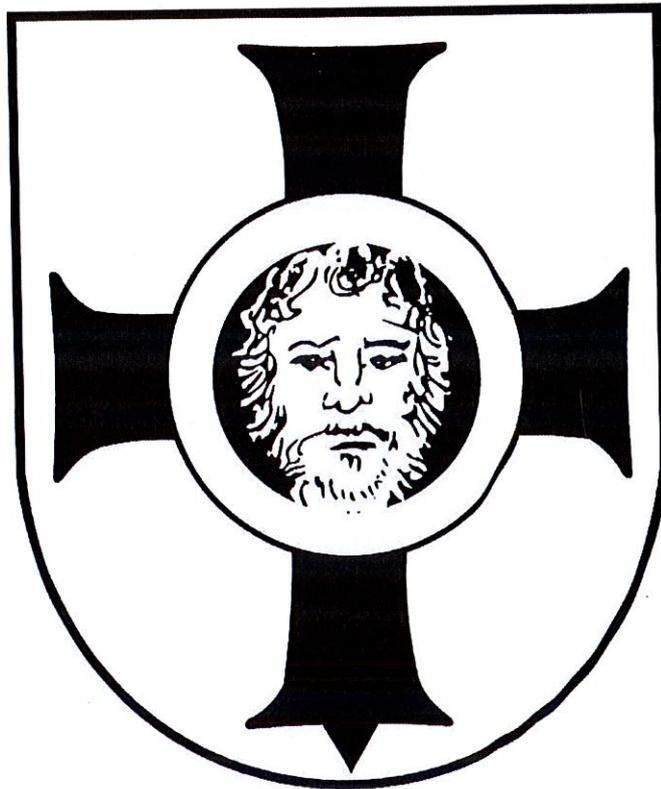


54. ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
(„GEWERBEGEBIET LEHNSHEIDE SÜD“)



*Abschrift*

STADT VISSELHÖVEDE  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>PRÄAMBEL</b> .....	3
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	4
<b>PLANZEICHNUNG</b> .....	nach Seite 7
<b>Begründung zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Visselhövede</b> .....	8
1. Vorbemerkungen .....	8
2. Grundlagen .....	8
2.1 Überörtliche Planung und Raumordnung .....	8
2.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes .....	10
3. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches sowie angrenzende Nutzungen .....	10
4. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderung .....	11
4.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	11
4.2 Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes .....	12
4.3 Immissionsschutz .....	12
4.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima .....	13
4.5 Verkehr 17	
4.6 Bodenschutz- und Abfallrecht .....	17
4.7 Ver- und Entsorgung .....	17
5. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB .....	18
5.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	18
5.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne .....	18
5.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes .....	20
5.3.1 Schutzgut Boden und Wasser .....	21
5.3.2 Schutzgut Fläche .....	22
5.3.3 Schutzgut Klima/Luft .....	23
5.3.4 Schutzgut biologische Vielfalt .....	23
5.3.5 Schutzgut Landschaft .....	26
5.3.6 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit .....	27
5.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	27
5.3.8 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen) .....	28
5.3.9 Entwicklung des Gebiets ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante) .....	28
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	28
5.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung .....	30
5.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung .....	31
5.7 Maßnahmen des Monitorings .....	31
5.8 Ergebnis der Umweltprüfung .....	31
5.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	31
6. Verfahren / Abwägung .....	32
6.1 Darstellung des Verfahrens .....	32
6.2 Chronologie des Verfahrens .....	32
6.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB .....	33
6.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB .....	33
6.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB .....	33
<b>Quellenverzeichnis</b> .....	35

# PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 58 und 98 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Visselhövede diese 54. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (1 Blatt), beschlossen.

Visselhövede, den 27.06.2019

gez. R. Goebel

S

---

Ralf Goebel  
Bürgermeister

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 21.06.2018 die Aufstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 03.07.2018 in der RKZ/ Visselhöveder Nachrichten bekannt gemacht.

Visselhövede, den 20.05.2019

gez. R. Goebel

(Ralf Goebel)  
Bürgermeister

S

## 2. Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte 1:1000  
Maßstab: verkleinert auf 1:5000  
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

(2018)



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Otterndorf

## 3. Die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den 02.07.2019

(M. Diercks)  
Planverfasser



7. Die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 63 ROW 6172601/228) ~~unter Auflagen / Maßgaben / mit Ausnahme der~~ \_\_\_\_\_ ~~kenntlich gemachten Teile~~ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Rotenburg (Wümme), den 11. Sep. 2019

Landkreis Rotenburg (Wümme)  
Der Landrat  
Im Auftrage

per. Schröder  
(Schröder)

S

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

Die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Visselhövede, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Ralf Goebel)  
Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 (5) BauGB am 15.10.2019<sup>x</sup> ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 15.10.2019 wirksam geworden.

Visselhövede, den 16.10.2019

x im Amtsblatt Nr. 19  
des Landkreises Rotenburg

per. R. Goebel  
(Ralf Goebel)  
Bürgermeister

S

10. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Visselhövede, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Ralf Goebel)  
Bürgermeister



## BEGRÜNDUNG ZUR 54. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT VISSELHÖVEDE

### 1. Vorbemerkungen

Durch die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und die gleichzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75a „Gewerbegebiet Lehnshöhe Süd“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Gewerbeentwicklung geschaffen werden. Hierfür ist in einem ersten Schritt der Flächennutzungsplan zu ändern. Ziel der Stadt Visselhövede ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine weitere gewerbliche Entwicklung zu schaffen.

### 2. Grundlagen

#### 2.1 Überörtliche Planung und Raumordnung

##### *Landes-Raumordnungsprogramm*

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 wird die Stadt Visselhövede dem ländlichen Raum zugeordnet. Dort sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Vorrangig sind außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten durch Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotentials zu erhalten und zu schaffen sowie neue Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Weiterhin ist ein differenziertes Angebot an qualifizierten Ausbildungs- und Arbeitsplätzen sowie Möglichkeiten der Weiterqualifizierung zu sichern und zu verbessern, unter anderem durch Stärkung der ansässigen kleinen und mittleren Betriebe und die Schaffung neuer Arbeitsplätze. Die zentralen Orte sollen durch Sicherung und Ausbau einer den regionalen Gegebenheiten entsprechenden und leistungsfähigen Infrastruktur gestärkt werden. Die vorhandenen Arbeitsstätten im produzierenden Gewerbe sowie im privaten und öffentlichen Dienstleistungsbereich sollen gesichert, weiterentwickelt und durch neue ergänzt werden. Die gewerbliche Wirtschaft soll insbesondere in solchen Teilräumen gefördert werden, deren Wirtschaftskraft und Infrastrukturausstattung erheblich unter dem Landesdurchschnitt liegen oder darunter abzusinken drohen oder in denen Wirtschaftszweige vorherrschen, die in besonderem Maße vom Strukturwandel betroffen oder bedroht sind.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Plan(änderungs)gebiet keine Darstellungen enthalten.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Gewerbeentwicklung entspricht den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017.

### *Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme)*

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2005 ist die Stadt Visselhövede als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Ebenso sollen sie ein ausreichendes Angebot für die Sicherung und Schaffung von Wohn- und Arbeitsstätten bereitstellen. Der Stadt Visselhövede ist zudem die Funktion als „Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr“ zugewiesen.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm kommt dem Ausbau und der Neuan siedlung wachstums- und zukunftsorientierter Betriebe im ländlichen Raum ein besonderer Stellenwert zu. Die Stadt Visselhövede befindet sich in einem relativ strukturschwachen Raum. Daher ist die Stadt in besonderem Maße gefordert, sich mit den ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zur Schaffung von Arbeitsstellen für die Bevölkerung auseinander zu setzen, um ein möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen zur Verfügung stellen zu können.

Die Darstellung als Grundzentrum ist auch in den Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms 2017 übernommen worden.

Für das Plan(änderungs)gebiet enthält die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms, bis auf die Kennzeichnung der unbebauten Flächen als Vorsorgegebiet bzw. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft keine Darstellungen. Westlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet für Erholung und für die Forstwirtschaft an.

Die Abgrenzung des angrenzenden Vorsorgegebiets „Forstwirtschaft“ ist nicht parzellenscharf. In der verbindlichen Bauleitplanung wird ein ausreichender Abstand der Baugrenzen zum Wald, orientiert an den aktuellen Baumhöhen und dem vorhandenen Waldrandaufbau, festgesetzt. Dabei ist eine Unterschreitung der Zielsetzung, von angrenzenden Waldflächen einen 50 m Abstand einzuhalten, möglich.

