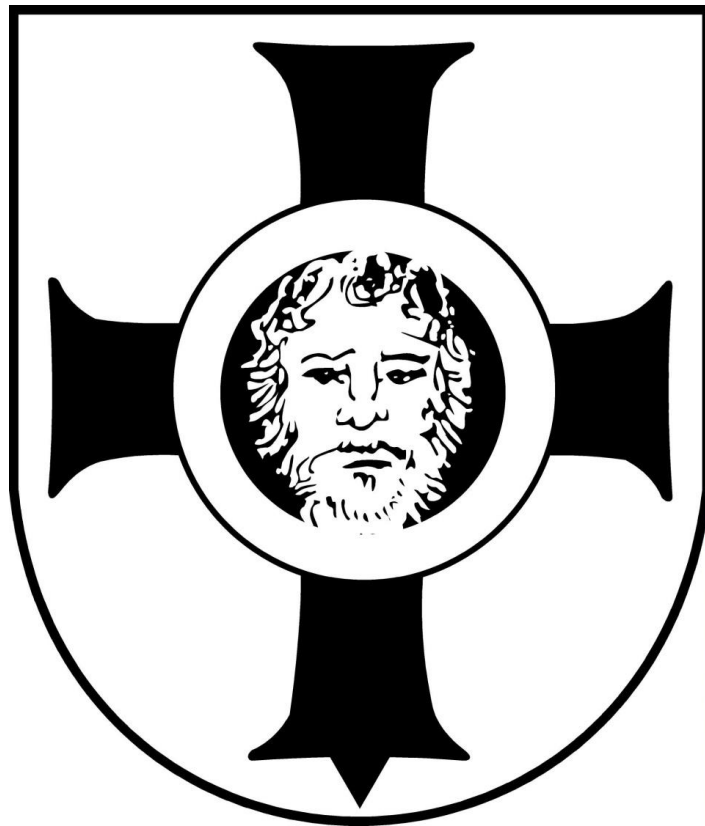


**BEBAUUNGSPLAN NR. 52 B
"WALSRODER STRAÙE -WEST, ERWEITERUNG"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

**mit teilweiser Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 52a
"Walsroder Straße - West"
mit örtlichen Bauvorschriften**

Begründung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 Abs. 2 BauGB



ENTWURF

**STADT VISSLHÖVEDE
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	4
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes	4
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	5
2.1 Landes- und Regionalplanung.....	5
2.2 Flächennutzungsplan	7
2.3 (Umliegende) Bebauungspläne	8
2.4 Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes	8
3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
3.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	9
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	11
3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
3.2.3 Mindestgrundstücksgröße	13
3.2.4 Zahl der Wohnungen.....	13
3.2.5 Anpflanzung von Bäumen je Baugrundstück.....	13
3.2.6 Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrt.....	13
3.2.7 Beseitigung des Oberflächenwassers	14
3.3 Örtliche Bauvorschriften.....	14
3.4 Verkehr	17
3.5 Immissionsschutz.....	18
3.6 Bodenschutz, Abfallrecht und Kampfmittel	20
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	20
5. BODENORDNUNG.....	22
6. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB	22
6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	22
6.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	23
6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung	26
6.3.1 Schutzgut Boden.....	26
6.3.2 Schutzgut Wasser.....	27
6.3.3 Schutzgut Fläche.....	28
6.3.4 Schutzgut Klima/Luft.....	28
6.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt	29
6.3.6 Schutzgut Landschaft.....	35
6.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	36
6.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	37
6.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)	37

6.3.10	Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)	37
6.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft	37
6.4.1	Ausgleichsberechnung	39
6.4.2	Kompensationsmaßnahmen	42
6.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	43
6.6	Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	44
6.7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)	44
6.8	Ergebnis der Umweltprüfung	44
7.	ARTENSCHUTZ	44
8.	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	48
	QUELLENVERZEICHNIS	51

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Kernortes Visselhövede, westlich der Walsroder Straße (L 161) (siehe Abb. 1). Betroffen sind die Flurstücke 96/5, 97/3, 104/1 sowie ein Teilbereich der Flurstücke 97/5 und 99/21 der Flur 1 der Gemarkung Visselhövede.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet ist ca. 2,8 ha groß.

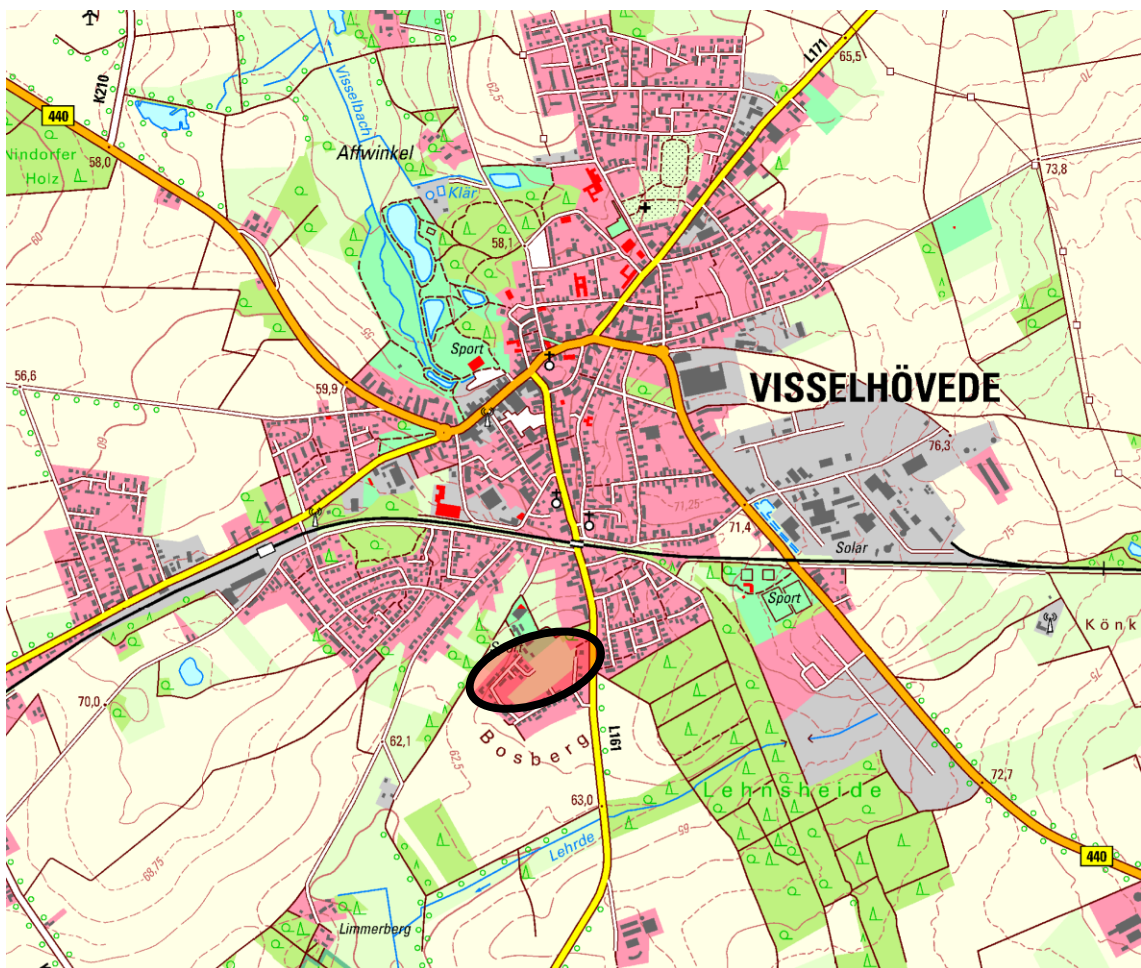


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) – LGLN

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Bei dem südlichen Bereich des Plangebietes handelt es sich um ein Intensivgrünland. Ein nördlich angrenzender Bereich wird von der Hofstelle mit Stallungen und Ausbildungsstall als Übungsplatz für den Reitsport genutzt. Der Teilbereich, der an die Wals-

roder Straße angrenzt, weist Gehölzbestand auf. In einem nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich Wald, der sich in nördliche Richtung weiter fortsetzt.

Der östlich, südlich und nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Teil wird wohnbaulich genutzt. Diese Nutzung setzt sich auch in nordöstliche Richtung entlang der Walsroder Straße weiter fort. In unmittelbarer Entfernung in südwestlicher Richtung grenzen landwirtschaftliche Flächen an die vorhandene Wohnbebauung an.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm

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

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

Die zentralen Orte sollen durch Sicherung und Ausbau einer den regionalen Gegebenheiten entsprechenden und leistungsfähigen Infrastruktur gestärkt werden. Alle Ge-

meinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine Darstellungen enthalten.

Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms werden durch die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt und umgesetzt. Sowohl dem demografischen Wandel als auch der Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse sowie der nachhaltigen Siedlungsentwicklung mit der Konzentration von Wohnstätten auf das vorhandene Siedlungsgebiet mit ausreichender Infrastruktur kann mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nachgekommen werden. Durch die geplante Innenverdichtung werden weiter in den Außenbereich hineinragende Flächen von Bebauung verschont.

Regionales Raumordnungsprogramm

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

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

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgt an einem integrierten Standort. Direkt angrenzend an das Plangebiet sind bereits Wohnnutzungen vorhanden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Freiflächen in diesem wohnbaulich geprägten Siedlungsbereich geschlossen und nachverdichtet werden. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines dem Wohnen dienenden Gebietes werden die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms 2020 umgesetzt.

Das RROP 2020 enthält den Grundsatz, dass auf die Erhaltung, Pflege und Entwicklung des Waldes und Vergrößerung des Waldflächenanteiles hinzuwirken ist. Waldumwand-

lungen sind so weit wie möglich zu vermeiden; die Wald zerstörende Waldbeweidung ist zu unterbinden. Bebauungen sollen in der Regel einen Abstand von mindestens 50 m Breite zum Waldrand haben. In begründeten Einzelfällen ist eine Unterschreitung möglich. Das Plangebiet ist in einem kleinen, nordöstlichen Bereich bewaldet. Durch die vorliegende Planung wird der vorhandene Baumbestand überplant. Auch die nördlich außerhalb des Plangebietes gelegene Waldfläche verliert aufgrund ihrer Gesamtgröße den Waldcharakter i.S. NWaldLG und ist entsprechend auszugleichen. Einzuhaltende Abstandsflächen ergeben sich somit nicht mehr.

Da das Plangebiet bereits durch die vorhandene wohnbauliche Nutzung sowie durch den Straßenverkehr vorbelastet ist, bietet sich das Gebiet für eine Nachverdichtung an. Die Stadt Visselhövede gewichtet die für eine wohnbauliche Entwicklung sprechenden Belange höher als das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Baumbestandes im Plangebiet. Der Stadt Visselhövede ist daran gelegen, die zur Verfügung stehenden Flächen so effektiv wie möglich zu nutzen, um im Sinne der Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) bei der Siedlungsentwicklung einer Zersiedlung der Landschaft durch die Konzentration der Siedlungsflächen und die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung zu minimieren. Bei einem Erhalt des Waldes und der damit einhergehenden Einhaltung eines Abstandes von 50 m wäre eine bauliche Nutzung des allgemeinen Wohngebietes deutlich eingeschränkt.

