

---

## **Unterlagen zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht**

**Bebauungsplan Nr. 5a „Zollikoferstraße - Ost“, Neuaufstellung mit teilwei-  
sen Aufhebungen**  
Anpassung von Wohn- und Mischgebieten  
Stadt Visselhövede, Landkreis Rotenburg (Wümme)

ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Visselhövede

**instara**

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen  
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: [www.instara.de](http://www.instara.de)  
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: [info@instara.de](mailto:info@instara.de)

**Bauvorhaben:** Anpassung von Wohn- und Mischgebieten in der Stadt Visselhövede

**Bauherr:** Stadt Visselhövede  
Marktplatz 2  
27374 Visselhövede

**Bauort:** Landkreis Rotenburg (Wümme)  
Stadt Visselhövede  
Zollikoferstraße

**Beitragsverfasser:** Dipl.-Landschaftsökologin Christina Tolk

**instara**

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen  
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: [www.instara.de](http://www.instara.de)  
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: [info@instara.de](mailto:info@instara.de)

**INHALTSVERZEICHNIS**

1. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG .....4

2. KRITERIENKATALOG DER VORPRÜFUNG .....5

3. GESAMTEINSCHÄTZUNG ..... 10

## 1. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Für das Plangebiet besteht der seit 1974 rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 5 „Zollikofenstraße – Ost“. Die erste Änderung des Bebauungsplans erfolgte 2002 und die zweite Änderung im Jahr 2014. Die nunmehr geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5a „Zollikofenstraße - Ost“, *Neuaufstellung*, soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Ziel der Planung ist die Neukonzipierung des Verlaufs der nicht umgesetzten **Straßenverkehrsflächen** innerhalb des Plangebietes. Die Straßenverkehrsflächen müssen aufgrund der in der Vergangenheit erfolgten Bebauungen an die bestehenden Verhältnisse angepasst werden. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 5 war eine Verbindung der südlich des Plangebiets gelegenen Mühlenstraße mit der sich nördlich des Plangebiets befindlichen Bergstraße geplant. Statt dieser Verbindung ist in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5a eine aus der Mühlenstraße einmündende Stichstraße vorgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 5 sah zudem zwei Stichstraßen, abgehend von der Straßenverbindung von Mühlenstraße zur Bergstraße, vor. Diese werden durch die Planaufstellung des Bebauungsplans Nr. 5a nicht mehr berücksichtigt. Stattdessen werden drei *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radwege, Privatweg)* im Bebauungsplan Nr. 5a neu festgesetzt.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 5a soll zudem das **Maß der baulichen Nutzung** den Erfordernissen moderner Wohngebiete angepasst werden. Beispielsweise wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen die maximal mögliche Versiegelung der Flächen begrenzt. Im Bebauungsplan Nr. 5 sind dagegen nur Geschossflächenzahlen festgesetzt, die aufgrund der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen im gesamten Plangebiet den zulässigen Versiegelungsgrad nicht abschließend regeln. Daher werden die Geschossflächenzahlen nun durch Grundflächenzahlen (GRZ) abgelöst und damit die zulässige Bebauung des Gebiets verbindlich geregelt. Die maximal mögliche Versiegelung berechnet sich damit zukünftig aus der festgesetzten Grundflächenzahl zuzüglich der laut Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Garagen. Die Summe der Grundflächenzahl mit ihrer zusätzlichen Überbauung durch Nebenanlagen wird danach in das Verhältnis zur Grundfläche des Baugrundstückes gesetzt. Dadurch ist eine genaue Bestimmung der Flächengröße unversiegelter (Garten-)Bereiche möglich.

Die für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 5 geltende BauNVO aus dem Jahre 1968 enthält keine Regelungen zur Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Stellplätze. Daher ist von einer vollständigen Versiegelung des Plangebiets auszugehen. Künftig wird die maximal mögliche Versiegelung im Plangebiet mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 5a und der damit verbundenen Festsetzung von Grundflächenzahlen erfolgen. Somit wird insgesamt eine Verringerung der zulässigen Versiegelung und damit eine theoretische Bodenentsiegelung erreicht.