Durch die Bereitstellung von weiteren gewerblichen Bauflächen wird die Stadt Visselhövede ihrer Aufgabe gemäß den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms gerecht. Die Ziele der Raumordnung werden umgesetzt.

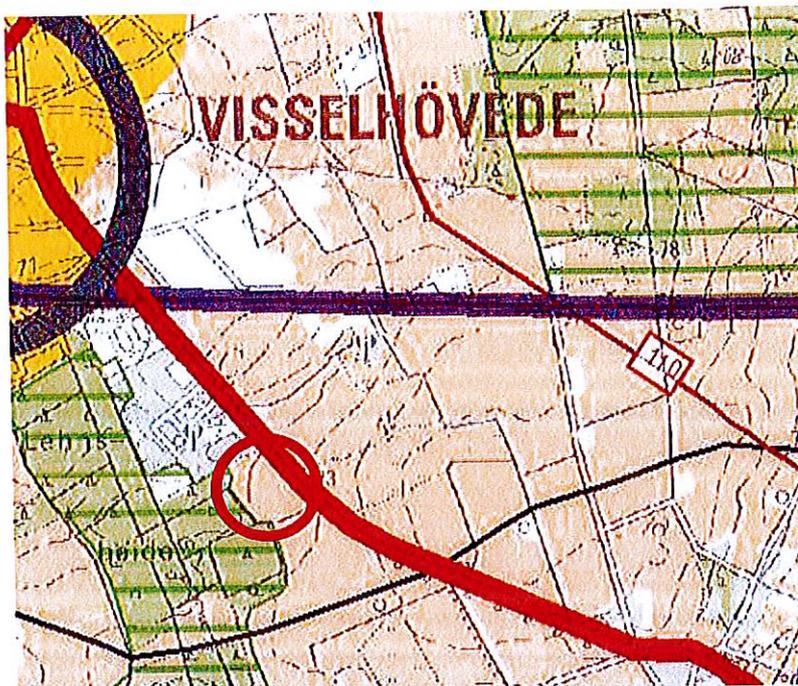


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms 2017

## 2.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede stellt im Planänderungsgebiet Flächen für die Landwirtschaft dar.

## 3. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches sowie angrenzende Nutzungen

Das Planänderungsgebiet liegt südöstlich der Stadt Visselhövede, südwestlich der Celler Straße (B 440) und grenzt an das Gewerbegebiet „Lehnsheide“ (ehem. Bundeswehr-Kaserne), siehe Abb. 1.

Das Planänderungsgebiet wird vollständig landwirtschaftlich genutzt. Nordwestlich liegen die Flächen des Gewerbegebietes „Lehnsheide“. Südwestlich befinden sich Waldbestände. Ansonsten ist das Planänderungsgebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,9 ha

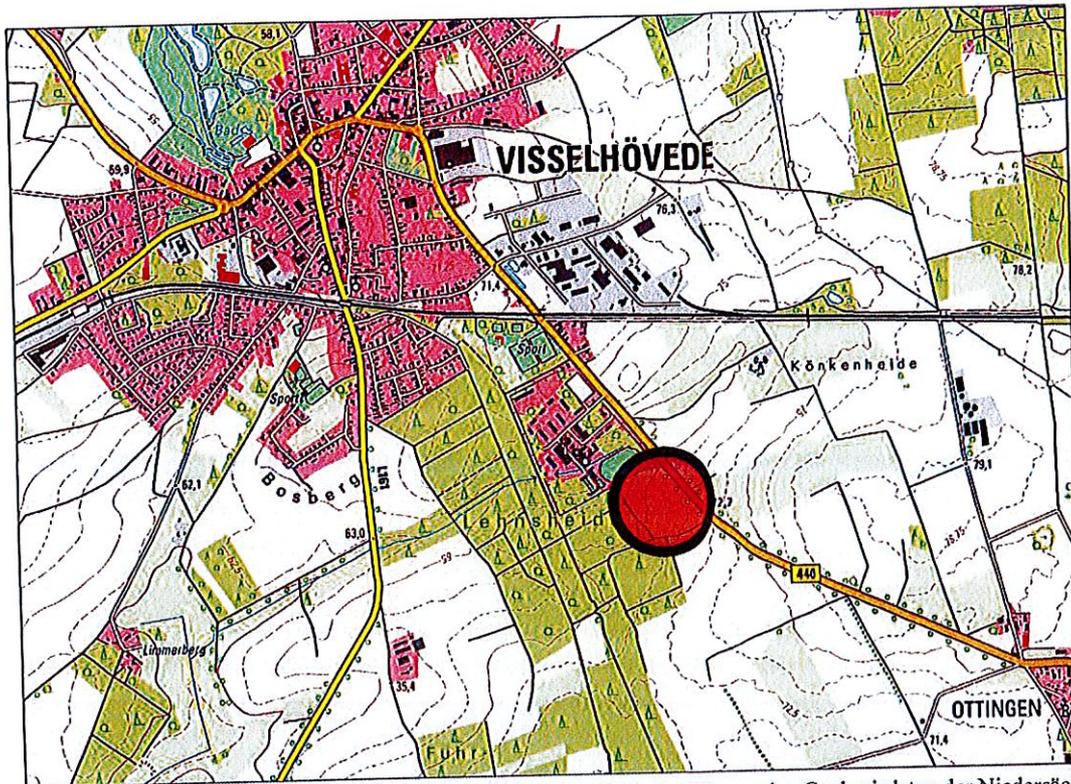


Abb. 5: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2016

#### 4. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

##### 4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Auf dem Areal der ehem. Bundeswehrkaserne ist seit dem 15.01.2016 der Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet Lehnshöhe“ rechtsverbindlich. Die Stadt benötigt weitere gewerbliche Grundstücke und hat dazu Flächen entlang der B 440 erworben. Für die Erschließung dieser Flächen ist kein zusätzlicher Anschluss an die B 440 vorgesehen, sondern es soll das im ehem. Kasernengelände vorhandene Verkehrsnetz genutzt werden. Von der Zufahrt zum Gewerbegebiet aus (ehem. Einfahrt der Kaserne) wird eine neue Erschließungsstraße in südöstliche Richtung angelegt.

Ziel der Stadt Visselhövede ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine weitere gewerbliche Entwicklung am südöstlichen Stadtrand zu schaffen.

Standortalternativen für eine Gewerbeentwicklung innerhalb des Kernortes von Visselhövede und somit auch im Umkreis des nördlich liegenden Gewerbegebietes „Celler Straße“ wurden 2017 bewertet (s. Anlage 1). Im Ergebnis sind die dort angrenzenden Flächen in nördliche Richtung für eine langfristige und großflächige Entwicklung geeignet. Südlich der Bahnlinie ist die Nähe zu Wohngebieten problematisch und somit für eine Flächendarstellung weniger geeignet.

Andere Standorte am Stadtrand von Visselhövede sind ebenfalls wegen ihrer Nähe zu Wohngebieten oder einem Konfliktpotential zu landschaftlich wertvollen Flächen bzw. landwirtschaftlichen Betrieben wenig geeignet. Für die angestrebte kleinräumige Ent-

wicklung kommen somit im Moment nur die Flächen im Planänderungsgebiet in Betracht.

Der Standort im Anschluss an das Gewerbegebiet „Lehnsheide“ ist u.a. deswegen gut geeignet, da die vorhandene Verkehrsinfrastruktur der ehem. Kaserne mit genutzt werden kann. Ein wichtiges Argument ist dabei die bereits vorhandene Zufahrt von der B 440 aus, so dass keine neue Zufahrt von der Bundesstraße aus angelegt werden muss.

Die Flächen im Plangebiet wurden von der Stadt bereits erworben und sind, auch wegen der Verbindung mit dem angrenzenden Gewerbegebiet, weiterhin für eine kurzfristige Inanspruchnahme vorgesehen.

Die wiederholt von der Regionalplanung des Landkreises angesprochenen Flächen zwischen dem Gewerbegebiet „Celler Straße – Ost“ und der Feldstraße /Mühlenstraße (Potentialfläche 11 in der Standortanalyse) haben zwar den Vorteil, seit längerer Zeit im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt zu sein, stehen aber wie bereits ausgeführt, kurzfristig nicht zur Verfügung.