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2020 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Siedlungsflächen dargestellt. Die östlich angrenzende Walsroder Straße (L 161) ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung ausgewiesen. Der nordwestlich gelegene Visselhöveder Bahnhof sowie die Bahntrasse sind entsprechend als Bahnhof mit Fernverkehrsfunktionen bzw. als sonstige Eisenbahnstrecke dargestellt. Die südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sind aufgrund des hohen Ertragspotentials als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für die landschaftsbezogene Erholung mit angrenzendem regional bedeutsamem Wanderweg. Die Entwicklung erfolgt außerhalb dieser wertvollen Bereiche. Dahingehend ist die geplante Nutzung mit den Darstellungen des RROP vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede stellt im Geltungsbereich des Plangebietes Wohnbauflächen dar. Diese Darstellung wurde im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Somit stimmt die künftige Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

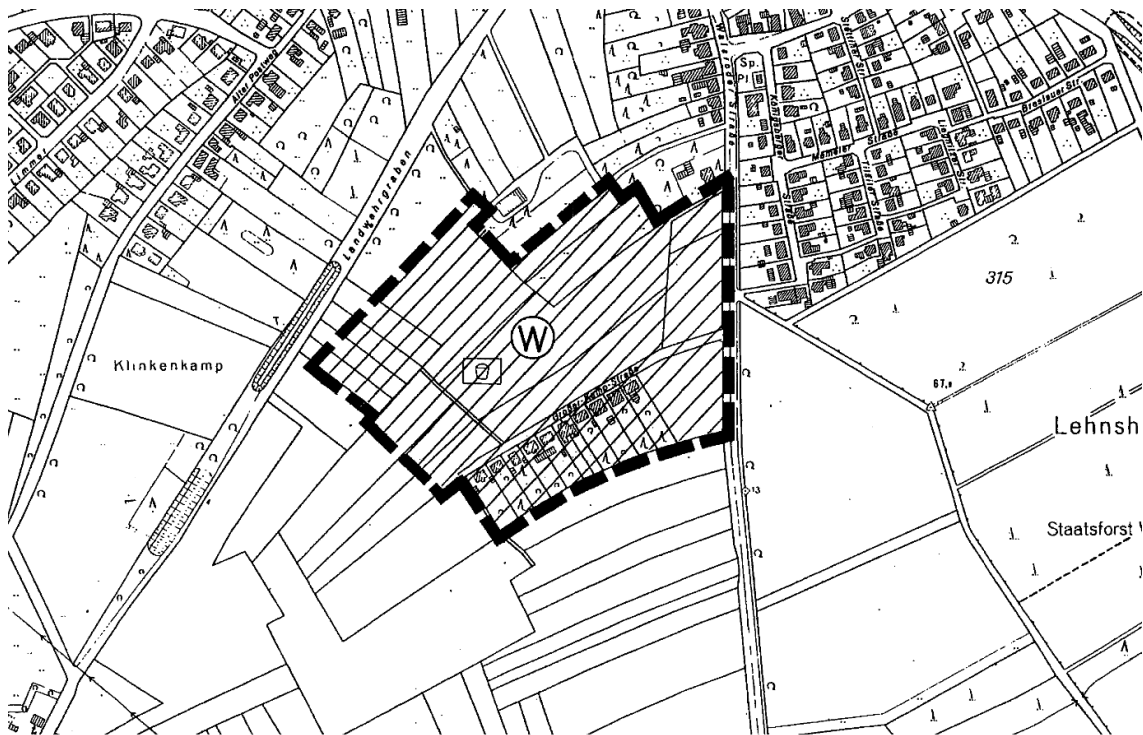


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, 25. Änderung

2.3 (Umliegende) Bebauungspläne

Das Plangebiet ist weitestgehend vom Bebauungsplan Nr. 52a „Walsroder Straße - West“ umschlossen, der im März 2003 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit Grünstrukturen fest. Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern sowie der Begrenzung der Wohneinheiten, der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen wird das bauliche Maß innerhalb des Gebietes vorgegeben.

Im Rahmen einer 1. Änderung wurde ein nordwestlicher Bereich im Jahr 2004 angepasst. Dabei wurde ein festgesetzter Weg überplant. Im Übrigen blieb der Ursprungsbebauungsplan mit seinen Festsetzungen bestehen.

2.4 Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

In einem nordwestlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 52a werden Wohngebietsflächen sowie ein Stichweg in einer Breite von 4,0 m festgesetzt. Um die zukünftige Erschließung der Grundstücke, die Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 52b sind, zu sichern, ist es erforderlich, den festgesetzten 4,0 m breiten Stichweg in nördliche Richtung zu erweitern.

Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 52a „Walsroder Straße - West“, soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52b „Walsroder Straße – West, Erweiterung“ überdeckt werden, werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 52b vollständig aufgehoben. Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan Nr. 52a mit seinen Festsetzungen bestehen.

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wie bereits in den planungsrechtlichen Voraussetzungen erwähnt, ist die Stadt Visselhövede im RROP als Grundzentrum ausgewiesen worden. Die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung ist somit vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Einer Zersiedlung der Landschaft durch Inanspruchnahme von unberührten Flächen im Außenbereich ist entgegenzuwirken.

In den letzten Jahren wurde der Wohnbauentwicklung in Visselhövede und den umliegenden Ortschaften zwar in einem möglichen Maß nachgekommen, einer zukunftsorientierten mittel- bis langfristigen Entwicklung konnte jedoch aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nicht entsprochen werden. Die zuletzt erschlossenen Wohnbaugebiete in Visselhövede wurden unmittelbar bebaut, weitere Anfragen von Bauwilligen mussten teilweise mangels Grundstücksverfügbarkeiten abgelehnt werden. Durch die allgemein anhaltende wirtschaftlich schwierige Situation aufgrund der Corona-Pandemie und der derzeitigen Kriege sowie die teilweise damit einhergehenden gestiegenen Planungs- und Materialkosten, Lieferengpässe sowie Zinserhöhungen, verzögert sich neben der Umsetzung von Neubaugebieten, inklusive der Erschließung und Fertigstellung von Bauten, auch die Bereitschaft der Planung aufgrund der anhaltenden Ungewissheit zukünftiger Entwicklungen. Die Stadt möchte auf jeden Fall vermeiden, dass insbesondere die jungen Bauwilligen, die in Visselhövede 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 im Rahmen der Baulandentwicklung und der damit einhergehenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 b der weiterhin vorhandenen Nachfrage nachgekommen werden.

Das Plangebiet liegt weitestgehend umschlossen einer vorhandenen Wohnbebauung, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 a „Walsroder Straße West“ im Jahr 2003 planungsrechtlich ermöglicht wurde. Die im jetzigen Plangebiet gelegenen Flächen standen zum damaligen Zeitpunkt nicht zur Verfügung, sodass sie nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 52 a wurden. Mittlerweile hat die Stadt Visselhövede Zugriff auf die von Bebauung umgebenden Flächen, sodass eine Nachverdichtung bzw. ein Lückenschluss in dem Bereich westlich der Walsroder Straße erfolgen soll. Auf wertvollere Flächen, die weiter in den Außenbereich hineinragen, kann verzichtet werden.

Vorgesehen ist es, das Gebiet durch einen Investor zu entwickeln und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken, auf einer zentralen, derzeit ungenutzten Fläche, die weitestgehend von Bebauung umgeben ist, zu schaffen. Das Zentrum mit Nahversorgungs- und Dienstleistungsunternehmen, ärztlicher Versorgung sowie Schulen und Betreuungsmöglichkeiten ist in einer Entfernung von rd. 1,2 km fußläufig zu erreichen, sodass neben den klassischen Einfamilien- und Doppelhäusern auch untergeordnet Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden sollen, um ein Angebot für alle sozialen Schichten und Altersklassen zu schaffen.

Bei Hausgruppen handelt es sich u.a. um sogenannte Reihenhäuser, die aus mindestens drei aneinanderggebauten Gebäuden bestehen. Die aneinanderggebauten Häuser verfügen jeweils über eigene Grundstücksgrenzen. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO darf die Länge der Hausgruppen höchstens 50 m betragen, sodass diese Hausform zur offenen Bauweise zählt.

Im Plangebiet sollen ca. 32 Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen von ca. 500 – 1.200 m² entstehen, wodurch die unterschiedlichen Wohnformen ermöglicht werden können. Ein Teilbereich entlang der Walsroder Straße, der derzeit Baumbestand aufweist, wird in den Geltungsbereich mit aufgenommen, um zukünftig im Rahmen von Bauvorhaben Planungssicherheit zu schaffen. Grundsätzlich ist dieser Bereich gem. § 34 BauGB zu beurteilen; bisher gestellte Bauvoranfragen wurden jedoch aufgrund der bisher bestehenden Waldbelange abgelehnt. Seitens der Stadt Visselhövede wurde das Ziel verfolgt, auch die benachbarten und bereits bebauten Grundstücke entlang der Walsroder Straße mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen, um den Bereich ganzheitlich zu ordnen. Entgegen dieser ursprünglichen Einschätzung ist eine solche Entwicklung nicht vollständig möglich, da seitens einiger Flächeneigentümer eindeutig signalisiert wurde, dass sie diese die Flächen keiner Überplanung zuführen möchten. Die Stadt Visselhövede nutzt das Instrument der Bauleitplanung nicht dafür, Flächen zu überplanen, die von den Grundstückseigentümern nicht entsprechend der Ziele (hier Nachverdichtung) umgesetzt werden. Dahingehend wurde das Anliegen der benachbarten Flächeneigentümer berücksichtigt, den Bereich auszusparen und somit das Plangebiet auf die jetzige Größe festzulegen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes rückwärtig der Wohnbebauung, entlang der Walsroder Straße (L 161) ist Wald vorhanden. Das Plangebiet ist durch die angrenzende Bebauung und die Nähe zum Zentrum städtisch geprägt, sodass es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist, den Bereich entlang der Walsroder Straße nachzuverdichten. Darüber hinaus ist der Wald für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und bietet auch im Hinblick auf die angrenzende Bebauung keine bedeutende Erholungsfunktion. Der Waldbestand ist für die städtebauliche Erweiterung und Verdichtung zu beseitigen und an anderer Stelle entsprechend zu ersetzen. Der Stadt Visselhövede ist daran gelegen, die zur Verfügung stehenden Flächen so effektiv wie möglich zu nutzen, um im Sinne der Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RRÖP) bei der Siedlungsentwicklung einer Zersiedlung der Landschaft durch die Konzentration der Siedlungsflächen und die weitere Inanspruchnahme von Freiräu-

men für die Siedlungsentwicklung zu minimieren. Somit gewichtet die Stadt die für eine Nachverdichtung sprechenden Belange höher als das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Baumbestandes.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 B sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung geschaffen werden. Ziel ist es auch, eine einheitliche bauliche Nutzung im Plangebiet und der Umgebung zu erreichen. Dafür sollen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie eine örtliche Bauvorschrift zur Dach- und Fassadengestaltung im Plangebiet, entsprechend den auf den umliegenden Baugrundstücken vorhandenen Nutzungen, festgesetzt werden.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

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

Als Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dabei werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sie zum Teil erheblichen Verkehr auf sich ziehen können und zudem einen relativ großen Flächenbedarf haben und dadurch der vorrangigen Wohnbauentwicklung in diesem Baugebiet entgegenstehen würden. Von Tankstellen können erhebliche Immissionen auf die angrenzenden Grundstücke einwirken, sodass sie der Schaffung attraktiver Wohnbaugrundstücke entgegenstehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird einerseits an die bauliche Nutzung in der Umgebung angepasst, soll aber im Sinne einer effektiven Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen auch eine Verdichtung zulassen. Die Grundflächenzahl wird daher in den allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 mit 0,3 festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 entlang der angrenzenden Reitsportnutzung und WA 4 ist eine verdichtete Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Mit der zulässigen Überschreitung von bis zu 50 % können auch die erforderlichen Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten innerhalb des Gebiets errichtet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit einem Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt. Die Firsthöhe wird zusätzlich auf 9,0 m begrenzt, um die Höhenentwicklung entsprechend der angrenzenden Bebauung zu berücksichtigen. In den Gebieten WA 2 – WA 4 wird die Höhe baulicher Anlagen ausschließlich über die Firsthöhe geregelt. Die Firsthöhe wird in dem Gebiet WA 2 auf 9,0 m, in dem Gebiet WA 3 auf 10,0 m und in dem Gebiet WA 4 auf 11,0 m begrenzt. Durch

diese Festsetzungen ist es möglich, auch die nachgefragten Stadtvillen zu errichten und eine ausgewogene Mischung an Gebäudetypen innerhalb des Gebietes zu erzielen.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Oberkante Gebäude (Firsthöhe) durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, wenn diese zum jeweiligen Dachrand einen seitlichen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Mobilfunkmasten sind unzulässig. Die Überschreitung ist erforderlich, da die technischen Aufbauten der Funktionsfähigkeit des Gebäudes dienen. Eine moderne und klimafreundliche Versorgung des Gebäudes kann somit bestmöglich erreicht werden, ohne die Wohnflächen einzuschränken. Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

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

Entsprechend der aufgelockerten Bebauung in den angrenzenden Bereichen ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, sodass zu den Grundstücksgrenzen Abstand eingehalten wird. Darüber hinaus sind weitestgehend nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (WA 1 und WA 2), um eine aufgelockerte Bebauung entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung fortzusetzen. Ausschließlich innerhalb der Gebiete WA 3 und WA 4 werden keine weiteren Festsetzungen zu der offenen Bauweise getroffen, sodass auch andere Gebäudetypen, wie Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser bis zu einer Länge von 50 m zulässig sind.

3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen so festgelegt, dass den potenziellen Bauherren ausreichend Spielraum für die Verwirklichung der baulichen Anlagen bleibt und auf benachbarte Bebauung Rücksicht genommen wird. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen (einschließlich Carports) gem. § 12 BauNVO entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Damit soll erreicht werden, dass der Straßenraum durch Gebäude wie Fahrradschuppen, Garagen oder Carports optisch nicht zu stark eingeengt wird. Entlang der Landesstraße 161 verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 20 m zum äußeren Fahrbahnrand der Verkehrsfläche, da sich dieser Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet. Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Bauverbotszone sind die Anbaubeschränkungen gem. § 24 NStrG zu beachten (siehe auch Punkt 3.4).

