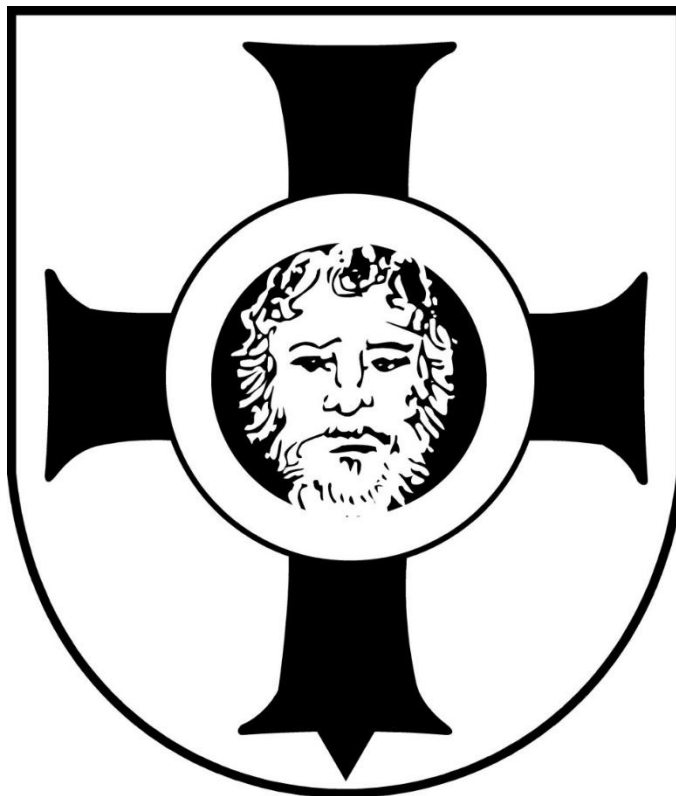


BEGRÜNDUNG

ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 107
- DAMMSTRAßE SÜD-OST -



ENTWURF

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
GEM. § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

STADT VISSELHÖVEDE
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNG	3
1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Geltungsbereiches	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	5
2.1 Landes- und Regionalplanung	5
2.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)	5
2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm	6
2.1.3 Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	6
2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan	7
2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan	8
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	9
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	10
3.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	11
3.4 Immissionsschutz	12
3.5 Verkehr	12
3.6 Erhalt von Bäumen	12
4. VER- UND ENTSORGUNG	12
5. BODENSCHUTZ, ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE	14
6. BODENORDNUNG	14
7. ALTLASTEN/ ALTSTANDORTE	14
8. FLÄCHENÜBERSICHT	15
9. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	15

VORBEMERKUNG

Bei der vorliegenden Begründung handelt es sich um die Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

In der vorliegenden Begründung wird der Bebauungsplan Nr. 107 „Dammstraße Süd-Ost“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Bebauungsplan“ bzw. sein Geltungsbereich als „Plangebiet“ bezeichnet.

Im Plangebiet soll ein vielfältiger Wohnungsbau aus verschiedenen Haustypen und Wohnungsgrößen realisiert werden, um das Angebot an Wohnraum im Stadtgebiet von Visselhövede zu erweitern.

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Stadtgebiets der Stadt Visselhövede. Nördlich und westlich angrenzend der „Dammstraße“ befinden sich Wohngebiete. Nach Süden wird das Gebiet zu den Sportanlagen und das Gewerbegebiet Lehnshöhe durch eine Bahntrasse getrennt. Östlich der B 440 „Celler Straße“ befindet sich ein großes Gewerbe- und Industriegebiet. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,9 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Betroffen sind die Flurstücke 1/11 der Flur 6 sowie das Teilflurstück 116/203 der Flur 4 der Gemarkung Visselhövede (2301). Der Bebauungsplan setzt nach § 9 Abs. 7 BauGB seine Grenzen selbst fest. Aufgrund der Größe der unbebauten Fläche in Zusammenhang mit der umliegenden Bebauung handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan m eine außenbereichsähnliche Fläche im Siedlungsbereich der Stadt Visselhövede. Für eine Bebauung ist die Änderung des Flächennutzungs- und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