Die verschiedenen Eigentümer wurden mehrmals direkt von der Stadt angesprochen, doch besteht hier keine Verkaufsbereitschaft. Dies liegt u.a. auch an der momentanen Niedrigzinsphase als auch vielmehr an der Situation, dass gewünschte landwirtschaftliche Ersatzflächen seitens der Stadt nicht zur Verfügung stehen. Eine gewerbliche Entwicklung an dieser Stelle ist zwar weiterhin erstrebenswert, aber aus o.g. Gründen z.Zt. nicht realisierbar. Für die kurzfristige gewerbliche Entwicklung in Verbindung mit den Flächen der ehem. Kaserne haben die Flächen im Plangebiet weiterhin erste Priorität. Langfristig soll der Standort nördlich des Gewerbegebietes „Celler Straße“ jedoch weiterhin den Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung darstellen.

#### **4.2 Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Flächen im Geltungsbereich der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes zukünftig als gewerbliche Bauflächen und Eingrünung zur freien Landschaft dargestellt. Weiterhin wird entlang der westlichen Grenze des Planänderungsgebietes eine Grünfläche zu Abstandszwecken für den angrenzenden Waldbestand dargestellt.

#### **4.3 Immissionsschutz**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75 für das Gewerbegebiet „Lehnsheide“ sind im Mischgebiet als auch im Gewerbegebiet passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) festgesetzt worden, die aus dem Gewerbelärm bzw. den Verkehrslärmemissionen der angrenzenden B 440 resultieren. Ob dies auch im Planänderungsgebiet, wo in der verbindlichen Bauleitplanung ein Gewerbe-/ Industriegebiet festgesetzt werden soll, erforderlich ist oder ggf. weitere schalltechnische Minderungsmaßnahmen (z.B. Lärmkontingente) festzusetzen sind, wird z.Zt. durch eine gutachterliche Untersuchung überprüft. Ggf. sind die Maßnahmen dann im durch ein Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 75a „Gewerbegebiet Lehnsheide Süd“ festzusetzen.

#### 4.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Das Planänderungsgebiet beinhaltet überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Nördlich grenzt das ehemalige Kasernengelände an das Änderungsgebiet an, welches mit einer Ruderalflur/Weg in den Änderungsbereich hineinragt. Des Weiteren ist im Norden eine Sportanlage vorhanden, von der ein Teilbereich in das Planänderungsgebiet hineinragt. Eine Fläche mit artenarmem Intensivgrünland wird ebenfalls in einem Teilbereich von dem Änderungsbereich überlagert. Südlich wird das Planänderungsgebiet von einem unbefestigten landwirtschaftlichen Weg abgegrenzt. Dieser führt westlich des Änderungsgebietes nach Norden zum ehemaligen Kasernengelände. Der Weg beinhaltet neben den Fahrspuren eine Ruderalflur. Östlich verläuft die Bundesstraße 440. Entlang der Straße sind unregelmäßig verteilt Einzelbäume vorhanden. Auf der gegenüberliegenden Seite der B440, sowie südlich des Planänderungsgebietes befinden sich weitläufige landwirtschaftliche Ackerflächen. Westlich angrenzen an das Planänderungsgebiet befinden sich Kiefernforste und bodensaure Eichenmischwälder in einer jungen Ausprägung. Diese sind Teil eines weitläufigen Waldbereiches. Die Gehölzstrukturen sind vom geplanten Vorhaben jedoch nicht betroffen. In Niedersachsen existieren keine gesetzlichen Abstandsregelungen zum Wald. Die Raumordnungspläne des Landes und des Kreises enthalten lediglich Abstandsempfehlungen von 100 m bzw. 50 m, welche jedoch in Einzelfällen unterschritten werden können. Bei Planungen an Waldrändern sind die Waldbelange und die Sicherheit der Bevölkerung zu berücksichtigen. Der angrenzende Wald beinhaltet zum einen vorwiegend Kiefern und zum anderen eine junge Aufforstung mit standortgerechten Laubbäumen. Waldbäume am Waldrand unterliegen einer allgemeinen Verkehrssicherungspflicht, sodass womögliche Gefahren frühzeitig erkannt werden können. Trotz des derzeitigen Bewuchses mit zum Teil geringen Baumhöhen, aufgrund der Aufforstung, ist ein Ast- oder Baumwurf nicht vollständig auszuschließen, zumal die Bäume zukünftig eine deutlich größere Baumlänge aufweisen werden. Um die Belange des Waldes zu berücksichtigen und mögliche Gefahren ausschließen zu können, ist in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ein Sicherheitsabstand zum Wald mit baulichen Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, zu beachten. Somit kann eine Beeinträchtigung der Waldfunktionen ausgeschlossen werden.

Mit der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche geändert werden. Damit sollen die gewerbliche Nutzung vor Ort erweitert und der Stadt wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden.

Mit der Erweiterung der gewerblichen Nutzung können unbebaute Flächen versiegelt und bebaut werden. Daraus resultieren erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Mit der Überplanung der Ruderalfluren, entlang der Ackerfläche ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Die genannten Beeinträchtigungen können jedoch durch die vorgesehene Eingrünung des Änderungsgebietes deutlich gemindert werden. Die zusätzlich genannten Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ausgleichbar. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes gelten die Eingriffe als ausgleich- und vertretbar.

## Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden 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 des 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 Absatz 1 Nummer 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-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden 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. wild lebende 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 wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende 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 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 potentiell betroffenen Artengruppen

bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Planänderungsgebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

#### **§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)**

##### Fledermäuse

Durch das Fehlen jeglicher Baumstrukturen sowie Gebäude kann ein Vorkommen von Fledermäusen im Planänderungsgebiet ausgeschlossen werden.

Dementsprechend kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

##### Vögel

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes können auch Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

##### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

#### **§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)**

##### Fledermäuse

Mit dem geplanten Vorhaben sollen weitere landwirtschaftliche Flächen bebaut und versiegelt werden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die betroffenen Flächen im Randbereich, entlang der vorhandenen Gehölzstrukturen, als Jagdareal genutzt werden. Da sämtliche als potentiellen Lebensräume geeigneten Gehölzstrukturen außerhalb des Planänderungsgebietes liegen, bleibt diese Funktion vollständig bestehen. Mit den vorgesehenen Eingrünungen werden die Funktionen zukünftig verstärkt. Des Weiteren können die zukünftigen gewerblichen Bauflächen überflogen werden. 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 stellt grundsätzlich für verschiedene Arten einen Verlust an potentiellen Brutstandorten dar. Der betroffene Bereich im Planänderungsgebiet ist jedoch von Störeinflüssen, wie Bundesstraße, intensive landwirtschaftliche Nutzung und säumende Gehölzstrukturen vorbelastet, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten eher nicht zu erwarten ist. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Fläche im Planänderungsgebiet von ubiquitären (überall verbreiteten) Arten genutzt wird. Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit können mögliche Störungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Zudem sind umliegend ausreichend 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 Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

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

Fledermäuse

Im Planänderungsgebiet sind keine geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermausarten vorhanden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Vögel

Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist trotz vorhandener Störeinträge für einige Arten als potentieller Brutplatz geeignet. Dies dürfte jedoch nur ubiquitäre Arten betreffen, die jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit können mögliche naturschutzfachliche Konflikte ausgeschlossen werden. Zudem sind umliegend großflächig landwirtschaftliche Flächen vorhanden, sodass auch zukünftig genügend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in unmittelbarer Nähe vorhanden sein werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

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

**Fazit**

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind, bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt.

**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.*

#### 4.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über die Bundesstraße B 440 „Celler Straße“ an der Zu- und Abfahrt des bestehenden Gewerbegebietes. Von der Zufahrt zum Gewerbegebiet aus wird eine neue Erschließungsstraße in südöstliche Richtung angelegt. Dabei wird teilweise das im bestehenden Gewerbegebiet vorhandene Verkehrsnetz genutzt.

#### 4.6 Bodenschutz- und Abfallrecht

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Planänderungsgebiet.

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, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

#### 4.7 Ver- und Entsorgung

Die *Wasser- und Löschwasserversorgung* erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land.