3.2.3 Mindestgrundstücksgröße

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 500 m² bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern mindestens 300 m² je Doppelhaushälfte betragen. Darüber hinaus muss die Grundstücksgröße bei der Errichtung von Hausgruppen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 mindestens 200 m² je Parzelle betragen. Die Festsetzung soll, in Verbindung mit der offenen Bauweise und dem Maß der baulichen Nutzung, zu einer aufgelockerten Bebauung entsprechend des umgebenden Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

3.2.4 Zahl der Wohnungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 höchstens 4 Wohnungen je Einzelhaus zulässig. Darüber hinaus ist im gesamten Plangebiet höchstens eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 ist bei der Realisierung von Hausgruppen eine Hausanlage mit maximal sechs Wohneinheiten zulässig. Diese Festsetzung unterstützt die Zielsetzung, die Wohngebäude der umgebenden Nutzung entsprechend möglichst kleinteilig zu gestalten. Die Festsetzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 ermöglichen eine verdichtete Bauweise mit mehreren Wohneinheiten.

3.2.5 Anpflanzung von Bäumen je Baugrundstück

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

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

3.2.6 Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrt

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Großer-Kamp-Straße“, die an die Walsroder Straße (L 161) anschließt. Innerhalb des Gebietes erfolgt die Erschließung über eine neu herzustellende öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Wendeanlage, die ausreichend groß dimensioniert ist, um auch durch Müllfahrzeuge befahren werden zu können. Die Erschließung rückwärtiger Grundstücke erfolgt über

Stichstraßen, die ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt sind. Ein bereits vorhandener Stichweg nördlich der ausgebauten Wendeanlage der Großer-Kamp-Straße ist in nördliche Richtung zu erweitern, um die vollständige Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten. Die Müllbehälter der Grundstücke, die von Stichstraßen aus erschlossen sind, sind am Abholtag in ausreichend dimensionierten Flächen im Einmündungsbereich der jeweiligen Stichstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, abzustellen. Die Abstellflächen sind erforderlich, da die Müllfahrzeuge nicht die Befugnis besitzen, in diese Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit zu fahren. Darüber hinaus wird ein nordwestlicher Teilbereich über die bereits ausgebauten „Großer-Kamp-Straße“ mit Wendeanlage erschlossen (im Bereich der Hausnummern 61 und 44 A / B). Diese Wendeanlage wird an die neue Erschließung innerhalb des Plangebietes angeschlossen, sodass das Plangebiet aus nördlicher Richtung erreicht werden kann. Eine weitere Anbindung erfolgt an die öffentliche Straße „Bosberg“, die sich südlich des Plangebietes befindet. Ein Rad- und Fußgängerbereich dient der Anbindung an den nordwestlich bereits vorhandenen Spielplatz.

Entlang der Landesstraße ist ein Bereich ohne- Ein und Ausfahrt festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Erschließung über die bereits vorhandenen Grundstückszufahrten bzw. über die neu herzustellenden Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes erfolgt. Die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße kann weiterhin gewährleistet werden kann. Darüber hinaus sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStrG zu beachten.

3.2.7 Beseitigung des Oberflächenwassers

Um eine verbindliche und transparente Regelung bzgl. des Umgangs mit dem anfallenden Oberflächenwasser zu treffen, wird in dem Bebauungsplan die Festsetzung getroffen, dass das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Oberflächenwasser vor Ort zur Versickerung zu bringen ist (siehe auch Punkt 4 „Ver- und Entsorgung“).

3.3 Örtliche Bauvorschriften

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

1. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) dürfen höchstens 0,50 m über der endgültigen Fahrbahnoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen. Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Durch diese Vorschrift soll vermieden werden, dass Gebäude mit weit aus dem Erdreich herausragenden Kellergeschossen oder auf hoch auf-

geschütteten Gartenflächen errichtet werden, die in Anbetracht des ebenen Geländes für das Ortsbild untypisch wären und das Erscheinungsbild der Ortschaft erheblich stören würden.

2. Dächer

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen / Carports gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten) nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig, sodass eine Anpassung an die Dachformen der umliegenden Wohngebäude erfolgt. Auch hier sind nur geneigte Dächer vorhanden. Bei der Errichtung von Hauptgebäuden bis zu einer Grundfläche von 60 m² (Tiny Häuser) darf auch eine geringere Dachneigung oder ein Tonnendach vorgesehen werden. Bei den Tiny Häusern handelt es sich in den meisten Fällen um sogenannte Modulbauten, die oftmals mit einer geringen Dachneigung bzw. mit einem Flachdach geplant werden. So besteht bspw. bei Flachdächern die Möglichkeit, Dachterrassen oder Dachgärten anzulegen. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Tiny Häuser fügen sich diese trotz abweichender Dachneigung in das städtebauliche Bild ein.

Als Dacheindeckung der Hauptdachflächen, einschließlich Dachaufbauten, sind im allgemeinen Wohngebiet Dachziegel und -pfannen in den Farben rot bis rotbraun (in Anlehnung an RAL 3000-3005, 3009, 3013, 8004, 8012, 8015, 8016) oder anthrazit (in Anlehnung an RAL 7016, 7021, 7024) zulässig. Für die Farbauswahl sind Vorgaben in Anlehnung an RAL-Farben aufgenommen worden, um Sicherheit bei der Auslegung der Vorschrift zu gewinnen. Von der Dacheindeckung sind Hauptgebäude bis zu einer Grundfläche von 60 m² (Tiny Häuser) aus den bereits oben aufgeführten Gründen ausgenommen. Allgemein unzulässig sind glasierte oder reflektierende Dacheindeckungen, weil sie den Blick unweigerlich auf sich ziehen und das ruhige Ortsbild stören würden. Dabei sollen aber Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodule, wenn sie parallel zur Dachfläche montiert sind, allgemein zugelassen werden, um einerseits die Produktion und Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern und andererseits den Bauherren ausreichende Möglichkeiten einzuräumen, den Anforderungen an die Energieeinsparung gerecht werden zu können.

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

3. Fassaden

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Fassaden von Hauptgebäuden in Ziegelmauerwerk, in Putz, in Holz sowie als Fachwerk zulässig.

Dabei ist die Anwendung von Ziegelmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun (in Anlehnung an RAL 3002-3004, 3013, 3032-3033, 8012) oder weiß bis grau (in Anlehnung an RAL 1000, 1002, 1013, 1015, 9001 - 9003, 9010, 9012, 9018), die Anwendung von Putz in den Farben weiß bis grau (in Anlehnung an RAL 1000, 1002, 1013, 1015, 9001 - 9003, 9010, 9012, 9018) und Holz in anderen Farbtönen, ausgenommen dunkle Farbtöne zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sowie für An- und Ausbauten und zur Gliederung können zudem für bis zu 30 % der Fläche jeder Fassadenseite andere Materialien verwendet werden. Um im Bebauungsplangebiet ein relativ ruhiges Ortsbild zu erreichen, wird die Farbauswahl auf einige Farben begrenzt. Für die Farbauswahl sind Vorgaben in Anlehnung an RAL-Farben aufgenommen worden, um Sicherheit bei der Auslegung der Vorschrift zu gewinnen. Die bei der Verwendung von Klinker, häufig vorkommenden leichten Farbabweichungen oder -einschlüsse sind dabei tolerierbar.

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

Durch diese Vorschrift sollen stark auffallende Wandmaterialien und -farben vermieden werden, die den Blick unweigerlich auf sich ziehen und das beabsichtigte ruhige Ortsbild stören würden.

4. Einfriedungen

Vorgärten und ihre Einfriedungen wirken sich maßgeblich auf das Gesamtbild des Wohngebietes aus. In letzter Zeit ist zu beobachten, dass viele Grundstückseigentümer ihre Grundstücke mit sehr hohen undurchsichtigen Zäunen versehen. Dies lässt Einblicke in das Grundstück nicht zu und engt den öffentlichen Straßenraum optisch stark ein. Daher wird ihre zulässige Höhe eingeschränkt. In den allgemeinen Wohngebieten dürfen die Einfriedungen entlang öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der Stichstraße, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

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

5. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

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

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

3.4 Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Großer-Kamp-Straße“, die an die Walsroder Straße anschließt. Innerhalb des Gebietes erfolgt die Erschließung über eine neu herzustellende öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Wendeanlage, die ausreichend groß dimensioniert ist, um auch durch Müllfahrzeuge befahren werden zu können. Die Erschließung rückwärtiger Grundstücke erfolgt über Stichstraßen, die ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt sind. Die Müllbehälter der Grundstücke, die von Stichstraßen aus erschlossen sind, sind am Abholtag in ausreichend dimensionierten Flächen im Einmündungsbereich der jeweiligen Stichstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, abzustellen. Die ausgewiesenen Müllbehälterstellplätze müssen so bemessen sein, dass dort neben der Abfallbehälter in Anzahl der Wohneinheiten zeitgleich auch Sperrmüll und Elektrogeräte von mind. zwei Wohneinheiten (also mind. 8 m³ und mind. 4 Elektrogroßgeräte) zur Abholung bereitgestellt werden können.

Darüber hinaus wird ein nordwestlicher Teilbereich über die bereits ausgebaute „Großer-Kamp-Straße“ mit Wendeanlage erschlossen (im Bereich der Hausnummern 61 und 44 A / B). Diese Wendenanlage wird an die neue Erschließung innerhalb des Plangebietes angeschlossen, sodass das Plangebiet aus nördlicher Richtung erreicht werden kann. Eine weitere Anbindung erfolgt an die südlich des Plangebietes gelegene Straße „Bosberg“, sodass das Plangebiet über insgesamt drei Anbindungen verfügt und das vorhandene Straßennetz entlastet wird. Ein Rad- und Fußgängerbereich dient der Anbindung an den nordwestlich bereits vorhandenen Spielplatz.

Entlang der Landesstraße 161 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStrG zu beachten. Dementsprechend sind außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen entlang der Landesstraße die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStrG zu beachten. Die nachrichtlich dargestellte Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gem. § 24 (1)

NStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten. Dies gilt nur, solange die förmlich festgesetzte Ortsdurchfahrtsgrenze vorhanden ist. Bei einer Aufhebung der örtlichen Ortsdurchfahrtsgrenze kann die Fläche mit einem Grenzabstand von 3 m bebaut werden. Zusätzlich ist eine Zu- und Ausfahrt über die Landesstraße nicht zulässig.

Seitens des Verkehrsverbundes Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens darauf hingewiesen, dass das Plangebiet durch die Haltestelle Großer-Kamp-Straße erschlossen wird. Die dort haltende Linie 883 ist auf die Bedürfnisse des Schülerverkehr ausgerichtet. Zudem hält an dieser Haltestelle die Linie 885 (Bürgerbus). Der Bahnhof Visselhövede, über den mit der RBB7 eine Anbindung in Richtung Bremen und Uelzen möglich ist, ist weniger als zwei Kilometer entfernt.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung (Zacharias Verkehrsplannungen, Hannover, 04.03.2024) erstellt, um das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum sowie für die geplante Erweiterung des Wohnbaugebietes abzuschätzen. Eine entsprechende Untersuchung wurde seitens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgrund der Anbindung über die Großer-Kamp-Straße an die Landesstraße 161 (L 161) gefordert. Gegenstand der Untersuchung sollte u.a. auch die Beurteilung bzw. Prüfung der Anlage eines Abbiegestreifens sein. Die Verkehrsuntersuchung führt zu dem Ergebnis, dass der Knoten L 161/ Großer-Kamp-Straße im Prognosehorizont 2035/40 im heutigen Ausbauzustand (ohne Linksabbiegestreifen) über eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A verfügt. Bei den vergleichsweise geringen Verkehrsmengen ist mit keinerlei Beeinträchtigung durch ein- oder abbiegende Kfz zu rechnen, alle Kfz fließen frei. Es ergeben sich keine Rückstauungen und keine nennenswerten Wartezeiten. Unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit (gute Sichtverhältnisse, derzeit keine Unfallhäufung), der Leistungsfähigkeit (HBS Stufe A, keine Wartezeit, kein Rückstau), der Kosten (Baukosten für Abbiegestreifen und dauerhafte Unterhaltung) und der Eingriffe in Natur und Umwelt (zusätzliche Flächenversiegelung, Entfall zahlreicher Alleebäume) wird seitens des Verkehrsgutachters empfohlen, auf die Anlage eines Linksabbiegestreifens oder einer Linksabbiegehilfe zu verzichten.

Stellplätze sind auf den Grundstücken sowie im Straßenseitenraum für Besucher vorgesehen. Eine verbindliche Regelung ist nicht möglich. Die Pflicht zur Schaffung notwendiger Kraftfahrzeug-Einstellplätze bei neuen baulichen Anlagen wurde für Wohnungen mit dem Beschluss des Landtags zur Änderung der NBauO am 17.06.2024 aufgehoben.

