

69. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT VISSelhÖVEDE „DAMMSTRASSE SÜD-OST“

Erläuterungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Vorbemerkung

Der vorliegende Vorentwurf dient gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann. Die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes „Dammstraße Süd-Ost“ wird im Parallelverfahren zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 107 „Dammstraße Süd-Ost“ aufgestellt. Der Geltungsbereich der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes und der des Bebauungsplanes Nr. 107 sind nicht deckungsgleich. Das Planänderungsgebiet deckt nur einen Teil des Plangebiets des Bebauungsplanes ab.

Die abschließende Begründung einschließlich Umweltbericht erfolgt im weiteren Planverfahren.

In den vorliegenden Erläuterungen wird die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes „Dammstraße Süd-Ost“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Flächennutzungsplanänderung“ bzw. sein Geltungsbereich als „Planänderungsgebiet“ bezeichnet.

Allgemeine Lage, Größe und Nutzung des Planänderungsgebietes



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2025 (ohne Maßstab)

Das Planänderungsgebiet befindet sich westlich angrenzend an die „Celler Straße“ in der Stadt Visselhövede. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 0,76 ha. Das Planänderungsgebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Stadtgebiets der Stadt Visselhövede und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Nördlich und westlich angrenzend der „Dammstraße“ befinden sich Wohngebiete. Nach Süden liegt eine weitere landwirtschaftliche Fläche an, bevor das Gebiet zu den Sportanlagen und das Gewerbegebiet Lehnshede durch eine Bahntrasse getrennt wird. Östlich der B 440 „Celler Straße“ befindet sich ein großes Gewerbe- und Industriegebiet.

Aufgrund der Größe der unbebauten Fläche in Zusammenhang mit der umliegenden Bebauung handelt es sich um eine Außenbereichsfläche im Siedlungsbereich der Stadt Visselhövede. Für eine Bebauung ist die Änderung des Flächennutzungs- und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

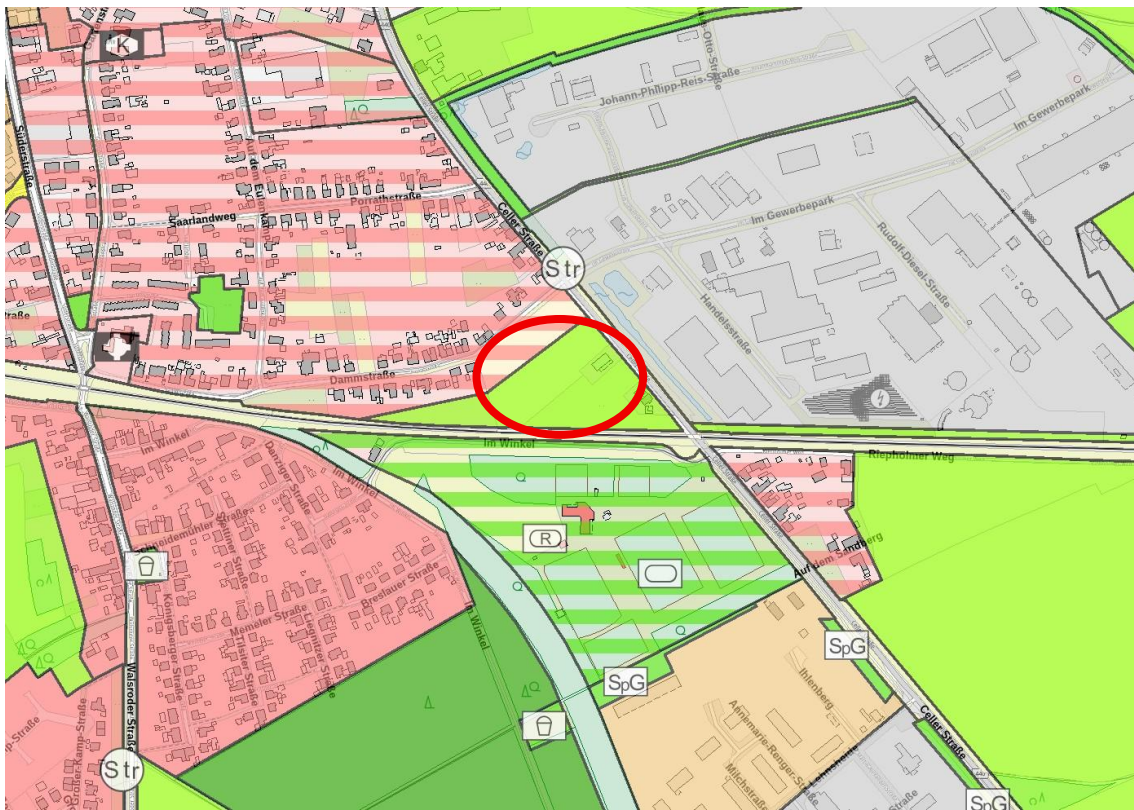


Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2025 (ohne Maßstab)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im nördlichen Bereich bereits eine Wohnbaufläche dar. Der südliche Bereich wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Dahingehend ist das Planänderungsgebiet im Vergleich zum Bebauungsplan etwas kleiner.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP):



Abb. 3: Auszug aus dem LROP 2017 (ohne Maßstab) - LGLN

Im zeichnerischen Teil des LROP 2017 sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt. Das Plangebiet grenzt östlich an ein Vorranggebiet „Hauptverkehrsstraße“. Südlich befindet sich ein Vorranggebiet „Hauptbahnstrecke“.



Abb. 4: Auszug aus der Verordnung 2022 (ohne Maßstab) - LGLN

Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm wurde in Teilen 2022 geändert. Im zeichnerischen Teil der Verordnung wurde das Vorranggebiet „Hauptverkehrsstraße“ und das Vorranggebiet „Hauptbahnstrecke“ rausgenommen. Für das Planänderungsgebiet wird aktuell keine zeichnerische Darstellung getroffen.

Regionales Raumordnungsprogramm



Abb. 5: Auszug aus dem RROP (ohne Maßstab) - Landkreis Rotenburg (Wümme)

Im zeichnerischen Teil des RROP 2020 sind für das Plangebiet Raum- und Siedlungsstrukturen ausgewiesen. Nordöstlich grenzt das Plangebiet an die B440, ausgewiesen im RROP als Vorranggebiet „Hauptverkehrsstraße“. Südlich befindet sich ein Vorranggebiet „Hauptbahnstrecke“.

Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet der Stadt Visselhövede sowie der nicht entgegenstehenden raumordnerischen Belange ist die geplante Siedlungsentwicklung aus städtebaulicher Sicht zielführend und an diesem Standort vertretbar. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sowie sonstige Schutzgebiete befinden sich nicht innerhalb des Planänderungsgebietes.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und des Regionalen Raumordnungsprogramms entsprochen.

Hinweise

Weitere Ausführungen der Begründung zur 69. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Belange von Natur und Landschaft/ Umweltbericht werden im weiteren Verfahren ergänzt und beschrieben. Detailliertere Ausführungen zum jetzigen Planungsstand der Ziele und Planungsabsichten sind der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 107 "Dammstraße Süd-Ost" zu entnehmen.

Stand: 04/2026