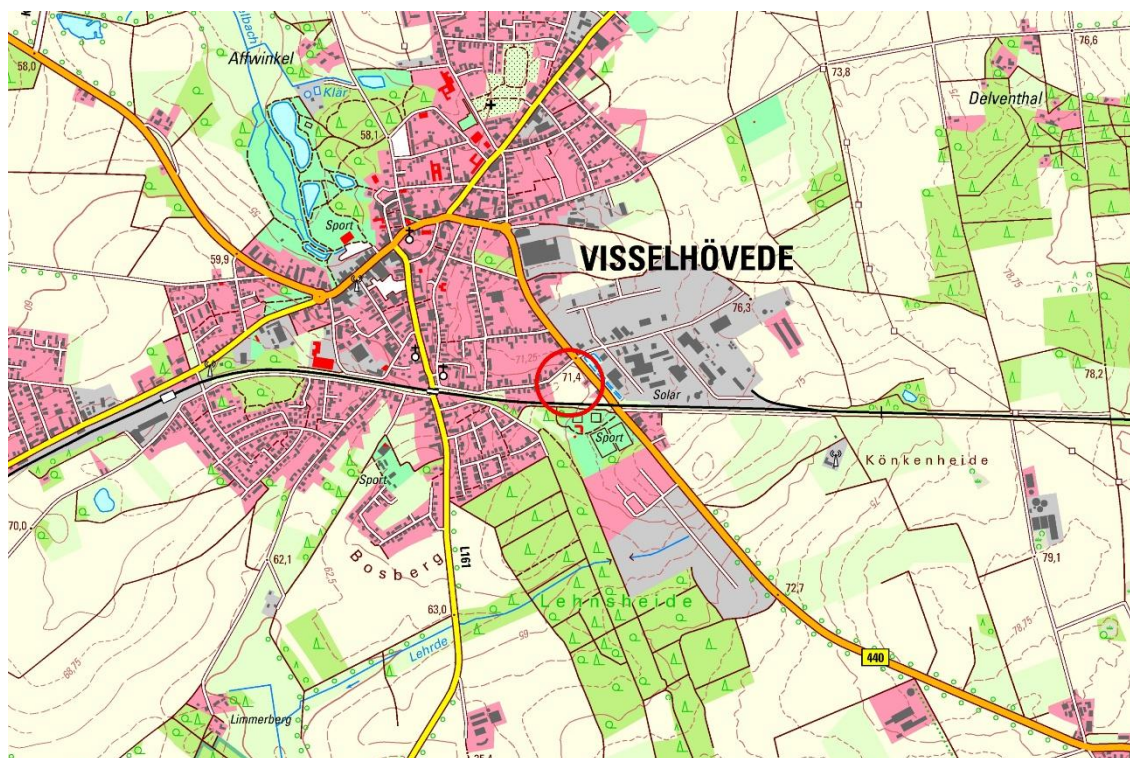


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2025

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

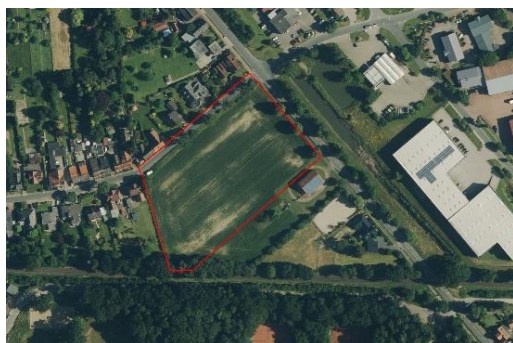


Abb. 2: Luftbild des Plangebietes (ohne Maßstab) - LGLN

Das Plangebiet wurde in den letzten Jahren als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die bisherige Wohnbauentwicklung schließt derzeit nordwestlich daran ab. Östlich befinden sich Gewerbeflächen. Weiter südlich liegen weitere landwirtschaftliche Flächen, Bahnschienen und Sportplätze sowie das Gewerbegebiet Lehnsheide. Nordöstlich verläuft die B 440.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

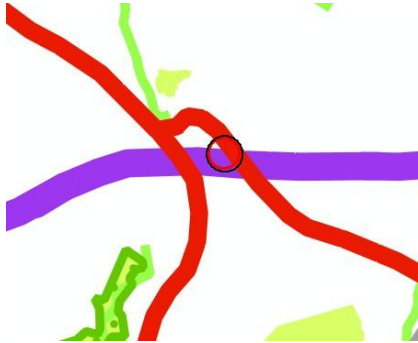


Abb. 3: Auszug aus dem LROP 2017 (ohne Maßstab) - LGLN

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 „Haupteisenbahnstrecke“.