3.5 Immissionsschutz

Schallimmissionen

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend von Wohnbebauung umgeben, sodass sich keine Immissionskonflikte ergeben. Ein Teilbereich entlang der Walsroder Straße wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen, um für diesen, im Innen-

bereich gelegenen Bereich, Planungssicherheit zu schaffen. Da sich dieser Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet, wird zwischen der überbaubaren Fläche und dem äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße ein Abstand von 20 m eingehalten. Darüber hinaus ist dieser Bereich bereits geschwindigkeitsreduziert. Das Plangebiet grenzt an die vorhandene Wohnbebauung an, wodurch sich keine Nutzungskonflikte ergeben.

Geruchs- und Staubimmissionen

Aufgrund der nördlich des Plangebietes gelegenen Pferdehöfe wurden im Rahmen eines Immissionsgutachtens Auswirkungen hinsichtlich Geruch und Staub untersucht (Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Nr. B52a in Visselhövede, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, Stand: 12.11.2021).

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

Im Rahmen der Ausbreitungsrechnung wurden Berechnungen der Gesamtbelastung durch alle zu berücksichtigenden Geruchsquellen durchgeführt. Diese führen zu dem Ergebnis, dass sich die höchsten Immissionswerte im nordwestlichen Bereich, direkt angrenzend an die Pferdenutzung, mit maximal 10-13 % ergeben. Diese können bereits nach wenigen Metern deutlich unterschritten werden, sodass die Immissionswerte an allen geplanten Wohnhäusern unter 10 % der Jahresstunden liegen. Somit sind keine erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten.

Im vorliegenden Fall werden die Erweiterungsmöglichkeiten der berücksichtigten Betriebe nicht unzulässig eingeschränkt, da der heranzuziehende Immissionswert im Plangebiet deutlich unterschritten wird.

Auf Basis von Betreiberangaben und Daten zu Regentagen und Windrichtungshäufigkeiten wurden mögliche Belastungen durch Staubimmissionen untersucht.

Die von den Reit- bzw. Trainingsanlagen hervorgerufene Staubbelastung wird im Wesentlichen von den Abständen zu den Immissionsorten, der Beschaffenheit der Oberflächen der Wege und Plätze der Anlage, der Nutzung durch Fahrzeuge und Pferde und die Sauberkeit in Bezug auf die Oberflächen und den Umgang mit staubenden Materialien bestimmt.

Auf Basis der genannten Betriebsangaben ist davon auszugehen, dass es an höchstens 11 % der Jahresstunden (45 % von 2200 „Betriebsstunden“) zu Staubemissionen kommt, die in Richtung des Baugrundstückes abwehen. Durch die Berücksichtigung von Anpflanzmaßnahmen in Form einer Heckenstruktur zwischen der Wohnbebauung und dem nördlich gelegenen Trainingsplatz können Staubimmissionen gefiltert werden. Außerdem sind nach Stand der Technik und guter fachlicher Praxis im Sinne einer erforderlichen gegenseitigen Rücksichtnahme ggf. auftretende Staubemissionen durch Befeuchtung zu minimieren. Unter den genannten Voraussetzungen ist davon auszugehen, dass Staubimmissionen zu vernachlässigen sind.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde seitens der DB AG -DB Immobilien darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der nordwestlich verlaufenden Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Da mit der Bebauung nicht dichter an die Bahntrasse herangerückt wird und ein Abstand von mindestens 300 m zwischen dem Plangebiet und der Bahntrasse besteht, lassen sich keine Auswirkungen auf die Planung ableiten.

3.6 Bodenschutz, Abfallrecht und Kampfmittel

Bodenschutz

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.

4. VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land.

Der Löschwasserbedarf soll über das vorhandene Trinkwassernetz gewährleistet werden. Der Löschwasserbedarf (m³/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 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein. Falls die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden kann, ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung und möglicher Löschwasserbrunnen erforderlich.

- **Abwasserbeseitigung**

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

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist über seitliche Mulden zur Versickerung zu bringen. Im Rahmen des Verfahrens wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, die zum Ergebnis haben, dass gemäß dem Algorithmus nach USBR/ Bialas es die schluffhaltigen Sande, die nach Abtrag des Oberbodens als Baugrund vorliegen, kf-Werte von $2,1 \times 10^{-5}$ bis vereinzelt $4,6 \times 10^{-7}$ m/s aufweisen (Prüfbericht Nr. 20.269-1, Visselhövede - Baugebiet Großer Kamp - Bebauungsplan Nr. 52B „Walsroder Straße – West Erweiterung“, Prüflabor Morbach, Walsrode, Stand: 11.02.2021). Ergänzend zur Baugrunderkundung werden Feldversuche zur Bestimmung des Durchlässigkeitsbeiwertes kf im Bereich der Straßenparzelle durchgeführt.

- **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Avacon AG.

- **Wärmeversorgung**

Ziel ist es, bei der Wärme- und Warmwasserversorgung auch die Möglichkeit eines sogenannten „Kalten Nahwärmenetzes“ mit einzubeziehen. Auf fossile Brennstoffe soll innerhalb des Plangebietes bestenfalls verzichtet werden. Die Versorgung ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Die Abfallsatzung des Landkreises Rotenburg (Wümme) ist zu beachten. Die Müllbehälter der Grundstücke, die von Stichstraßen aus erschlossen sind, sind am Abholtag in ausreichend dimensionierten Flächen im Einmündungsbereich der jeweiligen Stichstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, abzustellen. Die ausgewiesenen Müllbehälterstellplätze müssen so bemessen sein, dass dort neben der Abfallbehälter in Anzahl der Wohneinheiten zeitgleich auch Sperrmüll und Elektrogeräte von mind. zwei Wohneinheiten (also mind. 8 m³ und mind. 4 Elektrogroßgeräte) zur Abholung bereitgestellt werden können.

5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. 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.

6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Visselhövede beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 b „Walsroder Straße – West Erweiterung“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung zu schaffen. Das Plangebiet liegt weitestgehend umschlossen von einer vorhandenen Wohnbebauung, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 A „Walsroder Straße West“ im Jahr 2003 planungsrechtlich ermöglicht wurde. Die im jetzigen Plangebiet gelegenen Flächen standen zum damaligen Zeitpunkt noch nicht zur Verfügung. Mittlerweile hat die Stadt Visselhövede Zugriff auf die von Bebauung umgebenden Flächen, sodass mit der Planung eine Nachverdichtung bzw. ein Lückenschluss in dem Bereich westlich der Walsroder Straße erfolgen soll.

In einem Teilbereich wird der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 52a mit der jetzigen Planung überplant. Der B-Plan Nr. 52 a weist für diesen Bereich Wohngebietsflächen sowie ein Stichweg in einer Breite von 4,0 m aus. Um die zukünftige Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 52 b zu sichern, ist es erforderlich, den festgesetzten 4,0 m breiten Stichweg in nördliche Richtung zu erweitern.

Ziel der Stadt Visselhövede ist es, eine einheitliche bauliche Nutzung im Plangebiet und der Umgebung zu erreichen. Auf wertvollere Flächen, die weiter in den Außenbereich hineinragen, soll mit der Planung verzichtet werden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes bereits Wohnbauflächen dar.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes wird auf Kapitel 3.1 „Städtebauliche Zielsetzung“ der Begründung verwiesen.

6.2 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),
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWald-LG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert Eingriffe als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 14 ff. BNatSchG) ist im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB (§ 1 a BauGB) umzusetzen. 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 Biotope 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.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Der Zweck (§ 1 NWaldLG) des niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung ist es, den Wald wegen seiner Nutzfunktion, seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere als Lebensraum für wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, das Landschaftsbild und seiner Bedeutung als Erholungsfunktion zu erhalten und nachhaltig zu sichern.

Laut dem § 8 Absatz 2 NWaldLG bedarf es für eine Waldumwandlung keine Genehmigung der Waldbehörde, da die Umwandlung durch Regelungen in einem Bauleitplanverfahren erforderlich wird.

Das NWaldLG wird bei der Planung berücksichtigt, da sich innerhalb des Plangebietes sowie anliegend forstwirtschaftliche Flächen befinden (siehe Kap. 6.3.5.2 „Waldumwandlung“).

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.

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

Die TA Lärm ist eine allgemeine Verwaltungsvorschrift, die dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche dient. Bedeutung hat die TA Lärm für Genehmigungsverfahren von Gewerbe- und Industrieanlagen sowie zur nachträglichen Anordnung bei bereits bestehenden genehmigungsbedürftigen Anlagen. Sie ist nicht anzuwenden bei Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm, Fluglärm oder Sportlärm, nicht genehmigungsbedürftigen landwirtschaftlichen Anlagen, Tagebauen, Seehafenumschlagsanlagen, Anlagen für soziale Zwecke und Baustellen.

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

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I Arten und Biotope

Nach dem LRP beinhaltet das Plangebiet vorwiegend einen Biotoptypen von geringer Bedeutung. Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes wird ein Biotoptyp von mittlerer Bedeutung dargestellt. Ansonsten sind umliegend Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung vorhanden.

Karte II Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Siedlungsbereich der Stadt Visselhövede. Siedlungsbereiche >40 ha, wie die Stadt Visselhövede haben im LRP keine Bewertung in Bezug auf das Landschaftsbild erfahren.

Karte III Boden

Der LRP stellt für den Bereich des Plangebietes sowie umliegend keine Böden mit natur- und kulturhistorischer Bedeutung dar.

Karte IV Wasser- und Stoffretention

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit hoher Grundwasserneubildung (>300 mm/a) und hoher Nitratauswaschungsgefährdung.

Karte V Zielkonzept

Nach dem LRP befindet sich das Plangebiet im Siedlungsbereich, für den keine Zielvorgaben definiert wurden.

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

Der LRP stellt für das Plangebiet sowie umliegend keine Schutzgebiete und -objekte dar. In westlicher Richtung wird in schmäler Ausdehnung das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 30 „Landwehrwall bei Visselhövede“ dargestellt.

Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Biotoptypenkartierung im Jahre 2023, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>),
- PRÜFLABOR MORBACH (2021): Bestandsaufnahme des Untergrundes für die Erschließung von Baugrundstücken. Visselhövede Baugebiet Großer Kamp. Bauungsplan Nr. 52b „Walsroder Straße – West, Erweiterung“. Dipl.-Ing. (FH) Frank Morbach. Walsrode, Stand: 11.02.2021,
- TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (2021): Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Nr. B52a in Visselhövede, Hamburg, Stand: 12.11.2021.

6.3 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.

6.3.1 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region der „Lüneburger Heide und Wendland“, im Naturraum „Südheide“ und dort in der naturräumlichen Untereinheit der „Fallingbosteler Lehmplatte“. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) beinhaltet das Plangebiet im Wesentlichen den Bodentypen Pseudogley-Braunerde. Im Nordosten des Plangebietes ragt der Bodentyp Podsol-Braunerde ins Plangebiet hinein.

Die 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 wasserüberversorgt und in der sommerlichen Abtrocknungsphase sind die Nutzpflanzen aufgrund des hohen Wasserspeichervermögens gut wasserversorgt.

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- und Nährstoffspeicherfähigkeit ist gering bis mittel.

Beide Bodentypen beinhalten keinen schutzwürdigen Boden in Niedersachsen. Das ackerbauliche Ertragspotenzial wird für den Bodentyp Pseudogley-Braunerde als mittel und für die Podsol-Braunerde als gering bewertet.

Im Plangebiet erfolgte vom Ingenieurbüro Prüflabor Morbach (2021) eine Baugrunduntersuchung mit insgesamt 7 Rammkernbohrungen (B) bis zu einer Endteufe von maximal 5 m. Zudem erfolgten Handschürfe bzw. Handbohrungen bis zur Tiefe von 1,0 m unter Geländeoberfläche (GOF), um die Oberbodendicke exakt zu bestimmen. Die Baugrunduntersuchung ergab, dass unterhalb eines im Mittel ca. 0,37 m mächtigen Oberbodens leicht bindige Sand-Schluff-Gemische anstehen, die bis in Tiefen von ca. 1,30 m bzw. 2,70 m reichen. Darunter befinden sich in der Regel bis zur Endtiefe der Bohrungen (5,0 m) nichtbindige enggestufte Sande, die vereinzelt von dünnen bindigen Bänderungen durchzogen sind. (PRÜFLABOR MORBACH, 2021)

Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen Grünlandflächen. Im Nordosten des Plangebietes ragen eine Waldfläche sowie ein Hausgartenbereich mit Großbäumen in den Geltungsbereich hinein. Die Bodeneigenschaften bzw. -strukturen dürften durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung gegenüber dem Ausgangszustand deutlich verändert

sein. Natürlichere Bodenverhältnisse könnten noch im Bereich des Waldes vorhanden sein.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt werden. Die Flächen würden ihre Bodeneigenschaften nicht weiter verlieren. In einem kleinen Teilbereich des Plangebietes könnten bereits Bauungen erfolgen, gemäß B-Plan Nr. 52a.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Nach der Baugrunduntersuchung (PRÜFLABOR MORBACH, 2021) ist vom Oberboden im Bereich des Plangebietes keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit über den Wirkungspfad Boden-Mensch nach BBodSchV ableitbar.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen Grünlandflächen. Im nordöstlichen Teilbereich sind ein Waldbestand und ein Hausgarten mit Großbäumen vom Vorhaben betroffen. Das Plangebiet gilt derzeit als unbebaut bzw. unversiegelt. In einem nordwestlichen Teilbereich ragt geringfügig der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 52 a ins Plangebiet hinein. Der B-Plan Nr. 52 a weist für diesen Bereich Wohngebietsflächen sowie ein Stichweg in einer Breite von 4,0 m aus. Um die zukünftige Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 52 b zu sichern, ist es erforderlich, den festgesetzten 4,0 m breiten Stichweg in nördliche Richtung zu erweitern.

Mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten, Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden zukünftig mehr Flächen mit baulichen Anlagen bebaut sein. Während der Bauphase werden aller Voraussicht Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden erfolgen. Dementsprechend ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung, der bisher land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.3.2 Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:200.000) für den wesentlichen Bereich des Plangebietes 100 - 300 mm/a. In kleinteiligen Teilbereichen des Plangebietes werden Grundwasserneubildungsraten von 50 - 100 mm/a und 350 - 400 mm/a dargestellt. Im Wesentlichen sind die Grundwasserneubildungsraten als gering bis mittel zu bewerten. Die Werte von 350 - 400 mm/a sind als hoch und 50 - 100 mm/a als sehr gering einzustufen. Die Gefährdung des Grundwassers wird im gesamten Plangebiet als gering eingestuft. Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei ~ + 57,5 bis 60,0 m NHN und somit ca. 6,0 m bis 9,5 m unterhalb der Geländeoberkante.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung konnte in den sieben Bohrpunkten kein Grund- oder Schichtenwasser festgestellt werden. (PRÜFLABOR MORBACH, 2021)

Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes sowie umliegend nicht vorhanden.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann das anfallende Niederschlagswasser auch zukünftig ungehindert auf den land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Flächen versickern.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben und der damit verbundenen Flächenversiegelung kann das Oberflächenwasser zukünftig nicht mehr ungehindert vor Ort versickern. Dennoch soll auch zukünftig das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickern. Nach den Ergebnissen der Bodenuntersuchung und gutachterlicher Einschätzung (PRÜFLABOR MORBACH, 2021) weisen die schluffhaltigen Sande im Plangebiet eine ausreichende Versickerungsfähigkeit auf. Demzufolge soll das anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll über seitliche Mulden zur Versickerung gebracht werden. Die Grundwasserneubildung wird nicht weiter eingeschränkt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten und Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

6.3.3 Schutzgut Fläche

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Stadt Visselhövede beträgt 4,58 % (Stand: 08.02.2023), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:500.000).

Das Plangebiet beinhaltet überwiegend landwirtschaftliche Grünlandflächen. Im Nordosten des Plangebietes sind forstwirtschaftliche Waldflächen und ein Hausgarten mit Großbäumen vom Vorhaben betroffen. Ohne die Durchführung der Planung würde sich der Versiegelungsgrad in der Stadt Visselhövede derzeit nicht erhöhen, jedoch stünden keine Flächen für Wohnbauentwicklungen zur Verfügung. Im landesweiten Vergleich ist die Versiegelung in der Stadt Visselhövede geringer als im Landesvergleich, aktuell sind in Niedersachsen 6,4 % der Landesfläche versiegelt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben wird im Plangebiet eine dauerhafte Versiegelung zugelassen. Allerdings findet dies nur im notwendigen Umfang statt. Es wird ein Standort in Anspruch genommen, der von Wohnbebauungen nahezu umschlossen ist. Die Nachfrage nach Bauflächen für den Einfamilienhausbau ist erfahrungsgemäß im Rahmen der Innenentwicklung nicht ausreichend zu decken. Um ein entsprechendes Angebot an Baulandflächen bereitstellen zu können, ist die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen sowie eine Nachverdichtung erforderlich. Demnach wird die Versiegelung von unbebauten Flächen als vertretbar angesehen.

6.3.4 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Kernortes Visselhövede, westlich der Walsroder Straße (L 161). Der Großteil des Plangebietes beinhaltet Intensivgrünlandflächen.

Ein nördlich angrenzender Bereich wird von der Hofstelle mit Stallungen und Ausbildungsstall als Übungsplatz für den Reitsport genutzt. Der Teilbereich, der an die Walsroder Straße angrenzt, weist Gehölzbestand auf. In einem nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich Wald, der sich in nördliche Richtung weiter außerhalb des Plangebietes fortsetzt. Der östlich, südlich und nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Teil wird wohnbaulich genutzt. Diese Nutzung setzt sich auch in nordöstliche Richtung entlang der Walsroder Straße weiter fort. In unmittelbarer Entfernung in südwestlicher Richtung grenzt die freie Landschaft mit landwirtschaftlichen Flächen und z.T. Wäldern an. Die vorhandenen Grünlandflächen und Waldbestand im Plangebiet sowie die anliegende freie Landschaft beinhalten Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete und sorgen für einen guten Luftaustausch in der Stadt Visselhövede.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Grünlandflächen sowie der Wald weiterhin zur Frischluftentstehung beitragen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Während den Bautätigkeiten könnten sich im Plangebiet aufgrund von Baumaschinen kurzzeitig höhere Immissionsbelastungen ergeben. Mit den eigentlichen baulichen Anlagen zur Wohnnutzung ergeben sich keine zusätzlichen Belastungen. Mit den vorgesehenen Versiegelungen und Bebauungen ist im Plangebiet ein leichter Temperaturanstieg nicht ausgeschlossen. Die entstehenden Hausgärten im Plangebiet sowie die südlich gelegene freie Landschaft mit land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen sorgen jedoch auch zukünftig für einen guten Frischluftaustausch und können die leichten Temperaturerhöhungen durch eine verminderte Kaltluftbildung im Plangebiet kompensieren. Dahingehend liegen die geringfügigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

6.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt

6.3.5.1 Pflanzen / Biotoptypen

Im Plangebiet sowie umliegend erfolgte im Jahr 2023 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung (siehe Anlage 1 Biotoptypenkartierung). Die Biotoptypen wurden gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, 2021), bis auf die Ebene der Untereinheiten, erfasst.

Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen ein artenarmes Intensivgrünland (GIw), welches als Weide genutzt wird. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes rückwärtig der Wohnbebauung, entlang der L 161 ist Wald vorhanden. Der Wald besteht, nördlich des Weges (OVW), aus einem sonstigen Pionier- und Sukzessionswald (WP) und südlich aus einem Laubforst aus einheimischen Arten (WXH). Zum Grünland ist dem Wald ein Rubus-/Lianengestrüpp (BRR) und eine landwirtschaftliche Lagerfläche (EL) vorgelagert. Zwischen dem Waldbestand und der östlich gelegenen Walsroder Straße ist im Plangebiet ein Hausgarten mit Großbäumen (PHG) vorhanden. Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich die Außenanlagen (PSR) der nördlich gelegenen

Reithalle. Ansonsten ist das Plangebiet nahezu vollständig von Wohnbebauungen mit Hausgärten (OEL/PHZ, OEL/PHG) umgeben.

Ohne die Durchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin vorwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Die Gehölz- und Waldbestände würden vollständig bestehen bleiben.

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).

Tab. 1: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet mit ihren Wertigkeiten

Biotoptypen	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll-Zustand	Kompensa- tionsbedarf
<u>Innerhalb des Plangebietes</u>			
- <i>Rubus-/Lianengestrüpp (BRR)</i>	3	1	ca. 245 m ²
- <i>Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)</i>	1	1	-
- <i>Artenarmes Intensivgrünland (Weide) (GIw)</i>	2	1	-
- <i>Scher- und Trittrassen (GR)</i>	1	1	-
- <i>Locker bebautes Einzelhausgebiet /Hausgarten mit Großbäumen (OEL/PHG)</i>	1-2	1	-
- <i>Straße (OVS)</i>	1	1	-
- <i>Weg (OVW)</i>	1	1	-
- <i>Hausgarten mit Großbäumen (PHG+)</i>	3	1	ca. 1.260 m ²
- <i>Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald (WP)</i>	3	1	siehe Tab. 2
<u>Außerhalb des Plangebietes</u>			
- <i>Zierhecke (BZH)</i>	1	1	-
- <i>Scher- und Trittrassen (GR)</i>	1	1	-
- <i>Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)</i>	E	E	-
- <i>Locker bebautes Einzelhausgebiet /Hausgarten mit Großbäumen (OEL/PHG)</i>	1-2	1-2	-
- <i>Locker bebautes Einzelhausgebiet/Neuzeitlicher Garten (OEL/PHZ)</i>	1	1	-
- <i>Straße (OVS)</i>	1	1	-
- <i>Weg (OVW)</i>	1	1	-
- <i>Hausgarten mit Großbäumen (PHG+)</i>	3	3	-
- <i>Reitsportanlage (PSR)</i>	1	1	-
- <i>Sonstige Sport-, Spiel- u. Freizeitanlage (PSZ)</i>	1	1	-

- Laubforst aus einheimischen Arten (WXH)	3	1	siehe Tab. 2
---	---	---	--------------

Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen intensiv genutzte Grünlandflächen, die von geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sind. Höherwertige Biotoptypen sind im Plangebiet in Form eines Rubus-/Lianengestrüppes, Großbäume im Hausgartenbereich und Wald vorhanden. Während der Bauphase werden die Bodenoberfläche und somit auch die Vegetation im Baufenster in ihren Eigenschaften durch Bodeneintrag und -abtrag sowie durch Versiegelungen vollständig zerstört. Mit der zukünftigen dauerhaften Versiegelung und Überbauung stehen diese Flächen für Vegetationen dauerhaft nicht mehr zur Verfügung. Mit den Beseitigungen von Biotoptypen mittlerer Bedeutung, wie Rubus-/Lianengestrüpp, Großbäume im Gartenbereich und Wald ergeben sich auf das Schutzgut Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen und Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich.

Der betroffene Waldbestand im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes ist auch i.S. des NWaldLG Wald und für die erforderliche Beseitigung ist eine Waldumwandlung erforderlich. Die entstehenden Beeinträchtigungen durch die Beseitigung des Waldes sind im Rahmen des Kompensationsbedarfes nach dem NWaldLG zu kompensieren. Das Ausgleichsverhältnis für die erforderliche Waldumwandlung wurde von der Unteren Waldbehörde auf 1:1,3 festgelegt.

Wie in der Biotoptypenkartierung ersichtlich und bereits erwähnt, setzt sich der Waldbestand außerhalb des Plangebietes fort. Dieser verbleibende Waldstreifen mit einer durchschnittlichen Breite von ~ 18 m stellt zukünftig keinen Wald i.S. NWaldLG mehr dar, sodass dieser Waldbestand von ca. 1.360 m² zusätzlich zum betroffenen Wald von ca. 1.125 m² innerhalb des Plangebietes waldderechtlich zu kompensieren ist. Zukünftig wird dieser Bestand ein Feldgehölz beinhalten.

Tab. 2: Betroffener Waldbestand - Ersatzaufforstungsbedarf

Waldbestand (Ist-Zustand)	Flächengröße (m ²)	Ersatzaufforstungsverhältnis	Ersatzaufforstungsbedarf (m ²)
Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald (WP)	1.125	1:1,3	1.463
Laubforst aus einheimischen Arten (WXH)	1.360	1:1,3	1.768
Summe:			3.231 m²

Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses erfolgte nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl.d. ML v. 05.11.2016). Demzufolge ist bei einer Beseitigung von Wald von insgesamt 2.485 m² eine neue Aufforstungsfläche von 3.231 m² erforderlich. Detailliertere Aussagen zur erforderlichen Waldumwandlung erfolgen im nachfolgenden Kap. 6.3.5.2 „Waldumwandlung“.

6.3.5.2 Waldumwandlung

Nach dem NWaldLG (Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung, 2002) ist Wald wegen seiner wirtschaftlichen Bedeutung (Nutzfunktion), we-

gen seiner Bedeutung für die Umwelt, die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild (Schutzfunktion) und seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

Der Wald im Plangebiet sowie außerhalb ist als Wald i.S. NWaldLG zu beurteilen. Einer gesonderten Waldumwandlungsgenehmigung durch die Untere Waldbehörde des Landkreises bedarf es gemäß § 8 NWaldLG nicht, soweit die Umwandlung durch Regelungen in einem Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung erforderlich werden. Für die Beseitigung von Wald ist eine angemessene Ersatzaufforstung gem. § 8 Abs. 4 NWaldLG zu leisten.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) weist darauf hin, dass die Entscheidung über die Zulässigkeit einer Waldumwandlung nicht der „normalen“ städtebaulichen Abwägung unterliegt, sondern allein den Kriterien des § 8 NWaldLG. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Waldfunktionen des § 8 Abs. 3 NWaldLG sei nur zu überwinden, wenn die Waldumwandlung den Belangen der Allgemeinheit oder beachtlichen wirtschaftlichen Interessen der waldbesitzenden Person dient.