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

Für die Flächen im Planänderungsgebiet werden z.Zt. noch Bodenuntersuchungen durchgeführt. Als Ergebnis werden im nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 75a „Gewerbegebiet Lehnshöhe Süd“ ggf. Flächen für die Regenwasserrückhaltung festgesetzt.

Die *Strom- und Gasversorgung* erfolgt durch die AVACON Netz GmbH.

Die *Abfallentsorgung* erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

## 5. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

### 5.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Durch die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Visselhövede soll auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung von neuen gewerblichen Bauflächen für kleinere und mittlere Betriebe geschaffen werden.

Ziel der Stadt Visselhövede ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für diese Entwicklung durch eine vorbereitende Bauleitplanung zu schaffen.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und städtebaulichen Zielen der Planänderung wird auf das Kapitel 4.1 „Städtebauliche Zielsetzung“ der Begründung verwiesen.

### 5.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm,
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg / Wümme (2015).

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist das 5. Kapitel des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotop der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NAGBNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm**

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.

Die TA Lärm gibt Richtwerte für zulässige Schallbelastungen vor.

### **Landschaftsrahmenplan (LRP, 2015)**

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Planänderungsgebiet:

#### Karte I: Arten und Biotop

Das Planänderungsgebiet beinhaltet ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer und geringer Bedeutung. Westlich an das Änderungsgebiet angrenzend befinden sich verschiedene Waldformen mit einer mittleren Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

### Karte II: Landschaftsbild

Das Planänderungsgebiet befindet sich in einer von strukturarmen Ackerlandschaften geprägten Landschaftseinheit, die von geringer Bedeutung ist. Nördlich grenzt das Planänderungsgebiet an den Siedlungsbereich von Visselhövede an. Am Siedlungsrand ist als wesentliche überlagernde Beeinträchtigung und Gefährdung ein Sendemast vorhanden. Die westlich, außerhalb des Planänderungsgebietes, gelegenen Wälder liegen in einem Bereich mit kleinräumigen Wechsellagen verschiedener Nutzungen, Biotoptypen und Strukturen, welche von mittlerer Bedeutung sind.

### Karte III: Boden

Nach dem LRP befindet sich das Planänderungsgebiet in einem Suchraum für Plagensch und somit beinhaltet dieses einen Boden mit natur- und kulturgeschichtlicher Bedeutung.

### Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Das Planänderungsgebiet beinhaltet im Wesentlichen keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention. Lediglich im nördlichen und westlichen Randbereich des Änderungsgebietes sind vereinzelt Bereiche mit hoher Grundwasserneubildung, aber geringer bis mittlerer Nitratauswaschungsgefährdung abgebildet, die jedoch eine ungünstige Nutzung (Acker/Intensivgrünland) beinhalten.

### Karte V: Zielkonzept

Der LRP sieht für den Änderungsbereich die Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und / oder für abiotische Schutzgüter vor.

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

Der LRP stellt für den Planänderungsbereich sowie die umliegenden Flächen keine Schutzgebiete oder -objekte dar.

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

- Biotoptypenkartierung im Jahr 2014 im Rahmen der 52. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Visselhövede und Ergänzungen/Überprüfungen im Jahr 2018 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015)

## **5.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Ist-Zustand (Basisszenario), bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung sowie die mit

der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

### 5.3.1 Schutzgut Boden und Wasser

#### *Boden*

Das Planänderungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der Fallingbosteler Lehmplatten. Gemäß der Geologischen Karte von Niedersachsen (1:500.000) bilden durch Schmelzwasserablagerungen entstandene Sande und Kiese des Drenthe-Stadium der Saale-Kaltzeit den oberflächennahen Untergrund.

Die vorherrschenden Bodentypen sind nach Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) vom Stand: 13.11.2017, im nördlichen Planänderungsbereich Podsol-Braunerde und im südlichen Bereich Pseudogley-Braunerde.

Die Podsol Braunerde ist ein durch Sande beeinflusster Boden mit einer sehr hohen Durchwurzelbarkeit und einer schlechten Wasserhaltekapazität. Die Pseudogley-Braunerde ist ein tiefgründiger schwach staunässebeeinflusster Boden mit einem sehr hohen Wasserspeichervermögen und einer sehr hohen Durchwurzelbarkeit. Ein schutzwürdiger Bodentyp ist im Änderungsbereich nicht vorhanden. Das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotential ist für den Änderungsbereich mit gering bis sehr gering zu bewerten.

Der Änderungsbereich beinhaltet überwiegend intensiv landwirtschaftliche Ackerflächen. Aufgrund der Nutzung dürften die Eigenschaften und Strukturen der Böden im Änderungsbereich als anthropogen überformt gelten.

Die im südlichen und südöstlichen Planänderungsgebiet vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie angesprochenen Wölbäcker stellen einen kulturgeschichtlich schutzwürdigen Boden dar. Dieser ist durch die mittelalterliche Bodenbewirtschaftung mittels eines Beetpfluges entstanden. Mit diesem Pflug wurde auf langgestreckten Ackerstreifen der Boden in der Mitte zusammengeführt. Dadurch entstand eine besondere Bodenoberfläche, die bis zu einem Meter über die Umgebung heraus ragte. In dem hier betroffenen Bereich ist dieses besondere Oberflächenrelief aufgrund der langjährigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung weitestgehend verloren gegangen. Demzufolge sind die typischen Ausprägungen eines Wölbäckers vor Ort nicht mehr erkennbar. Dennoch handelt es sich um einen schutzwürdigen Boden, welcher entsprechend zu berücksichtigen ist. In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ist ein angemessener Ausgleichsfaktor für den schutzwürdigen Boden zu berücksichtigen.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen und der Versiegelungsgrad würde unverändert bleiben. Die gegenwärtigen Bodenfunktionen würden erhalten bleiben.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Bei einer Umsetzung der Änderung ist mit neuer gewerblicher Bebauung im Änderungsgebiet zu rechnen. Große Flächenanteile würden versiegelt. Zusätzlich ist während der Bauphase mit Abgrabung und Aufschüttung von Boden zu rechnen. Demnach sind im Planänderungsgebiet erhebliche Beeinträchtigungen durch die Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung, der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zu erwarten. 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.

### *Wasser*

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt im Änderungsgebiet laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:200.000) vom Stand: 01.05.2015, 251 - 300 mm/a und ist damit als mittel zu bewerten. Die Gefährdung des Grundwassers wird als gering eingestuft. Oberflächengewässer sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Lediglich nördlich des Änderungsgebietes verläuft entlang des ehemaligen Sportplatzes ein Graben mit Betonsohle, welcher in den Entwässerungsgraben „Lehrde“ mündet. Der Grundwasserstand liegt nach der Grundwasseroberflächenkarten von Niedersachsen (1:50.000) bei ~ + 60 m bis 62,5 m NN und somit ca. 10 m bis 11 m unter Geländeoberkante.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die Niederschlagsversickerung in dem Änderungsbereich wie bisher erfolgen und ungehindert versickern.

### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben und der möglichen Flächenversiegelung bzw. Bebauung des Planänderungsgebietes kann das Oberflächenwasser nur noch eingeschränkt vor Ort versickern. Dahingehend sind erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Weitere Ausführungen zur Versickerung oder Regenwasserrückhaltung erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanes.

### **5.3.2 Schutzgut Fläche**

Die Stadt Visselhövede hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 159 km<sup>2</sup>. Der Anteil der landwirtschaftlichen Flächen ist mit ca. 67 %, verglichen mit dem Landesdurchschnitt Niedersachsens von 60,1 %, überdurchschnittlich. Der Anteil der Siedlungsfläche liegt mit etwa 3,2 % deutlich unter dem niedersächsischen Durchschnitt von ca. 8,5 %.

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Stadt Visselhövede beträgt 4,48 % (Stand: 07.06.2017), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:500.000).

Ohne die Durchführung der Planung würde sich der Versiegelungsgrad der Stadt Visselhövede derzeit nicht erhöhen, jedoch ständen der Stadt und den ansässigen Betrieben keine zusätzlichen gewerblichen Flächen zur wirtschaftlichen Entwicklung zur Verfügung, die zwingend nötig sind. Somit würden höchstwahrscheinlich andere Bereiche versiegelt werden, die für den Naturhaushalt weitaus wertvoller sind. Im landesweiten Vergleich ist die Versiegelung in der Stadt Visselhövede als gering zu bezeichnen, aktuell sind in Niedersachsen 6,4 % der Landesfläche versiegelt.

### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben würde eine dauerhafte Versiegelung im Planänderungsgebiet zugelassen und der Versiegelungsgrad der Stadt Visselhövede wird sich geringfügig erhöhen. Dennoch wird ein Standort überplant, welcher bereits an ein bestehendes Gewerbegebiet anliegt und als Erweiterung dient.

Bei Nichtdurchführung der Planänderung stünden der Stadt derzeit keine zusätzlichen Flächen für eine wirtschaftliche Entwicklung zur Verfügung. Der Versiegelungsgrad der Stadt würde sich nicht weiter erhöhen.

### 5.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Das Planänderungsgebiet liegt südlich des Kernortes Visselhövede und beinhaltet überwiegend landwirtschaftliche Flächen. Westlich an das Planänderungsgebiet angrenzend befinden sich größere Waldflächen, die zu einem wesentlichen Anteil an der Frisch- und Kaltluftentstehung im Ort beitragen. Zusätzlich befinden sich weitläufige landwirtschaftliche Flächen um das Planänderungsgebiet, die weiterhin als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete dienen.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Durch die mögliche Bebauung und Versiegelung im Planänderungsgebiet werden landwirtschaftliche Flächen versiegelt und überbaut, sodass ein leichter Temperaturanstieg durchaus möglich ist. Während der Bauphase könnten sich aufgrund von Baumaschinen und Bautätigkeiten kurzzeitig höhere Immissionsbelastungen ergeben. Die Beeinträchtigungen auf das lokale Klima aufgrund von Bebauungen und Versiegelungen können durch die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und die anliegenden Waldgebiete jedoch kompensiert werden. Die Wälder und landwirtschaftlichen Flächen fungieren auch zukünftig als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete und sorgen für einen guten Luftaustausch. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht zu erwarten. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Ackerflächen weiterhin als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete erhalten bleiben.

### 5.3.4 Schutzgut biologische Vielfalt

#### *Pflanzen*

Das Planänderungsgebiet beinhaltet überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen (A). Nördlich grenzt das ehemalige Kasernengelände an das Änderungsgebiet an, welches mit einer Ruderalflur/Weg in den Änderungsbereich hineinragt. Des Weiteren ist im Norden eine Sportanlage vorhanden, von der ein Scher- und Trittrasen (GR) in das Planänderungsgebiet hineinragt. Eine Fläche mit artenarmen Intensivgrünland (GI) wird ebenfalls in einem Teilbereich von dem Änderungsbereich überlagert. Südlich wird das Planänderungsgebiet von einem unbefestigten landwirtschaftlichen Weg abgegrenzt. Dieser führt westlich des Änderungsbereiches nach Norden zum ehemaligen Kasernengelände. Der Weg beinhaltet neben den Fahrspuren eine Ruderalflur (OVW/UR). Westlich angrenzend befinden sich Kiefernforste (WZK) und bodensaure Eichenmischwälder in einer jungen Ausprägung (WQj). Östlich verläuft die Bundesstraße 440. Entlang der Straße sind unregelmäßig verteilt Einzelbäume (HBE) vorhanden. Auf der gegenüberliegenden Seite der B440 sowie südlich des Planänderungsgebietes befinden sich weitläufige landwirtschaftliche Ackerflächen. Ohne die Durchführung der Planung würde die Fläche im Planänderungsgebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

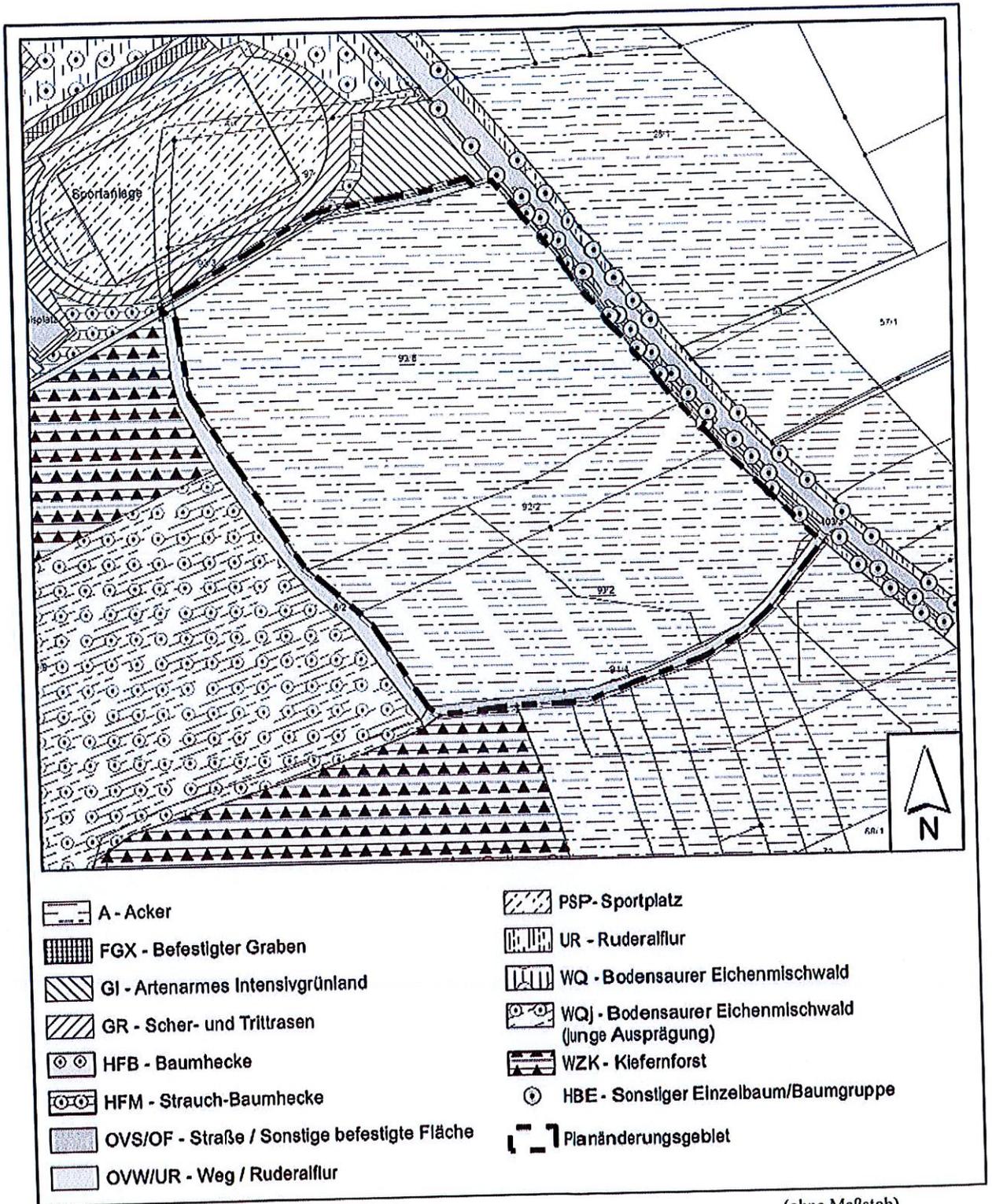


Abb. 6: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012) in fünf Wertstufen.

Wertstufe 5 (kurz = W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung; W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung;  
 W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung; W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung;  
 W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung; E = Baum- und Strauchbestände (Ersatzpflanzung).

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll-Zustand
<b>Innerhalb des Planänderungsgebietes</b>		
- Acker (A)	1	1
- Artenarmes Intensivgrünland (GI)	2	1
- Scher- und Trittrasen (GR)	1-2	1
- Weg / Ruderalflur (OVW/UR)	1 / 3	1
<b>Außerhalb des Planänderungsgebietes</b>		
- Acker (A)	1	1
- Befestigter Graben (FGX)	1	1
- Artenarmes Intensivgrünland (GI)	2	2
- Scher- und Trittrasen (GR)	1-2	1-2
- Baumhecke (HFB)	3	3
- Baum-Strauchhecke (HFM)	3	3
- Straße / Sonstige befestigte Fläche (OVS / OF)	1	1
- Weg / Ruderalflur (OVW / UR)	1 / 3	1 / 3
- Bodensaurer Eichenmischwald (WQ)	5	5
- Bodensaurer Eichenmischwald junge Ausprägung (WQj)	5	5
- Kiefernforst (WZK)	3	3
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	E	E

Die vom geplanten Vorhaben betroffenen Biotoptypen sind überwiegend von sehr geringer bis geringer Bedeutung. Lediglich der ruderale Bewuchs, der sich auf den landwirtschaftlich genutzten Wegen befindet, ist von mittlerer Bedeutung. Mit der Überplanung dieser ruderalen Strukturen ergeben sich auf das Schutzgut Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen.