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 „Haupteisenbahnstrecke“ rausgenommen. Für das Planänderungsgebiet wird aktuell keine zeichnerische Darstellung getroffen.

2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm



Abb. 5: Auszug aus dem RROP (ohne Maßstab) - www.lk-row.de

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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und des Regionalen Raumordnungsprogramms entsprochen.

2.1.3 Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten und entsprechend zu berücksichtigen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Die öffentlich verfügbaren Daten stellen sogenannte außergewöhnliche Niederschlagsereignisse mit einer statistischen Eintrittswahrscheinlichkeit alle 100 Jahre dar, die nachfolgend aufgeführt werden.

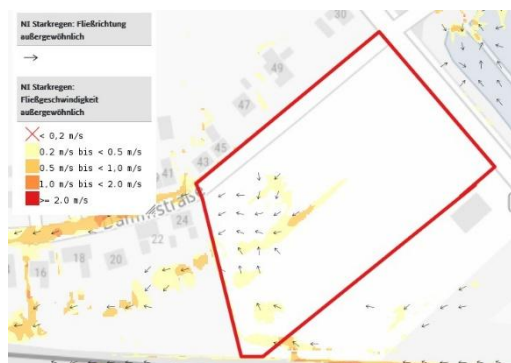


Abb. 6: Darstellung Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen (ohne Maßstab) – www.geoportal.de

Im Plangebiet sind im außergewöhnlichen Fall überwiegend Fließgeschwindigkeiten von < 0,2 m/s zu erwarten. Im östlichen Bereich können Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,2 m/s bis < 0,5 m/s auftreten. Maximal können Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,5 m/s bis < 1,0 m/s auftreten. Die auftretenden Fließgeschwindigkeiten tauchen im westlichen Bereich des Plangebiets auf.

Die Fließrichtungen verlaufen überwiegend in Richtung Nordwesten, in Richtung Dammstraße und der nach Westen angrenzenden Bebauung.



Abb. 7: Darstellung Überflutungstiefen und Fließrichtungen (ohne Maßstab) – www.geoportal.de

Im Plangebiet sind im außergewöhnlichen Fall überwiegend Überflutungstiefen von < 10 cm zu erwarten. Im westlichen Teil des Plangebiets können Überflutungstiefen zwischen 10 bis < 30 cm und in einem kleinen Bereich auch Tiefen von 30 bis < 50 cm auftreten.

Das Plangebiet befindet sich weit entfernt von der Küste und Überschwemmungsgebieten sowie vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Aufgrund der Lage des Plangebietes sind dahingehend keine Auswirkungen durch oberirdische Gewässer zu erwarten.

2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

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.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Mit Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