Dahingehend wird im Folgenden der Wald hinsichtlich seiner Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktion beschrieben und bewertet.

Zu 1. Schutzfunktionen:

a) Der Waldbestand im Plangebiet sowie der angrenzende Bestand trägt im Zusammenhang mit den umliegenden Gehölzbeständen in den Hausgärten zur Frischluftentstehung und zur Verminderung von Luftschadstoffen bei. Damit sind dem betroffenen Wald u.a. lokale Klimaschutzfunktionen zuzuordnen. Im Bereich des Plangebietes sind trotz der zukünftigen Bebauung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten, da umliegend ausreichend Frischluftentstehungsgebiete vorhanden sind und mit den Hausgärten neue geschaffen werden. Die Waldfläche besitzt wegen der Niederschlagsaufnahme und damit der Verringerung des Wasserabflusses eine Bedeutung für den Wasserhaushalt. Mit der zukünftigen Bebauung gehen diese Eigenschaften verloren. Das anfallende Niederschlagswasser soll dennoch weiterhin im Plangebiet versickern. Demzufolge sind wesentliche Veränderungen in den Grundwasserständen nicht zu erwarten. Grundsätzlich dienen Waldflächen dem Erosionsschutz. Dieser Schutz geht nach einer Waldumwandlung verloren. Nach dem NIBIS Kartenserver besitzen die südlich vorhandenen Freiflächen keine bis sehr geringe Wassererosionsgefährdungen. Die Winderosionsgefährdungen werden z.T. sehr hoch eingestuft, wobei dies vermutlich eher mit der ackerbaulichen Nutzung zusammenhängt. Die vorhandenen Bodentypen mit ihren Bodenfunktionen sind gegenüber Bodenverdichtungen nur gering gefährdet. Mit der Beseitigung des Waldes und der zukünftigen Nutzung lassen sich keine Auswirkungen auf die Bodenfruchtbarkeit der umliegenden Flächen ableiten.

b) Mit der Beseitigung von Wald werden grundsätzlich Sichtschutzfunktionen gemindert. Das Plangebiet befindet sich vollständig im Stadtgebiet und ist von Bebauungen zu

Wohnzwecken umgeben. Der betroffene Wald bewirkt jedoch eine Sichtminderung zwischen Wohnbebauungen und dem nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb, die mit Beseitigung des Waldes verloren geht. Um der Nachfrage von Wohnbebauungen nachzukommen und eine Nachverdichtung bzw. ein Lückenschluss in dem Bereich westlich der Walsroder Straße zu erreichen, ist u.a. die Beseitigung der Waldfläche erforderlich. Mit den Anpflanzungen von Bäumen auf den Baugrundstücken kann auch zukünftig eine gewisse Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet werden.

c) Im Umkreis von > 100 m sind keine weiteren Waldflächen vorhanden. Demzufolge obliegt dem betroffenen Waldbestand keine Schutzfunktion vor erheblichen Schäden oder Ertragsausfällen in benachbarten Waldbeständen.

d) Nach dem RROP des Landkreises Rotenburg (2020) beinhaltet die Waldfläche kein Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

e) Eine erhebliche Bedeutung kann der Waldfläche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht zugeteilt werden. Der Waldbestand befindet sich im Stadtgebiet und beinhaltet im Wesentlichen jüngere Birkenbäume mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von < 30 cm. Dementsprechend ist der Wald für den Arten- und Biotopschutz nicht von besonderer Bedeutung. Nach dem Landschaftsrahmenplan besitzt der Wald eine mittlere Bedeutung für Arten und Biotope. Der Wald beinhaltet keinen FFH-Lebensraumtypen sowie ein gesetzlich geschütztes Biotop, gemäß § 30 BNatSchG.

Zu 2. Erholungsfunktionen:

a) Der Wald beinhaltet nach dem RROP kein Vorranggebiet für die Erholung. Für die Waldfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt. Im RROP (2020) wird der betroffene Bereich dem zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Visselhövede zugeordnet.

b) Im wirksamen Flächennutzungsplan wird für den Waldbereich sowie für das sonstige Plangebiet bereits Wohnbaufläche dargestellt.

c) Der Waldanteil im Landkreis Rotenburg liegt mit etwa 14 % deutlich hinter dem Landesdurchschnitt von ca. 25 %. Dahingehend wird Wald in einem Raum beseitigt, der deutlich hinter dem Waldanteil im Landesdurchschnitt zurückbleibt. Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses erfolgte nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl.d.ML v. 05.11.2016). Gemäß diesen Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG darf der Kompensationsumfang ein Verhältnis von 1:1 nicht unterschreiten. Je wertvoller die Waldfläche ist, desto höher wird der Kompensationsumfang. Das Kompensationsverhältnis für den betroffenen Waldbereich wurde von der Unteren Waldbehörde auf 1:1,3 festgelegt.

d) Jede Waldfläche stellt gewissermaßen einen Erholungsfaktor dar. Mit der Beseitigung des Waldbestandes wird diese Funktion gemindert. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet, der Flächengröße und der umliegenden Wohnbebauung kann die Erholungsfunktion eher ausschließlich den umliegenden Anwohnern zugeordnet werden.

Zu 3. Nutzfunktionen:

Das RROP weist für den betroffenen Wald keine besondere Bedeutung aus. Der Wald dient der forstwirtschaftlichen Erzeugung. Mit der Überplanung als Allgemeines Wohngebiet wird die Waldfläche dauerhaft der Forstwirtschaft entzogen. Durch die geringe Größe und des recht jungen Baumbestandes kann dem Waldstandort derzeit eine erhebliche Bedeutung für eine forstliche Erzeugung nicht zugeteilt werden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die in § 8 Absatz 3 NWaldLG genannten Soll-Versagungsgründe im Fall des betroffenen Waldes im Plangebiet sowie anliegend zum Teil zutreffen und zum Teil nichtzutreffend sind. Bezüglich der Erforderlichkeit der Waldumwandlung wird auf die Ausführungen der städtebaulichen Zielsetzung (siehe Kap. 3.1) verwiesen.

Insgesamt ist bei der Waldumwandlung eine Fläche von ca. 2.485 m² betroffen. Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses für die Waldumwandlung wurde von der Unteren Waldbehörde auf 1:1,3 festgelegt. Die Ermittlung erfolgte nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl.d. ML v. 05.11.2016). Demzufolge ist bei einer Beseitigung von Wald von insgesamt ca. 2.485 m² eine neue Aufforstungsfläche von 3.231 m² erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Kap. 6.4.2 „Kompensationsmaßnahmen“ beschrieben.

6.3.5.3 Tiere

Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen intensiv genutzte Grünlandflächen. Grünland stellt grundsätzlich einen potentiellen Lebensraum für Offenlandarten dar. Die Lebensraumbedeutung für Offenlandarten dürfte im Plangebiet jedoch aufgrund der eher intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der Lage mit umliegenden Wohnbebauungen und Gehölzen deutlich eingeschränkt sein. Die Gehölz- bzw. Waldstrukturen stellen für einige Arten einen potentiellen Lebensraum dar. Durch die Lage im Stadtgebiet mit menschlicher Präsenz sollten die Strukturen nur von eher ubiquitären Arten genutzt werden, die in der Stadt vermehrt auftreten.

Ohne die Durchführung der Planung würden die Grünlandflächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Der Wald- bzw. Gehölzbestand würde vollständig als potentieller Lebensraum auch zukünftig zur Verfügung stehen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Für das Schutzgut Tiere ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Artenvielfalt des Grünlandes ist aufgrund der Lage im Stadtgebiet mit umliegender Wohnnutzung samt Gehölzen und intensiver landwirtschaftlicher Nutzung als eher eingeschränkt zu bezeichnen. Der vorhandene Baum- bzw. Waldbestand dürfte lediglich für ubiquitäre Arten einen geeigneten Lebensraum darstellen. Aufgrund der Beseitigung von Wald werden an anderer geeigneter Stelle neue Aufforstungen erfolgen, die in Zukunft einen neuen Lebensraum beinhalten. Im Plangebiet werden mit den Anpflanzungen von Bäumen auf den Baugrundstücken sowie den Hausgärten neue potentielle Lebensräume geschaffen, sodass wesentliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Während der Bautätigkeit können zeitweilig größere Störeinflüsse aufgrund von Lärm und Staub im Plangebiet auftreten. Um einen mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Kap. 7 „Artenschutz“). Eine Kompensation für das Schutzgut Tiere ist nicht erforderlich.

6.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Kernortes Visselhövede, westlich der Walsroder Straße (L 161). Der Großteil des Plangebietes beinhaltet Intensivgrünlandflächen. Ein nördlich angrenzender Bereich wird von der Hofstelle mit Stallungen und Ausbildungsstall als Übungsplatz für den Reitsport genutzt. Der Teilbereich, der an die Walsroder Straße angrenzt, weist Gehölzbestand auf. In einem nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich Wald, der sich in nördliche Richtung weiter außerhalb des Plangebietes fortsetzt. Der östlich, südlich und nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Teil wird wohnbaulich genutzt. Diese Nutzung setzt sich auch in nordöstliche Richtung entlang der Walsroder Straße weiter fort. In unmittelbarer Entfernung in südwestlicher Richtung grenzt die freie Landschaft mit landwirtschaftlichen Flächen und z.T. Wäldern an.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden oder Wald bzw. Gehölzbestand beinhalten. Eine Nachverdichtung bzw. ein Lückenschluss in dem Bereich westlich der Walsroder Straße wäre nicht möglich. Die Erlebbarkeit der freien Landschaft am Ortsrand würde nicht weiter eingeschränkt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Während der Bauzeit könnten sich aufgrund von Baufahrzeugen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Mit dem geplanten Vorhaben wird sich die wohnbauliche Nutzung am Siedlungsrand erweitern, da es sich jedoch um einen sogenannten Lückenschluss bzw. Nachverdichtung handelt, sind mit der Errichtung von baulichen Anlagen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits weitestgehend von einer vorhandenen Wohnbebauung umschlossen. Mit der Beseitigung von Wald bzw. Gehölzbeständen wird die innerstädtische Durchgrünung gemindert. Mit den zukünftigen Hausgärten und den Anpflanzungen von Bäumen auf den Baugrundstücken wird auch weiterhin eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Landschaft nicht erforderlich.

6.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Wohnumfeld

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Kernortes Visselhövede, westlich der Walsroder Straße (L 161). Das Plangebiet liegt weitestgehend umschlossen von vorhandenen Wohnbebauungen. Das Plangebiet ist bereits siedlungstypisch geprägt.

Immissionen

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend von Wohnbebauung umgeben, sodass sich keine Immissionskonflikte ergeben. Des Weiteren wird mit der Bebauung nicht dichter an die Bahntrasse herangerückt und ein Abstand von mindestens 300 m zwischen dem Plangebiet und der Bahntrasse eingehalten, sodass sich keine Auswirkungen auf die Planung ableiten lassen.

Aufgrund der nördlich des Plangebietes gelegenen Pferdehöfe wurden im Rahmen eines Immissionsgutachtens Auswirkungen hinsichtlich Geruch und Staub untersucht (Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Nr. B52a in Visselhövede, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, Stand: 12.11.2021). Hinsichtlich der Geruchsbelastung liegen die Immissionswerte an allen geplanten Wohnhäusern unter 10 % der Jahresstunden. Somit sind keine erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten. Durch die Berücksichtigung von Anpflanzmaßnahmen in Form einer Heckenstruktur zwischen der Wohnbebauung und dem nördlich gelegenen Trainingsplatz können Staubimmissionen gefiltert werden. Außerdem sind nach Stand der Technik und guter fachlicher Praxis im Sinne einer erforderlichen gegenseitigen Rücksichtnahme ggf. auftretende Staubemissionen durch Befeuchtung zu minimieren. Unter den genannten Voraussetzungen ist davon auszugehen, dass Staubimmissionen zu vernachlässigen sind.

Erholung

Nach dem RROP des Landkreises Rotenburg (2020) werden dem Plangebiet keine besonderen Erholungsfunktionen zugeordnet. Stattdessen befindet sich das Plangebiet im zentralen Siedlungsgebiet. Die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet beinhalten ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Die östlich gelegene Walsroder Straße (L 161) stellt nach dem RROP ein Vorranggebiet für Hauptverkehrsstraßen dar. Die sonstigen vorhandenen Straßen und Wege im Bereich des Plangebietes unterliegen keiner übergeordneten Nutzung und dürften höchstens zur Feierabenderholung genutzt werden. Weitere Erholungsfunktionen sind dem Plangebiet nicht zu verzeichnen.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden oder Wald bzw. Gehölzbestände beinhalten.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch, da die anliegende Wohnbebauung ein Lückenschluss bzw.