#### *Tiere*

Die Lebensraumbedeutung der betroffenen Ackerflächen ist als gering zu bezeichnen. Durch die zusätzlichen Störeinflüsse der landwirtschaftlichen Nutzung, der angrenzenden Bundesstraße, der nördlich gelegenen Sportanlage mit gewerblicher Nutzung sowie den angrenzenden Wäldern erscheint ein Vorkommen von Offenlandarten als eher unwahrscheinlich. Die umliegenden Gehölze und Wälder sind von der Änderung nicht betroffen und stehen auch weiterhin uneingeschränkt in ihrer ökologischen Bedeutung

zur Verfügung. Wertvolle Lebensräume werden damit durch die Planänderung nicht in Anspruch genommen. Ohne die Durchführung der Planung würde die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung für das Schutzgut Tiere nicht zu erwarten. Die Ackerfläche ist in ihrer Eignung als Fortpflanzungsstätte für Offenlandarten aufgrund der angrenzenden Wälder und Einzelbäume nicht geeignet.

Während der Bautätigkeit können zeitweilig größere Störeinflüsse aufgrund von Lärm und Staub im Planänderungsgebiet auftreten. Um einen mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe 4.4 Artenschutz).

#### **5.3.5 Schutzgut Landschaft**

Das Planänderungsgebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortes Visselhövede. Mit der Planänderung soll es Teil des vorhandenen Gewerbegebietes werden. Östlich angrenzend an das Änderungsgebiet verläuft die B 440, an der sich beidseitig der Fahrbahn ungleichmäßig Einzelbäume befinden. Westlich wird das Landschaftsbild durch die angrenzenden Wälder bestimmt. Die nördlich angrenzende Sportanlage sowie ehemalige Kasernenfläche wird von Gehölzstrukturen, die jedoch teilweise beim Straßenneubau beseitigt werden, umgeben und optisch abgeschirmt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen durchgrünen den Landschaftsraum und werfen ihn deutlich auf. Ansonsten wird das Landschaftsbild östlich und südlich des Planänderungsgebietes von weitläufigen landwirtschaftlichen Flächen geprägt.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Erweiterung baulicher Anlagen in der freien Landschaft für gewerbliche Zwecke wäre nicht möglich.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Der Planänderungsbereich ist durch die nördlich anliegende bauliche Nutzung und die B440 bereits teilweise vorbelastet. Dennoch entstehen mit der Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen in der freien Landschaft erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft. Durch die vorhandenen Waldflächen und Gehölzstrukturen ist eine Eingrünung bereits zum Teil vorhanden. Eine zusätzliche Eingrünung südlich des Planänderungsgebietes sowie entlang der B440 werden die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild deutlich mindern.

Während der Bauzeit könnten sich aufgrund von Baumaschinen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustellen visuell wahrnehmbar sein.

### 5.3.6 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

#### *Wohnumfeld*

Das Planänderungsgebiet grenzt an bestehende gewerbliche Flächen des ehemaligen Kasernengeländes am Ortsrand an. Wohngebäude finden sich nördlich in einer Entfernung von ca. 500 m.

Das Wohnumfeld wird jedoch vorwiegend durch die großflächigen Waldbereiche und durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

#### *Schallimmissionen*

Durch die große Entfernung zu vorhandenen Wohnnutzungen im nördlichen Teil des angrenzenden Gewerbegebietes „Lehnsheide“ (Mischgebiet) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Schallemissionen aus dem Änderungsbereich zu erwarten.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden für die geplanten Gewerbe-/ Industriegebiete schalltechnische Minderungsmaßnahmen (z.B. Lärmkontingente) festgesetzt.

#### *Erholung*

Das Regionale Rauordnungsprogramm (2005) sowie der Entwurf für das neue RROP (2017) stellt für das Planänderungsgebiet keine besondere Erholungsfunktion dar. Die Fläche beinhaltet nach RROP (2005) ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft. Der Entwurf des RROP (2017) stellt den Änderungsbereich als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dar.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Planänderungsbereich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Flächen im Planänderungsgebiet werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Des Weiteren beinhaltet das Gebiet keine besonderen Erholungsfunktionen. Angrenzend sind bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden. Zusätzlich befindet sich keine Wohnbebauung in der direkten Umgebung des Planänderungsgebietes. Die umliegenden Wälder und die freie Landschaft stehen auch zukünftig uneingeschränkt zur Erholung zur Verfügung. Mit einer Eingrünung lassen sich weitere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimieren. Somit lassen sich mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch ableiten.

### 5.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb der Planänderungsgebiete nicht vorhanden.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

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

### 5.3.8 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

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

### 5.3.9 Entwicklung des Gebiets ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde das Planänderungsgebiet weiterhin landwirtschaftlich als Acker genutzt werden. Der Stadt Visselhövede stünden derzeit keine weiteren Flächen für eine wirtschaftliche Entwicklung zur Verfügung.

### 5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der als Lebensraum für Pflanzen und Tieren überwiegend eine sehr geringe Bedeutung besitzt,
- der landwirtschaftlich geprägt ist,
- der in Bezug auf das Landschaftsbild durch umliegende Wälder und Bäume zum Teil gut sichtverschattet wird,
- der sich in direkter Umgebung zu gewerblich genutzten Flächen befindet und
- der sich am Siedlungsrand mit einiger Distanz zu Wohnbebauungen befindet.

Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt ist östlich entlang der Bundesstraße und südlich zur freien Landschaft eine Eingrünung vorgesehen.

<b>Schutzgut / Wirkfaktor</b>	<b>Beeinträchtigungen</b>
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (gewerbliche Baufläche)	<u>Baubedingt:</u> Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren. → <i>Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Boden → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Wasser</i>	
Überbauung von unbebauten Flächen (gewerbliche Baufläche)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind keine Auswirkungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und der Versickerungsfähigkeit von Boden → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	
Überbauung von unbebauten Flächen (gewerbliche Baufläche)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich geringfügig höhere Immissionsbelastungen (durch Baumaschinen) ergeben → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Es sind umliegend großräumige Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut biologische Vielfalt</i>	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (gewerbliche Baufläche)	<u>Baubedingt:</u> Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Fehlen von wertvollen Ökosystemen sind baubedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Durch das Vorhaben werden vorwiegend Biotoptypen von sehr geringer bis geringer Bedeutung überbaut. Kleinflächig sind Biotoptypen von mittlerer Bedeutung betroffen. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>

<i>Schutzgut Landschaft</i>	
Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft (gewerbliche Baufläche)	<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> Errichtung von baulichen Anlagen in der freien Landschaft → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Mensch</i>	
Planung einer gewerblichen Baufläche	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Es werden weitere bauliche Anlagen errichtet und neue Arbeitsplätze geschaffen. Unzuträgliche Immissionen sind nicht zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden/Wasser (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung und Einbringen von Fremdmaterialien),
- des Schutzgutes Pflanzen (durch Beseitigung von Ruderalfluren)
- des Schutzgutes Landschaftsbild (Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft)

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

### **5.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung**

Potenzialflächen für eine Gewerbeentwicklung im Kernort von Visselhövede und auch im Umkreis des Gewerbegebietes „Celler Straße“ wurden 2017 analysiert (s. hierzu auch Anlage 1: Standortanalyse zur Gewerbeentwicklung in der Stadt Visselhövede) und vor der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich einer Umsetzung geprüft. Die in der Analyse als am besten geeignetste Fläche dient einer langfristigen Entwicklung, bei der aufgrund vieler Grundstückseigentümer zahlreiche Gespräche bezüglich eines möglichen Erwerbs geführt werden müssen und eine langfristige Planungsphase im Hinblick der Erschließung auf die Stadt zukommt. Des Weiteren hat die Stadt auch weitere Flächen geprüft, ob eine Verfügbarkeit dieser besteht. Die Stadt

konnte sich in diesem Zuge die südlich an das ehemalige Kasernengelände anliegende Ackerfläche sichern. Parallel dazu wurde seitens des Eigentümers des Gewerbegebietes „Lehnsheide“ signalisiert, dass dieser eine öffentliche Erschließung der ehemaligen Kaserne befürworte, um derzeit ungenutzte Teilareale zu veräußern. Dahingehend besteht seitens der Stadt die Möglichkeit, die Ausnutzung des vorhandenen Gewerbegebietes zu verbessern und einen weiteren Bereich im Eigentum der Stadt bereitzustellen. Durch die vorhandene Anbindung und teilweise vorhandene Erschließung innerhalb der ehemaligen Kaserne kann der Anschluss des neuen Gewerbegebietes über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur der ehem. Bundeswehrkaserne abgewickelt werden. Somit muss keine neue Zufahrt von der Bundesstraße aus angelegt werden, was bereits in Vorgesprächen seitens des Straßenbaulastträgers als keine geeignete Lösung angesehen wurde. Insgesamt bietet sich somit eine kurzfristige Chance zur Fortentwicklung eines bestehenden Gewerbegebietes, welche für eine Ansiedlung kleiner und mittlerer gewerblicher Betriebe in den nächsten Jahren ausreichend ist.