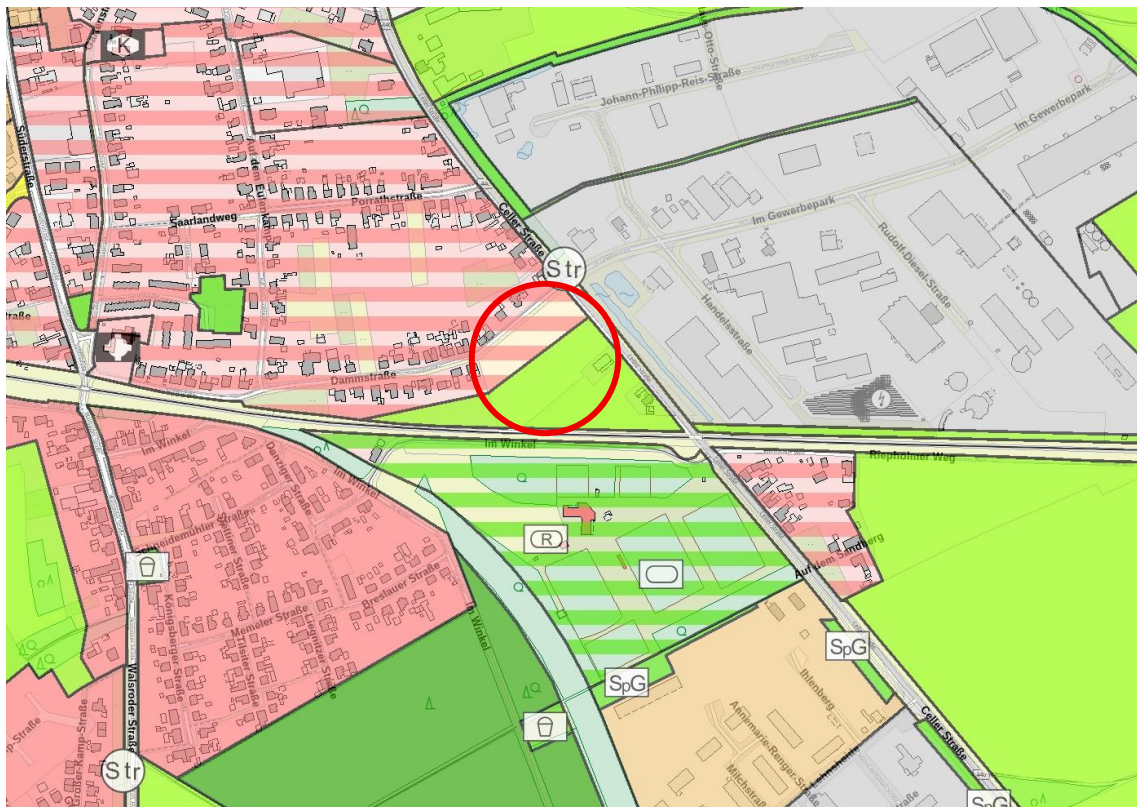


Abb. 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) - gis.lk-row.de

2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im Plangebiet befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, das Angebot an Wohnraum im Stadtgebiet zu erweitern. Vorrangig soll durch die Schaffung von Mehrfamilienhäusern besonders der Nachfrage nach kleineren Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie Reihenhäuser für kleinere Familien nachgekommen werden. Zudem ist ein Teilbereich im Konzept (siehe Abb. 9) für kleinere Einzelhäuser (Tiny-Houses) vorgesehen, da die Nachfrage in diesem Segment in den vergangenen Jahren ebenfalls stark angestiegen ist. Das klassische Einfamilienhausgebiet wird mit dieser Planung nicht verfolgt. Hierfür wurden zahlreiche Baugebiete in anderen Bereichen des Stadtgebietes entwickelt. Die Stadt möchte den städtebaulichen Ansprüchen gerecht werden und entscheidend mehr Wohnraum im Stadtgebiet zur Verfügung stellen und hat für diesen Bereich einen Projektentwickler gefunden, der das Areal entsprechend bebauen möchte. Den Neubau mit energieeffizienten Bauweisen, barrierearm und zeitgemäßen Grundrissen gilt es zu fördern, um den Bürgern der Stadt aller Lebensphasen ein attraktives Wohnangebot zu schaffen.



Abb. 9: Städtebauliches Konzept (Quelle: PGN)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Stadt Visselhövede die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die oben genannten Ziele schaffen und folglich eine geordnete städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich vorgeben, um eine Attraktivitätssteigerung und

Angebotssicherung von Wohnungen und Häusern im Stadtgebiet Visselhövede zu sichern, welche in moderater Dichte attraktive, flächensparende Wohnformen für unterschiedliche Lebensstile bereitstellen soll.

Neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes, durch den die vorgesehene Planung verbindlich geregelt wird, ist es zusätzlich erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern und somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die Änderung soll im Parallelverfahren erfolgen.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Art der baulichen Nutzung sind an den oben genannten Zielen der Stadt Visselhövede orientiert.