Nachverdichtung erfährt. Eine besondere Erholungsnutzung ist dem Plangebiet nicht zuzuordnen. Die vorhandenen Straßen und Wege stehen auch weiterhin uneingeschränkt zur Feierabenderholung zur Verfügung.

6.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt bzw. vorhanden. Im Denkmaltatlas Niedersachsen (2024) ist westlich des Plangebietes ein archäologisches Einzeldenkmal abgebildet. Es handelt sich dabei um eine Landwehr.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

6.3.9 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 Allgemeinen Wohngebiete und Straßenverkehrsflächen	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teillebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
Landschaft	Klima/Luft
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Mensch
	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

6.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt und im Wesentlichen Grünlandflächen beinhalten. Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes würde der Wald bzw. der Gehölzbestand im Hausgartenbereich bestehen bleiben. Eine Erweiterung der Wohnbauentwicklung wäre nicht möglich.

6.4 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 erwartende 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 durch anliegende Wohnbebauung bereits vorgeprägt ist,
- der sich im Siedlungsgebiet der Stadt Visselhövede befindet,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere im Wesentlichen eine geringe Bedeutung besitzt,
- der für das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung besitzt,
- der verkehrlich bereits gut erschlossen ist, und
- der bereits ausgebaute Wege nutzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Durchgrünungsmaßnahmen des Allgemeinen Wohngebietes durch Anpflanzungen von Bäumen auf den Baugrundstücken,
- Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 im WA 1, WA 2 u. WA 4.

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Allgemeine Wohngebiete und Straßenverkehrsflächen)	<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 von unbebauten Flächen (Allgemeine Wohngebiete und Straßenverkehrsflächen)	<u>Baubedingt:</u> Keine Auswirkungen zu erwarten. Nach Einschätzung des Gutachters sind keine Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Versickerung im Plangebiet - keine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	

Überbauung von unbebauten Flächen (Allgemeine Wohngebiete und Straßenverkehrsflächen)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich geringfügig höhere Immissionsbelastungen durch Baumaschinen ergeben → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Aufgrund der umliegenden großräumigen Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut biologische Vielfalt</i>	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Allgemeine Wohngebiete und Straßenverkehrsflächen)	<u>Baubedingt:</u> Durch das Vorhaben werden z.T. Biotoptypen mittlerer Bedeutung, u.a. Wald, überplant → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Durch das Vorhaben werden z.T. Biotoptypen mittlerer Bedeutung, u.a. Wald, überplant → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Landschaft</i>	
Überbauung von Freiflächen (Allgemeine Wohngebiete und Straßenverkehrsflächen)	<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>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Erweiterung von wohnbaulicher Nutzung am Siedlungsrand, welcher bereits weitestgehend von einer vorhandenen Wohnbebauung umschlossen ist. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Mensch</i>	
Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und Straßenverkehrsflächen	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. Die Auswirkungen sind zeitlich begrenzt, die zulässigen Immissionswerte sind einzuhalten bzw. dürfen nur bedingt und kurzfristig überschritten werden. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Es werden weitere bauliche Anlagen zu Wohnnutzungen errichtet. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

6.4.1 Ausgleichsberechnung

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" berechnet (aktualisierte Fassung, MU: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006).

Schutzgut Boden

<p>Plangebiet gesamt: ca. 28.265 m² davon</p> <ul style="list-style-type: none"> - Allgemeines Wohngebiet (WA 1): ca. 13.945 m² - Allgemeines Wohngebiet (WA 2): ca. 3.550 m² - Allgemeines Wohngebiet (WA 3): ca. 3.405 m² - Allgemeines Wohngebiet (WA 4): ca. 3.245 m², davon mit rechtsverb. B-Plan Nr. 52 a als WA ca. 80 m² bereits überplant, - Öffentliche Straßenverkehrsfläche: ca. 4.040 m², davon mit rechtsverb. B-Plan Nr. 52 a als WA ca. 75 m², als Straßenverkehrsfläche ca. 35 m² und ca. 30 m² als Fuß-/Radweg bereits überplant - Verkehrsfläche besond. Zweckbest., hier Fuß- und Radweg: ca. 80 m²
<p><u>Rechtsverbind. B-Plan Nr. 52 a – GRZ 0,4</u></p> <p>WA 4: ca. 80 m² x 0,4 = ca. 35 m² Öffentl. Straßenverkehrsfläche: ca. 75 m² x 0,4 = ca. 30 m²</p>

<p><u>Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 4)</u> Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 4) wird von der höchstzulässigen Versiegelung im Allgemeinen Wohngebiet von 45 % ausgegangen.</p> <p>ca. 20.740 m² x 0,45 = ca. 9.335 m² - ca. 35 m² (mit rechtsverb. B-Plan Nr. 52 a überplant) = ca. 9.300 m²</p>
<p><u>Allgemeines Wohngebiet (WA 3)</u> Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes (WA 3) wird von der höchstzulässigen Versiegelung im Allgemeinen Wohngebiet von 60 % ausgegangen.</p> <p>ca. 3.405 m² x 0,6 = ca. 2.045 m²</p>
<p><u>Betroffenes Schutzgut Boden</u></p> <p><u>Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 4)</u> Ausgleichsfaktor: 1:0,5 Ausgleichsbedarf: ca. 9.300 m² x 0,5 = <u>ca. 4.650 m²</u></p> <p><u>Allgemeines Wohngebiet (WA 3)</u> Ausgleichsfaktor: 1:0,5 Ausgleichsbedarf: ca. 2.045 m² x 0,5 = <u>ca. 1.025 m²</u></p> <p><u>Straßenverkehrsfläche</u> Ausgleichsfaktor: 1:0,5 Ausgleichsbedarf: ca. 4.040 m² – ca. 95 m² (mit rechtsverb. B-Plan Nr. 52 a überplant)</p>

$$= \text{ca. } 3.945 \times 0,5 = \underline{\text{ca. } 1.975 \text{ m}^2}$$

Verkehrsfläche, hier Fuß- u. Radweg

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: ca. $80 \text{ m}^2 \times 0,5 = \underline{\text{ca. } 40 \text{ m}^2}$

Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden insgesamt: ca. 7.690 m²

Extern:

- Kompensationsflächenpool „Erstaufforstung Bomlitz/Kroge, Abt. 2146 y, Teil 1“ – Flurstück 19/1, Flur 2, Gem. Bomlitz – ca. 1.768 m² von 3.231 m²
- Kompensationsflächenpool „Am Holzrburger Moor – Flurstück 1/3, Flur 8, Gem. Bederkesa – ca. 5.925 m² von ca. 7.430 m²

Schutzgut Pflanzen

Ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Pflanzen ergibt sich durch die mögliche Beseitigung eines Rubus-/Lianengestrüppes (ca. 245 m²), Großbäume im Hausgartenbereich (ca. 1.260 m²) und Wald. Die entstehenden Beeinträchtigungen durch die Beseitigung des Waldes sind im Rahmen des Kompensationsbedarfes nach dem NWaldLG zu kompensieren. Ein Teil des betroffenen Waldbestandes befindet sich außerhalb des Plangebietes. Dieser Bestand beinhaltet Wald i.S. NWaldLG ausschließlich im Verbund mit dem Wald innerhalb des Plangebietes. Einzeln betrachtet ist der verbleibende Waldstreifen mit einer durchschnittlichen Breite von ~ 18 m zukünftig kein Wald i.S. NWaldLG mehr, sodass dieser Waldbestand von ca. 1.360 m² zusätzlich zum betroffenen Wald von ca. 1.125 m² innerhalb des Plangebietes waldderechtlich zu kompensieren ist. Zukünftig wird der Gehölzbestand außerhalb des Plangebietes ein Feldgehölz beinhalten und mindestens die Biotopwertstufe III aufweisen. Demnach ergibt sich für diesen Bestand kein naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf. Ausgenommen ist der waldderechtliche Kompensationsbedarf.

Das Ausgleichsverhältnis für die erforderliche Waldumwandlung wurde von der Unteren Waldbehörde auf 1:1,3 festgelegt. Demzufolge ist bei einer Beseitigung von Wald von insgesamt 2.485 m² eine neue Aufforstungsfläche von 3.231 m² erforderlich.

Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut Pflanzen ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf von ca. 1.505 m² und ein waldderechtlicher Ausgleichsbedarf von ca. 3.231 m².

Der naturschutzfachliche und waldderechtliche Kompensationsbedarf für das Schutzgut Pflanzen wird mit dem Schutzgut Boden in den Kompensationsflächenpools „Erstaufforstung Bomlitz/Kroge, Abt. 2146 y, Teil 1“ und Kompensationsflächenpool „Am Holzrburger Moor vollständig erbracht.

6.4.2 Kompensationsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

- Kompensationsflächenpool „Erstaufforstung Bomlitz/Kroge, Abt. 2146 y, Teil 1“ – Flurstück 19/1, Flur 2, Gem. Bomlitz (Anlage 2)

Der waldrechtliche Kompensationsbedarf von ca. 3.231 m² sowie ein Teilbedarf des Schutzgutes Boden von ca. 1.768 m² soll auf dem anerkannten Kompensationsflächenpool „Erstaufforstung Bomlitz/Kroge, Abt. 2146 y, Teil 1“ der Niedersächsischen Landesforsten – Forstamt Harsefeld erfolgen. (siehe Anlage 2)

Die Genehmigung zur Erstaufforstung wurde mit Schreiben des Landkreises Heidekreis vom 02.12.2020 bescheinigt. Im Zuge des o.g. Schreibens wurde naturschutzfachlich die Anerkennung der Erstaufforstungsfläche zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen nach § 16 BNatSchG grundsätzlich zugestimmt.

Der Kompensationsflächenpool „Erstaufforstung Bomlitz/Kroge, Abt. 2146 y, Teil 1“ umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 9,6 ha. Demnach kann ein Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarf von ca. 3.231 m² vollständig erbracht werden.

Die Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

In dem Kompensationsflächenpool ist neben einer Erstaufforstung eines Mesophilen Eichen- und Hainbuchenmischwald feuchter, mäßig basenreicher Standorte (WCA) mit der Beimischung von Hainbuche, Vogelkirsche, Flatterulme und Winterlinde von ca. 75.950 m², auch die Schaffung eines artenreichen strukturreichen Waldrandes mittlerer Standorte (WRM) von ca. 20.050 m² vorgesehen. Der Waldrand soll aus artenreichen Waldaußen- und Waldinnenränder mit standortgerechten und der Biodiversität fördernden Baum- und Straucharten und einem ca. 3 m bzw. 10 m breiten baum- und strauchfreien Außensaum bestehen.

Zu weiteren Ausführungen der Anpflanzungen wird auf den Kompensationsflächenpool „Erstaufforstung Bomlitz/Kroge, Abt. 2146 y, Teil 1“, der Niedersächsischen Landesforsten – Forstamt Harsefeld verwiesen.

- Kompensationsflächenpool „Am Holzrburger Moor“ – Flurstück 1/3, Flur 8, Gem. Bederkesa (Anlage 3)

Der weitere Ausgleichsbedarf von ca. 7.430 m² (ca. 5.925 m² Schutzgut Boden und ca. 1.505 m² Schutzgut Pflanzen) wird im anerkannten Kompensationsflächenpool „Am Holzrburger Moor“ in Bederkesa im Landkreis Cuxhaven vollständig erbracht (siehe Anlage 3). Dem Flächenpool wurde mit Schreiben des Landkreises Cuxhaven vom 22.12.2009 die Eignung zur Kompensation von Eingriffen gem. § 16 Abs. 1 BNatSchG bescheinigt. Der Kompensationsflächenpool „Am Holzrburger Moor“ umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 117 ha, von denen das Flurstück 1/3 eine Flächengröße von ca. 114 ha beinhaltet. Demnach kann ein Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfs von ca. 7.430 m² vollständig erbracht werden.