## **5.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung**

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben ergaben sich keine Probleme. Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung.

## **5.7 Maßnahmen des Monitorings**

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind auf Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

## **5.8 Ergebnis der Umweltprüfung**

Nachteilige Umweltauswirkungen sind als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

## **5.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Ziel der Stadt Visselhövede ist es, die planungsrechtliche Grundlage für eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes zu schaffen und damit die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt zu leiten, zu fördern und die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen. Die gewerbliche Entwicklung im Planänderungsgebiet ist städtebaulich sinnvoll, da eine gewerbliche Nutzung bereits angrenzend vorhanden ist und die bisherige Freiflächennutzung nicht eine so hohe Wertigkeit besitzt, die es rechtfertigt, die Flächen unbebaut lassen zu müssen.

Mit der Umwandlung der Kaserne Lehnsheide in ein Gewerbegebiet hat die Stadt Visselhövede den ersten Schritt zu einer gewerblichen Entwicklung am Standort gemacht. Die Planänderung dient als Erweiterung dieser Gewerbeflächen und soll auch zukünftig eine wirtschaftliche Entwicklung der Stadt ermöglichen. Die dazu nötigen Planänderungsflächen sind bereits in den Besitz der Stadt übergegangen.

Durch die große Entfernung zu vorhandenen Wohnnutzungen im nördlichen Teil des angrenzenden Gewerbegebietes „Lehnsheide“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Schallemissionen aus dem Änderungsbereich zu erwarten.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden für die geplanten Gewerbe-/Industriegebiete schalltechnische Minderungsmaßnahmen (z.B. Lärmkontingente) festgesetzt.

Das Planänderungsgebiet wird hauptsächlich landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Entlang der Ackerfläche sind unbefestigte landwirtschaftliche Wege vorhanden, auf denen sich zwischen den Fahrstreifen eine Ruderalflur gebildet hat.

Mit der Schaffung neuer gewerblicher Flächen sind erhebliche Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt zu erwarten. Mit der Versiegelung und Überbauung von Boden ergeben sich unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Mit der Überplanung der Ruderalfluren, entlang der Ackerfläche ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Durch die Errichtung weiterer baulicher Anlagen am Ortsrand entstehen zudem erhebliche Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild. Mit einer vorgesehenen Eingrünung zur freien Landschaft können die Beeinträchtigungen jedoch deutlich gemindert werden. Die zusätzlich genannten Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ausgleichbar.

Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen und der Ausgleichsbedarf konkreter ermittelt und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

## **6. Verfahren / Abwägung**

### **6.1 Darstellung des Verfahrens**

Der Rat der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 21.06.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Lehnsheide - Süd“ gefasst.

Der Verwaltungsausschuss hat am 11.12.2018 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### **6.2 Chronologie des Verfahrens**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	Rat 21.06.2018
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	02.01. bis 05.02.2019
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu Umfang/Detailierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	20.12.2018 bis 05.02.2019

Auslegungsbeschluss	07.03.2019
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	02.04. bis 06.05.2019
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	02.04. bis 06.05.2019
Feststellungsbeschluss	27.06.2019
Rechtskraft	

### 6.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Aushang vom 20.12.2018 – 06.02.2019 und Veröffentlichung in der Rotenburger Kreiszeitung vom 20.12.2018 mit Fristsetzung bis zum 05.02.2019.

Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

### 6.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 20.12.2018 per Post und E-Mail mit Fristsetzung bis zum 05.02.2019.

Dabei wurden verschiedene Anregungen u.a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zur Oberflächenwasserbeseitigung, zum vorbeugenden Immissionsschutz und zur Regionalplanung bzw. Standortalternativenprüfung vorgebracht. Die Landesforsten Niedersachsen haben Anregungen zu Abständen angrenzender Waldflächen vorgetragen. Weiterhin wurden von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen Hinweise bzgl. des Entzugs landwirtschaftlich genutzter Flächen vorgetragen. Die Anregungen betrafen nur teilweise die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Planentwurf und die Begründung wurden entsprechend ergänzt. Die übrigen Anregungen verschiedener Träger öffentlicher Belange betrafen die Durchführung der Planung.

### 6.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 27.03.2019 per Post und E-Mail mit Fristsetzung bis zum 06.05.2019.

Dabei wurden verschiedene Anregungen u.a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zur Landschaftspflege, zur Regionalplanung bzw. Standortalternativenprüfung und zum Abfallrecht vorgebracht. Weiterhin wurden von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen Hinweise bzgl. des Entzugs landwirtschaftlich genutzter Flächen und der Stadt Walsrode zur Raumordnung vorgetragen. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie sowie der Niedersächsische Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr haben ihre Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wiederholt vorgetragen. Die Anregungen betrafen nur teilweise die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lagen nicht vor.

Visselhövede, den 03.07.2019

gez. R. Goebel

(Ralf Goebel)  
Bürgermeister

Stand 05/2019

Anlage 1:  
Standortanalyse zur Gewerbeentwicklung in der Stadt Visselhövede (Kernort)

## QUELLENVERZEICHNIS

DRACHENFELS, O.v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: Juli 2016.

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

LANDKREIS ROTENBURG (2005): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: April, 2006.

LANDKREIS ROTENBURG (2017): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) - Entwurf -, Stand: August, 2017.

NIBIS (2017): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>).

NLWKN (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen - Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 01/2012, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Hannover.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2018): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

STADT VISSSELHÖVEDE/ PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD (2017): Standortanalyse zur Gewerbeentwicklung in der Stadt Visselhövede (Kernort), Visselhövede/ Rotenburg März 2017.

### Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

**BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

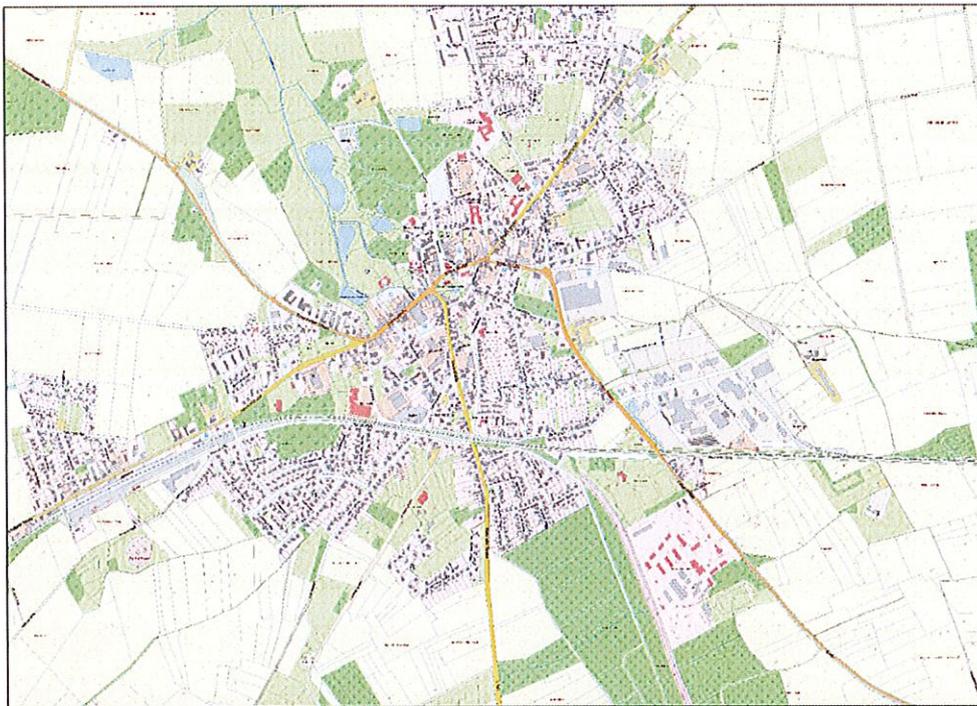
**PlanzV** – Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**BNatSchG** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert am 29.05.2017, BGBl. I S. 1298