Als Art der baulichen Nutzung werden Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. In Allgemeinen Wohngebieten sind die im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss ist erforderlich, da sich diese Nutzungen in die Eigenart der Umgebung aufgrund ihres großen Flächenbedarfs oder zu erwartender Störungen nicht einfügen würden oder erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) verursachen können und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung bestehen würde. Der Fokus soll in dem Plangebiet auf der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum liegen. Der Ausschluss der o.g. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist daher zweckmäßig.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen wird sich mit den Festsetzungen bzgl. des Maß der baulichen Nutzung an den Orientierungswerten gem. § 17 BauNVO orientiert. Im Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten wird der nach BauNVO vorgesehene Richtwert einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig, um die Wege, Stellplätze etc. zu berücksichtigen. In den Allgemeinen Wohngebieten wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Durch die Festsetzungen der offenen Bauweise und die maximale Zweigeschossigkeit kann die in den angrenzenden Bereichen vorhandene aufgelockerte Bebauung aufgenommen werden, seitliche Abstände zu den Grundstücksgrenzen gesichert und eine rücksichtsvolle Einbindung des Quartiers in die umgebende Wohnnutzung erfolgen. In dem Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) ist abweichend zu den WA 1 und 2 maximal ein Vollgeschoss zulässig. Die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss ist erforderlich, um die städtebauliche Zielsetzung einer kleinteiligen, volumenreduzierten Tiny-House-Bebauung zu gewährleisten und die Sonderstellung dieser Wohnform planerisch nachvollziehbar zu machen.

Die Baugrenze wird, wie in der Planzeichnung abgebildet, festgesetzt, um eine offene Gestaltung mit möglichst viel Bauraum zu ermöglichen. Um das Plangebiet herum wurde

daher ein Abstand von 3 m gewählt. Mit diesem Abstand wird außerdem der Abstand zur Fahrbahnkante der B440 der umliegenden Gebäude aufgenommen. Dieser beträgt ca. 7,5 m. Bei den in der näheren Umgebung, an die B440 angrenzenden Gebäude wird ein Abstand zwischen ca. 5,5 m und 9 m zur Fahrbahnkante der B440 eingehalten. Der Abstand der Baugrenze innerhalb des Plangebiets zu der geplanten Ringerschließung beträgt in den meisten Fällen 5 m, um hier die Möglichkeit von Stellplätzen für die künftigen Anwohnenden zu schaffen.

Im laufenden Verfahren bedarf es noch der Klärung hinsichtlich einer Bebauung innerhalb der 20m zur Bundesstraße. Gemäß der Abb. 10 liegt die Ortsdurchfahrt (OD) nördlich der Dammstraße. Innerhalb der OD ist eine Bebaubarkeit innerhalb der 20m möglich. Außerhalb der Ortsdurchfahrten ist gemäß § 9 FStrG eine Bauverbotszone von 20m einzuhalten.



Abb. 10: Ortsdurchfahrt B 440 - Stand 26.02.2026 (ohne Maßstab) - www.nwisb-niedersachsen.de

Mit diesen Festsetzungen wird der städtebauliche Rahmen so gefasst, dass sich das neue Quartier angemessen in das bestehende Stadtbild einfügt und die neuen städtebaulichen Ziele im Plangebiet der Stadt Visselhövede umgesetzt werden.

3.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Gleiches gilt für Stellplätze und Carports gem. § 12 BauNVO. Die Grenzabstände der überbaubaren Fläche sind entsprechend gewählt worden, um im Plangebiet Stellplätze für die BewohnerInnen zu berücksichtigen. Dadurch wird eine grundstücksnahe Parkierung gesichert und eine zusätzliche Inanspruchnahme öffentlicher Flächen vermieden.

3.4 Immissionsschutz

Um die Immissionssituation zwischen dem geplanten Wohngebiet und der angrenzenden B440, der Bahntrasse, dem Gewerbegebiet und den Sportanlagen zu berücksichtigen wurde bereits eine schalltechnische Begutachtung in Auftrag gegeben worden. Die Ergebnisse fließen im weiteren Verfahren in die Planung ein.

3.5 Verkehr

Die Hapterschließung kann über den vorhandenen Erschließungsstraße „Dammstraße“ erfolgen. Für die Erschließung der einzelnen Grundstücke wird im Plangebiet eine öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 in Form einer Ringerschließung festgesetzt. Mit der vorgesehen Erschließung können alle Grundstücke von den öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden.