Die Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Mit der Umsetzung des Kompensationsflächenpools ist geplant, den Erhaltungszustand des FFH-Gebietes zu verbessern, indem der Anteil der wertgebenden Lebensraumtypen (gem. Anhang I der FFH-Richtlinie) erhöht wird. Dazu soll zunächst abschnittsweise die vollständige Entnahme der Nadelgehölze (v.a. Sitkafichte) erfolgen. Mit der Ausnutzung der natürlichen Verjüngung und der Pflanzung entsprechender Arten sowie der anschließenden Anhebung (und Stabilisierung) des Wasserstandes (ca. 50 cm) infolge des gesteuerten Verschlusses der Entwässerung im gesamten Kompensationsflächenpool werden die Voraussetzungen für die Entwicklung naturnaher Bruchwälder, insbesondere Birken-Bruchwälder (LRT gem. Anhang I der FFH-Richtlinie; Code: 91D0), geschaffen. Mit dieser und den im Folgenden beschriebenen kleinräumigeren Maßnahmen wird ein potenzieller Lebensraum für die wertgebende Art des FFH-Gebietes, der Fischotter, geschaffen. In einem bestehenden Altkiefern-Bestand werden ca. 50 Altbäume je ha gezielt erhalten und gefördert, um Elemente der Urwald- und Reifephase zu verstärken. Eingestreut und verteilt in dem gesamten Kompensationsflächenpool werden mehrere Moorputten angelegt, die u.a. als wichtiger Lebensraumbestandteil für Kraniche fungieren. Vor allem in der Nähe von Wegen ist die Entwicklung von pflegeintensiven Feuchtheiden und von Feuchtgebüschchen vorgesehen. Aus zwei bestehenden Grünlandflächen werden Sumpfbiotope entwickelt. Diese verschiedenen Kleinstrukturen tragen erheblich zur Strukturvielfalt bei und erhöhen die Lebensraumqualitäten in dem Kompensationsflächenpool. Es werden für eine Vielzahl verschiedener Tiere und Pflanzen der Moor- und Sumpflandschaften und ihrer Übergänge neue Lebensräume geschaffen. Zudem ist angestrebt, das vorhandene Wegenetz zurückzubauen. Für eine Umsetzung dieser Maßnahme ist ggf. eine vorherige Neuorganisation des Wanderwegenetzes notwendig. Die Maßnahmen im Kompensationsflächenpool sind bereits umgesetzt.

Dahingehend wird der erforderliche Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter vollständig erbracht.

6.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt weitestgehend umschlossen einer vorhandenen Wohnbebauung, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 A „Walsroder Straße West“ im Jahr 2003 planungsrechtlich ermöglicht wurde. Die im jetzigen Plangebiet gelegenen Flächen standen zum damaligen Zeitpunkt nicht zur Verfügung, sodass sie nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 52 A wurden. Eine mögliche Erschließung wurde allerdings bereits im B-Plan Nr. 52 A angedeutet, um zu veranschaulichen, dass eine Entwicklung in Richtung des Plangebietes zukünftig vorgesehen ist. Der Flächennutzungsplan wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 A ganzheitlich in eine Wohnbaufläche geändert, sodass die planungsrechtlichen Voraussetzungen bereits gegeben sind.

Mittlerweile hat die Stadt Visselhövede Zugriff auf die von Bebauung umgebenden Flächen, sodass eine Nachverdichtung bzw. ein Lückenschluss in dem Bereich westlich der

Walsroder Straße erfolgen soll. Auf wertvollere Flächen, die weiter in den Außenbereich hineinragen, kann verzichtet werden. Anderweitige Flächen dieser Größenordnung, die im Innenbereich des Stadtgebietes liegen, stehen für eine Wohnbauentwicklung nicht zur Verfügung.

6.6 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.

6.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

Die Monitoring-Maßnahmen zu den Ausgleichsmaßnahme in den anerkannten Kompensationsflächenpools „Erstaufforstung Bomlitz/Kroge, Abt. 2146 y, Teil 1“ auf dem Flurstück 19/1, Flur 2, Gemarkung Bomlitz und „Am Holzrburger Moor“ auf dem Flurstück 1/3, Flur 8, Gem. Bederkesa sind in den anerkannten Kompensationsflächenpools festgelegt. Zu näheren Erläuterungen wird auf die Kompensationsflächenpools verwiesen. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat.

6.8 Ergebnis der Umweltprüfung

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

7. 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 Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Mit der Durchführung der Planung können Tötungen von Fledermausarten ausgeschlossen werden, wenn vor Rodung von Bäumen im Plangebiet eine Begutachtung des Bestandes durch einen Gutachter erfolgt. Weiterhin sollte die Rodung von Gehölzen außerhalb der fledermausaktiven Zeit erfolgen. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Durchführung der Planung können auch Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der allgemeingültigen Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Eine mögliche Gehölzentfernung im Zuge der Baufeldräumung sollte, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Stadt Visselhövede und ist bereits durch umliegende bauliche Anlagen vorgeprägt. Aufgrund des Wald-/Gehölzbestandes kann eine gelegentliche Nutzung der Flächen als Jagdgebiet von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Deutlich wichtigere Nahrungsräume sollten jedoch südlich in der freien Landschaft vorhanden sein. Mit der Ausweisung von Wohngebieten wird sich diese Situation vor Ort nicht wesentlich ändern. Das Plangebiet kann auch zukünftig uneingeschränkt überflogen werden und beinhaltet mit den zukünftigen Hausgärten weiterhin Jagdgebiete. Die umliegenden Gehölzbestände bleiben vom geplanten Vorhaben unberührt und stehen auch weiterhin als potentiell geeignete Lebensräume zur Verfügung. Eine Störung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population kann mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die Bebauung von landwirtschaftlichen Flächen und die Beseitigung von Gehölzbeständen stellt grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Das betroffene Grünland ist jedoch bereits von Störeinflüssen vorbelastet, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten nicht zu erwarten ist. Die Wald-/Gehölzbestände im überplanten Bereich könnten von ubiquitären Arten (Allerweltsarten) in Anspruch genommen werden. Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit werden mögliche Störungen auf ein Mindestmaß reduziert. Zudem sind umliegend Ausweichlebensräume vorhanden. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

Einzelner Baumbestand könnte im Plangebiet einen potentiellen Lebensraum beinhalten. Ein Nachweis konnte im Rahmen einer Begehung nicht erbracht werden. Mit einer möglichen Beseitigung des Wald-/Baumbestandes wird ein potentiell geeigneter Lebensraum entfernt. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. Vor der Beseitigung von Bäumen ist der Bestand auf mögliche Quartiere bzw. positiven Besatz von Fledermäusen zu untersuchen. Sollten bei der Untersuchung Quartiere ausgemacht werden, sind diese durch das Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Fledermäuse im Plangebiet oder nahen Umfeld auszugleichen. Mit dieser Vorgehensweise kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet eignen sich nur bedingt aufgrund ihrer Störeinträge für einige weitverbreitete Arten als Brutplatz. Mit der Beseitigung der Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie Sperrzeit (01.03. bis 30.09.), gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

Im Rahmen der vorgenommenen Biotoptypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dahingehend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb des Plangebietes festzustellen und zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Rodung der Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgt. Weiterhin sollte vorsorglich die Beseitigung der Bäume außerhalb der fledermausaktiven Zeit, im Zeitraum Ende November bis Ende Februar erfolgen. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Zudem sind die Gehölze vor Rodung auf möglichen Besatz von Fledermäusen zu untersuchen. Bei positivem Besatz sind weitere Maßnahmen, wie Bergen, Versorgen, Auswildern und das Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Fledermäuse durchzuführen.

Hinweis:

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

8. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet liegt weitestgehend umschlossen einer vorhandenen Wohnbebauung, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 a „Walsroder Straße West“ im Jahr 2003 planungsrechtlich ermöglicht wurde. Die im jetzigen Plangebiet gelegenen Flächen standen zum damaligen Zeitpunkt nicht zur Verfügung, sodass sie nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 52 a wurden. Mittlerweile hat die Stadt Visselhövede Zugriff auf die von Bebauung umgebenden Flächen, sodass eine Nachverdichtung bzw. ein Lückenschluss in dem Bereich westlich der Walsroder Straße erfolgen soll. Auf wertvollere Flächen, die weiter in den Außenbereich hineinragen, kann verzichtet werden.

Vorgesehen ist es, das Gebiet durch einen Investor zu entwickeln und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken, auf einer zentralen, derzeit ungenutzten Fläche, die weitestgehend von Bebauung umgeben ist, zu schaffen. Das Zentrum mit Nahversorgungs- und Dienstleistungsunternehmen, ärztlicher Versorgung sowie Schulen und Betreuungsmöglichkeiten ist in einer Entfernung von rd. 1,2 km fußläufig zu erreichen, sodass neben den klassischen Einfamilien- und Doppelhäusern auch untergeordnet Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden sollen, um ein Angebot für alle sozialen Schichten und Altersklassen zu schaffen. Ein Teilbereich entlang der Walsroder Straße, der derzeit Baumbestand aufweist, wird in den Geltungsbereich mit aufgenommen, um zukünftig im Rahmen von Bauvorhaben Planungssicherheit zu schaffen.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Großer-Kamp-Straße“, die an die Walsroder Straße anschließt. Innerhalb des Gebietes erfolgt die Erschließung über eine neu herzustellende öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Wendeanlage, die ausreichend groß dimensioniert ist, um auch durch Müllfahrzeuge befahren werden zu können. Die Erschließung rückwärtiger Grundstücke erfolgt über Stichstraßen, die ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt sind.

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend von Wohnbebauung umgeben, sodass sich keine Immissionskonflikte ergeben. Des Weiteren wird mit der Bebauung nicht dichter an die Bahntrasse herangerückt und ein Abstand von mindestens 300 m zwischen dem Plangebiet und der Bahntrasse eingehalten, sodass sich keine Auswirkungen auf die Planung ableiten lassen. Aufgrund der nördlich des Plangebietes gelegenen Pferdehöfe wurden im Rahmen eines Immissionsgutachtens Auswirkungen hinsichtlich Geruch und Staub untersucht (Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Nr. B52a in Visselhövede, TÜV NORD Umweltschutz

GmbH & Co. KG, Hamburg, Stand: 12.11.2021). Hinsichtlich der Geruchsbelastung liegen die Immissionswerte an allen geplanten Wohnhäusern unter 10 % der Jahresstunden. Somit sind keine erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten. Durch die Berücksichtigung von Anpflanzmaßnahmen in Form einer Heckenstruktur zwischen der Wohnbebauung und dem nördlich gelegenen Trainingsplatz können Staubimmissionen gefiltert werden. Außerdem sind nach Stand der Technik und guter fachlicher Praxis im Sinne einer erforderlichen gegenseitigen Rücksichtnahme ggf. auftretende Staubemissionen durch Befeuchtung zu minimieren. Unter den genannten Voraussetzungen ist davon auszugehen, dass Staubimmissionen zu vernachlässigen sind.

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Kernortes Visselhövede, westlich der Walsroder Straße (L 161). Der Großteil des Plangebietes beinhaltet Intensivgrünlandflächen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes rückwärtig der Wohnbebauung, entlang der L 161 ist Wald vorhanden. Der Wald besteht, nördlich des Weges aus einem sonstigen Pionier- und Sukzessionswald und südlich aus einem Laubforst aus einheimischen Arten. Zum Grünland ist dem Wald ein Rubus-/Lianengestrüpp und eine landwirtschaftliche Lagerfläche vorgelagert. Zwischen dem Waldbestand und der östlich gelegenen Walsroder Straße ist im Plangebiet ein Hausgarten mit Großbäumen vorhanden. Mit den Beseitigungen von Biotoptypen mittlerer Bedeutung ergeben sich auf das Schutzgut Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen. Zur Wahrung der Durchgrünung des Plangebietes sind Anpflanzungen von Bäumen auf den Baugrundstücken vorgesehen.

Die entstehenden Beeinträchtigungen durch die Beseitigung des Waldes sind im Rahmen des Kompensationsbedarfes nach dem NWaldLG zu kompensieren. Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses erfolgte nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl.d. ML v. 05.11.2016). Demzufolge ist bei einer Beseitigung von Wald von insgesamt ca. 2.485 m² eine neue Aufforstungsfläche von 3.231 m² erforderlich. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Versiegelung und Überbauung von unbebauten Flächen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Der Kompensationsbedarf wird außerhalb des Plangebietes auf externen Flächen kompensiert.

Die genannten Beeinträchtigungen sind im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichbar. Sie werden außerhalb des Plangebietes auf externen Flächen vollständig kompensiert.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Pflanzen als vollständig ausgeglichen.

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

Visselhövede, den _____

André Lüdemann
(Bürgermeister)

Stand: 09/2024

Anlage 1 Biotypenkartierung

Anlage 2 Externe Ausgleichsfläche – Flst. 19/1, Flur 2, Gem. Bomlitz

Anlage 3 Externe Ausgleichsfläche – Flst. 1/3, Flur 8, Gem. Bederkesa

QUELLENVERZEICHNIS

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

LAND NIEDERSACHSEN (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO), Stand: 2017.

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

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

NIBIS (2024): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>).

NLWKN (2006): Beiträge zur Eingriffsregelung V. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2006.

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, 2. Korrigierte Auflage 2019.

PRÜFLABOR MORBACH (2021): Prüfbericht Nr. 20.269-1, Visselhövede - Baugebiet Großer Kamp - Bebauungsplan Nr. 52B „Walsroder Straße – West Erweiterung“, Walsrode, Stand: 11.02.2021.

TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (2021): Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung Nr. B52a in Visselhövede, Hamburg, Stand: 12.11.2021.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2024): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

ZACHARIAS VERKEHRSPLANUNGEN (2024): Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Wohngebietes Walsroder Straße West (Bebauungsplan 52b) in der Stadt Visselhövede, Hannover, Stand: 04.03.2024.

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. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).

NNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289).

NWaldLG - Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung vom 21.03.2002 (Nds. GVBl. S. 112), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.05.2022 (Nds. GVBl. S. 315).