keine Insekten angezogen werden (Farbtemperatur bis 2.700 K).

### **Wärme und Strahlung:**

Während der Bauphase können Arbeiten mit Wärmeentwicklung erforderlich sein (z. B. Herstellung von Asphaltdecken). Im Bereich der überbauten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Kleinklimas, die sich nur unwesentlich auf die nicht überbauten Flächen auswirkt.

### **Verursachung von Belästigungen:**

Weitere, von dem geplanten Vorhaben ausgehende Belästigungen sind nicht erkennbar.

#### **4.3.3 Abfälle / Abwässer:**

Bei den meisten baubedingten Arbeiten fallen Abfallstoffe sowie Abwässer verschiedenster Art an, die einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen sind.

Für Bauwerke einschließlich Verkehrsmaßnahmen sind umfangreiche Auskofferungsarbeiten erforderlich. Der entnommene Boden ist ebenfalls fachgerecht zu entsorgen.

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene Abwassersystem.

#### **4.3.4 Risiken für Mensch, Umwelt und kulturelles Erbe**

Durch die Umsetzung der Planung, welche überwiegend auf bereits versiegelten Flächen stattfindet, sind keine außerordentlichen Risiken durch Unfälle oder Katastrophen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt erkennbar.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Achtungsabständen nach KAS 18 (Störfallbetriebe).

#### **4.3.5 Kumulation von Umweltauswirkungen**

Kumulative Wirkungen können aus der Überlagerung von Auswirkungen gleicher Art aus anderen (benachbarten) Bauvorhaben entstehen. Dabei können die Auswirkungen einzelner Vorhaben geringfügig sein, sich in Überlagerung mit den Emissionen weiterer Projekte jedoch zu erheblichen Auswirkungen steigern.

Auswirkungen dieser Art können zum jetzigen Zeitpunkt für das Plangebiet ausgeschlossen werden, da in diesem Bereich zurzeit keine weiteren Vorhaben geplant sind.

#### **4.3.6 Klimaaspekte**

Nutzungsbedingt ist mit dem Ausstoß von klimaaktiven Stoffen (Heizung, Verkehr) zu rechnen. Diese unterliegen einschlägigen Normen und Vorschriften, die einzuhalten sind und regelmäßig kontrolliert werden.

Die Auswirkungen des Klimawandels beeinträchtigen nicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens oder die langfristige Nutzung als Einzelhandelsgebiet. Durch die erstmalige Festsetzung einer Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen wird ein Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Einsparung geleistet.

#### **4.3.7 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Die im Bau von Lagerhallen eingesetzten Techniken und Stoffe unterliegen Vorschriften und DIN-Normen, die zu berücksichtigen sind.

### **4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **4.4.1 Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase**

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bei der Durchführung der Baumaßnahme

dienen dem Schutz vor temporären Gefährdungen während der Bauausführung. Entsprechende Normen und Vorschriften zum Schutz der Umwelt sind daher zwingend einzuhalten.

### **Bodenschutzmaßnahmen**

Bodenschutz unter Einhaltung der DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ sowie DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“:

- *Schonender Umgang mit Oberboden: Oberbodenarbeiten möglichst ausschließlich bei trockener Witterung, fachgerechte Zwischenlagerung und Sicherung des Oberbodens getrennt vom Rohboden und abseits des Baustellenbetriebs,*
- *Fachgerechter Abtrag und Lagerung des anstehenden und für Vegetationszwecke vorgesehenen Bodens,*
- *Im Bereich der zukünftigen Pflanzflächen Beschränkung der Erdarbeiten auf das Nötigste,*
- *Vorkehrungen zur Verhinderung von Bodenverunreinigungen und Grundwasser-  
verunreinigungen im Zuge der Bauarbeiten,*
- *Wiederherstellung verdichteter Bereiche nach Beendigung der Bauarbeiten.*

### **Baumschutzmaßnahmen**

Baumschutz gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ während des Baustellenbetriebs mit entsprechenden Maßnahmen für Stamm- und Wurzelschutz. Dies betrifft alle vorhandenen Vegetationsflächen.

#### **4.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung anlagen- und nutzungsbedingter Auswirkungen**

##### **Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz**

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es u. a. nicht zulässig, „...Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören...“.

##### **Kontrolle auf Vorhandensein von Lebens- und Brutstätten**

Beginnen die Baumaßnahmen während der Brutzeit (1. März bis 30. September), ist eine fachgerechte Kontrolle auf das Vorhandensein von Nestern am Gebäude und in den Bäumen durchzuführen. Bei Auffinden oder Verdacht auf besonders oder streng geschützte Arten ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Sofern die Baumaßnahme außerhalb der Brutzeit erfolgen kann, ist diese Maßnahme hinfällig.