**NAGBNatSchG** – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010, Nds. GVBl. 2010, 104

# Standortanalyse

## zur Gewerbeentwicklung in der Stadt Visselhövede (Kernort)



Bearbeitet von:

Stadt Visselhövede

Marktplatz 2

27374 Visselhövede

Planungsgemeinschaft Nord GmbH

Große Straße 49

27356 Rotenburg (Wümme)

---

## Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Stadtgebietes:.....	1
2. Vorgaben des Regionales Raumordnungsprogramms:.....	1
3. Gewerbliche Bestandssituation .....	2
4. Gewerbliches Entwicklungspotenzial / Zielentwicklung .....	2

## Einführung

Im Rahmen der zukünftigen Entwicklung hat die Stadt Visselhövede im Frühjahr 2017 gemeinsam mit der Planungsgemeinschaft Nord GmbH mögliche Standorte für eine gewerbliche Entwicklung betrachtet. Die Analyse dient der Beschreibung des Bestands an Gewerbegebieten im Stadtgebiet und den sich daraus ergebenden Entwicklungsmöglichkeiten. Zudem gibt die Analyse Aufschluss darüber, ob und wo die gewerblichen Schwerpunkte im Stadtgebiet zukünftig liegen können, um weiterhin bedarfsgerecht Gewerbeflächen im Stadtgebiet ausweisen zu können.

### 1. Lage des Stadtgebietes:

Die Stadt Visselhövede besteht neben dem Kernort aus 14 umliegenden Ortschaften. Sie grenzt nördlich an die Samtgemeinde Bothel, östlich an die Gemeinden Neuenkirchen und Bomlitz und südlich an die Stadt Walsrode des Landkreises Heidekreis sowie westlich an die Gemeinde Kirchlinteln des Landkreises Verden. Visselhövede liegt am Kreuzungspunkt der Bundesstraße 440 Rotenburg - Dorfmark und der Landesstraße 171 Verden - Neuenkirchen. Die Bundesautobahnen A7 und A 27 können in Richtung Dorfmark bzw. Walsrode über die dortigen Anschlussstellen erreicht werden. Eine Anbindung an den Schienenverkehr wird über einen eigenen Bahnhof in Richtung Langwedel/Bremen und Soltau/Uelzen gewährleistet. Die Stadt Visselhövede stellt ein Grundzentrum dar. Die Stadt Visselhövede besitzt eine Flächengröße von ca. 159 km<sup>2</sup>. Der Anteil der landwirtschaftlichen Flächen ist mit ca. 67 %, verglichen mit dem Landesdurchschnitt Niedersachsens von 60,1 %, überdurchschnittlich. Der Anteil der Siedlungsfläche liegt mit etwa 3,2 % deutlich unter dem niedersächsischen Durchschnitt von ca. 8,5 %.

### 2. Vorgaben des Regionales Raumordnungsprogramms:

Im RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme) ist Visselhövede als Grundzentrum ausgewiesen. Der Verflechtungsbereich ist das Stadtgebiet. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Stadt Rotenburg (Wümme). Im RROP 2005 des Landkreises Rotenburg (Wümme) ist der Stadt Visselhövede zudem die Funktion als „Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“

und „Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr“ zugewiesen.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm kommt dem Ausbau und der Neuansiedlung wachstums- und zukunftsorientierter Betriebe im ländlichen Raum ein besonderer Stellenwert zu. Ein wichtiges, im RROP, aufgeführtes Ziel ist die vorrangige Inanspruchnahme freier Flächen im Innenbereich, bevor eine Außenentwicklung stattfindet. Bezüglich einer Gewerbeentwicklung in der Stadt Visselhövede sind neue gewerbliche Bauflächen größeren Ausmaßes auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Anschlussstellen der Bundesautobahn A7/A 27 und der Güterverkehrsstrecken. Es sind zunächst die Erweiterungspotenziale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen.

### **3. Gewerbliche Bestandssituation**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede stellt im Kernort überwiegend gemischte Gebiete und Wohnbauflächen dar. Gewerbliche Bauflächen größeren Umfangs sind im Osten (Celler Straße, Lehnshöhe) und im Nordosten (Soltauer Straße) dargestellt. Zwei kleinere Flächendarstellungen befinden sich im Westen im Bereich des Bahnhofs (Verdener Straße).

Das Gewerbe- und Industriegebiet an der Celler Straße und das ehem. Kasernengelände (Lehnshöhe) sind mit Bebauungsplänen überplant und stellen den Schwerpunkt des Gewerbebestandes von Visselhövede dar. Hier sind keine größeren freien Grundstücke mehr vorzufinden, die für gewerbetreibende attraktiv für eine Ansiedlung sind.

### **4. Gewerbliches Entwicklungspotenzial / Zielentwicklung**

Es wurden 12 Potenzialflächen auf ihre Eignung für eine gewerbliche Entwicklung überprüft (s. beiliegende Übersichtskarte). Fünf Standorte im Westen und Süden des Kernortes (Nr. 1, 3, 5, 6 und 7) kamen aufgrund ihrer Nähe zu Wohnnutzungen, ihrer Lage im Niederungsbereich oder als Potenzialflächen für Ausgleichsmaßnahmen nicht in Frage und würden ein zu hohes Konfliktpotenzial darstellen. Zwei weitere Standorte im westlichen Teil des Kernortes (Nr. 2 und 4) sind für eine strategische langfristige gewerbliche Entwicklung aufgrund ihrer Kleinräumigkeit und zudem der Nähe zu Wohngebieten weniger geeignet, jedoch für eine Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe möglich.

Auch zwei Standorte am östlichen Stadtrand (Nr. 9 und Nr.12) haben den Nachteil, in der Nähe zu Wohngebieten zu liegen und sind dadurch ebenfalls weniger geeignet. An dem Standort an der Celler Straße südlich der Bahnlinie (Nr. 9) kommen noch deutliche Höhenunterschiede dazu, die eine Er-

schließung nur unter hohem Aufwand ermöglichen. Der Standort Nr. 8 im Südosten bietet sich aufgrund ausreichender Abstände zu anliegenden Wohnbebauungen an. Dennoch ist dieser aufgrund angrenzender Waldflächen und einzuhaltender Abstandsflächen zum Wald und zur Bundesstraße in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Die Fläche 10 bietet sich aufgrund der Fortführung des Gewerbegebietes an der Celler Straße grundsätzlich an. Jedoch besteht hier ein landwirtschaftlicher Betrieb, wodurch ebenfalls Abstände einzuhalten sind, um mögliche Konflikte auszuschließen. Zudem besteht aufgrund der Nähe zum Betrieb kein Zugriff auf die Flächen. Der Standort 11 bietet sich hinsichtlich der Vorbelastungen durch das vorhandene Gewerbe, die Größe des Areals, den Abstand zu Wohnnutzungen sowie eines geringeren Konfliktpotenzials zu den Belangen von Natur und Landschaft für eine Fortentwicklung des Gewerbes an.

Im Ergebnis wird den Flächen nördlich und östlich des vorhandenen Industrie- und Gewerbegebietes das größte Entwicklungspotenzial eingeräumt. Die Fläche 11 ist im Vergleich langfristig als großflächigste Entwicklung anzusehen. Hier ist bereits seit Jahren eine Schwerpunktbildung erfolgt, die fortgesetzt werden kann. Für eine kleinräumige Entwicklung in den nächsten Jahren kommt neben den Flächen am westlichen Stadtrand (Nr. 2 und 4) auch der Standort südöstlich des Gewerbegebietes „Lehnsheide“ (Nr. 8) in Betracht.