3.6 Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (Ahorn und Linde) entlang der Dammstraße sind dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. Dabei ist die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu verwenden. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

4. VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land.

Der Löschwasserbedarf kann oftmals über das vorhandene Trinkwassernetz gewährleistet werden. Die Löschwasserversorgung ist bei der Detailplanung nachzuweisen und mit der lokalen Feuerwehr abzustimmen. Der Löschwasserbedarf (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 und Umsetzung durch den Vorhabenträger unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich.

• Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene Kanalnetz der Stadt Visselhövede zur Kläranlage der Stadt.

• Niederschlagswasserbeseitigung

Im Rahmen des Verfahrens erfolgt eine Baugrunduntersuchung, ob eine Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet erfolgen kann. Die Ergebnisse fließen im weiteren Verfahren in die Planung ein.

- **Stromversorgung**

Die Versorgung mit Strom kann durch Photovoltaikanlagen sowie durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH über ein zentrales Leitungsnetz erfolgen.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Die zukünftigen Grundstücke sind durch die Ringschließung für die Fahrzeuge der Abfallentsorgung zugänglich.

5. BODENSCHUTZ, ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

- **Bodenschutz**

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen, Abfallablagerungen und/oder Gerüche festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

- **Archäologische Denkmalpflege**

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Rotenburg (Wümme) zu erfolgen.

6. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. ALTLASTEN/ ALTSTANDORTE

Altlastenvorkommen, Altablagerungen oder flächige, schädliche Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

Ergeben sich bei Sondierungsarbeiten und/ oder Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen, unnatürliche Bodenverfärbungen sowie Gerüche und/ oder eine Abfallablagerungen, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

8. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,58
Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)	0,82
Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)	0,41
Allgemeines Wohngebiet 3 (WA 3)	0,35
Straßenverkehrsfläche	0,28
Bruttobauland	1,86

9. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Stadtgebiets von Visselhövede, südlich der Dammstraße, westlich der Celler Straße und beinhaltet im Wesentlichen eine Ackerfläche (siehe Anlage 1). Im Straßenseitenraum der Dammstraße befinden sich Einzelbäume der Baumarten Ahorn und Linde mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,4 bis 0,5 m. Auch im Seitenraum der Celler Straße sind Einzelbäume vorhanden. Dabei handelt es sich um Linden mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,3 m. Nördlich und westlich angrenzend der „Dammstraße“ befinden sich Wohnbebauungen mit Hausgärten. Nach Süden wird das Plangebiet zu den Sportanlagen und das Gewerbegebiet „Lehnsheide“ durch eine Bahntrasse und einen Eichenmischwald getrennt. Entlang der Bahntrasse sind linienförmige Gehölzbestände vorhanden. Entlang der Plangebietsgrenze befindet sich eine Baumreihe aus Pappeln. Die Randstrukturen beinhalten Ruderalfluren.

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 107 wird vorwiegend eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Demnach ist die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eher von geringer Bedeutung. Dennoch ergeben sich mit der geringfügigen Überplanung von Ruderalfluren und Gehölzbeständen erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Durch den Erhalt von Einzelbäumen können die entstehenden Beeinträchtigungen deutlich gemindert werden. In Bezug auf das Schutzgut Tiere sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten, da die Eignung des Ackers für Offenlandarten durch die Lage angrenzend an Wohnbebauungen und gewerblicher Nutzungen sowie dem Gehölzbestand eingeschränkt wird. Mit der möglichen Bebauung und Versiegelung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Mit der Planung wird kein schutzwürdiger Boden in Anspruch genommen. Es handelt sich ausschließlich um den Bodentypen Pseudogley-Braunerde. Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt

im weiteren Verfahren. Aufgrund der Plangebietsgröße können erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser, durch mögliche Verringerungen der Grundwasserneubildung, ausgeschlossen werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Stadtrand mit umliegenden Gehölzstrukturen können mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft ausgeschlossen werden.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren detaillierter ausgearbeitet, um die entstehenden Beeinträchtigungen darzulegen und entsprechende Aussagen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich zu treffen. Höhe des Ausgleiches, Ort und Art der Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Visselhövede, den

(Bürgermeister)

Stand: 04/2026

ANLAGEN

Anlage 1: Biotoptypenkartierung