##### **Berücksichtigung des Fällverbots in der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 BNatSchG)**

Dies betrifft die mögliche Rodung von Bäumen südlich des derzeitigen Marktgebäudes. Diese sind außerhalb der Brutzeit zu fällen. Eine Fällung in der Brutzeit ist nur möglich, wenn nach einer Kontrolle durch eine fachkundige Person das Fehlen von Nestern bescheinigt wird und eine Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgt.

#### **4.4.3 Eingriffsbilanz, Kompensationsermittlung und Ausgleich**

Um einen Ausgleich für mögliche erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt herstellen zu

können, muss der Planungszustand dem aktuellen Bestand gegenübergestellt werden.

Bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde eine fast vollständige Versiegelung des Plangebietes zugelassen (99%).

Gemäß den im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Festsetzungen ist eine Versiegelung von bis zu 90 % des Baugrundstückes zulässig, so dass sich eine Reduzierung des bisher zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) ergibt.

Das Planvorhaben führt daher nicht zu einer Verschlechterung des naturschutzfachlichen Ausgangszustandes des Plangebietes. Ein Ausgleichserfordernis ist nicht gegeben.

Auf eine detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird daher im vorliegenden Fall verzichtet.

#### **4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt und liegt zusammen mit weiteren Einzelhandelsnutzungen im zentralen Versorgungsbereich.

Die verkehrliche und technische Erschließung ist bereits vorhanden und die Planung führt nicht zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von bislang unversiegelten Bereichen oder Flächen.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der geringfügigen Umweltauswirkungen, die mit der Umsetzung des B-Plans einhergehen, nicht erforderlich.

#### **4.6 Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen (§ 1 (6) Nr. 7 j)**

Die baulichen Anlagen dienen der Lagerung und dem Verkauf verschiedener Handelsgüter an Verbraucher (Endkunden) in haushaltsüblichen Mengen. Im Brandfall oder bei Unfällen besteht hier ein potentiell Risiko durch die Entstehung giftiger Brandgase oder das Auslaufen von Flüssigkeiten.

Weitere Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen sind anhand der vorliegenden Daten nicht erkennbar.

## **5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

---

### **5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Eine detaillierte Auflistung verarbeiteter Materialien, bzw. der Endprodukte, die im Bereich des Plangebietes gelagert und verkauft werden sollen, liegt nicht vor. Da keine Hinweise auf eine Änderung der im Plangebiet bereits zulässigen Prozesse und Warenumschläge vorliegen, ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Risiken entstehen. Probleme bei der Erhebung der Daten haben sich nicht ergeben.

### **5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Durchführung des Bebauungsplanes (Umweltbaubegleitung, Monitoring)**

Für folgende Umweltmaßnahmen wird ein Monitoring empfohlen:

- Regelmäßige Kontrolle der Anpflanzungen,
- Prüfung der angenommenen Verkehrsbelastungen als Grundlage für die Beurteilung der schalltechnischen Berechnungen.

## **6 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

---

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße Süd“ wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt worden sind.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 führt aus naturschutzfachlicher Sicht zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der betrachteten Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und biologische Vielfalt, da das Plangebiet bereits durch eine gleichartige Art der baulichen Nutzung mit ähnlichen Umweltauswirkungen genutzt wird. Eine wesentliche Veränderung der durch die Planung verursachten Umweltauswirkungen ist nicht erkennbar.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft ist auf Grund der bereits zulässigen vollständigen Versiegelung des Plangebietes nicht geboten.

## **7 QUELLENANGABEN UMWELTBERICHT**

---

- Gassner/Winkelbrandt, Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung, Heidelberg, 2010
- Regionales Raumordnungsprogramm für den LK Rotenburg (Wümme), 2016
- Drachenfels, O. v. (2012a): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. – Inform. d. Naturschutz Niedersachs 32, Nr. 1 (1/12): 1-60
- Glutz v. Blotzheim, U.N. (1985): Handbuch der Vögel Mitteleuropas. Bd. 10/1: Passeriformes. Aula Verlag, Wiesbaden.
- Südbeck, P., H. Andretzke, S. Fischer, K. Gedeon, T. Schikore, K. Schröder & P. Sudfeld (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- NIBIS Kartenserver, Niedersächsisches Bodeninformationssystem, <https://nibis.lbeg.de>
- Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. Überarbeitete Auflage 2013, Hannover
- NLWKN, [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)