Bei der vorliegenden GRZ von 0,4 zuzüglich 50 % Überschreitung innerhalb der *Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3, WA4 und WA6* und einer Größe von zusammen 46.224 m<sup>2</sup> können hier somit 27.734 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Im *Allgemeinen Wohngebiet WA5* mit einer Größe von 1.043 m<sup>2</sup> und einer zulässigen GRZ von 0,5 inklusive einer Überschreitung von 50 % ist hier eine Versiegelung auf 782 m<sup>2</sup> zulässig. Innerhalb des *Mischgebiete MI1 und MI2* und der hier vorliegenden GRZ von 0,6 zuzüglich einer möglichen Überschreitung bis zur Kappungsgrenze von 0,8 können bei einer Größe von zusammen 25.343 m<sup>2</sup> somit 20.274 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Für die festgesetzten *Straßenverkehrsflächen* mit 15.608 m<sup>2</sup>, den festgesetzten *Privatweg* mit 621 m<sup>2</sup> sowie für die Festsetzung von *Fuß- und Radwegen* mit 506 m<sup>2</sup> wird von einer vollständigen Versiegelung ausgegangen. Im Bereich der *Privaten Grünfläche* wird ein Versiegelungsgrad von 20 % angenommen, so dass bei einer Größe von 593 m<sup>2</sup> damit 119 m<sup>2</sup> versiegelt werden können. Insgesamt ergibt sich damit im Plangebiet eine zulässige Versiegelung von zusammen 65.644 m<sup>2</sup>. Durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen im Plangebiet findet fortan eine Einschränkung der maximal zulässigen Versiegelung

statt. Dies war durch den ursprünglichen Bebauungsplan und der dazugehörigen BauNVO von 1968 bisher nicht gegeben.

Im Bebauungsplan Nr. 5a wird die maximal zulässige Gebäudehöhe für die *Allgemeinen Wohngebiete WA2, WA3 und WA4* auf ein Maß von 9,0 m zuzüglich 1,5 m durch untergeordnete Anlagen beschränkt. Damit soll dem Entstehen übermäßig hoher Gebäude im zentralen Bereich des Plangebietes entgegengewirkt werden.

Die flächenhafte Ausdehnung des Plangebiets stimmt mit der des Ursprungsplans überein und beträgt ca. 89.757 m<sup>2</sup>. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 5a soll die weitere Bebauung von Wohn- und Mischgebieten für Wohnnutzungen bzw. für Wohnnutzungen mit nicht störendem Gewerbe vorbereitet werden.

Weiterhin sollen die im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 5 und seiner 1. Änderung festgesetzten internen Kompensationsmaßnahmen, welche *Baumpflanzungen und Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* umfassen, erhalten bleiben. Dies soll durch die Festsetzung von zwei *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* durch den Bebauungsplan Nr. 5a geschehen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Zollikoferstraße - Ost“ wird im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Ein Bebauungsplan kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Größe der Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet aber unterhalb von 70.000 m<sup>2</sup> liegt. Die Grundfläche der vorliegenden Planung befindet sich durch die im Bebauungsplan Nr. 5a getroffenen Festsetzungen der Grundflächenzahlen (*Mischgebiete* GRZ 0,6 bzw. *Allgemeinen Wohngebiete* GRZ 0,4 und 0,5) innerhalb der genannten Grenzen. Des Weiteren liegen keine Vorhaben nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vor, bei welchen eine Anwendung des § 13a BauGB ebenfalls ausgeschlossen wäre. Auch sind durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen von FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten oder schwere Unfälle nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zu erwarten.

Aufgrund dessen, dass mit der geplanten Maßnahme die Anpassung einer Siedlungsfläche an bestehende Verhältnisse mit zukunftsträchtigem Verkehrskonzept beabsichtigt ist und die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO dabei zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> liegt, ist entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB eine „*Vorprüfung des Einzelfalls*“ erforderlich, die im Folgenden durchgeführt wird. Für das Plangebiet bestehen keine nach Anlage 1 UVPG prüfungspflichtige Vorhaben.

Die vorliegenden Unterlagen dienen dazu, die grundlegenden Informationen bereitzustellen, um die allgemeine Vorprüfung durchführen zu können.

## 2. KRITERIENKATALOG DER VORPRÜFUNG

Entsprechend der Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist die Vorprüfung auf Grundlage der nachfolgenden Kriterien durchzuführen.

	Kriterien	Überschlägige Überprüfung der Kriterien
1.	<b>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>	
1.1	<b>das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5a „Zollikoferstraße - Ost“, Neuaufstellung befindet sich im nordöstlichen Bereich der Stadt Visselhövede. Die Erschließung erfolgt hauptsächlich über die Mühlenstraße, Fuß- und Radwege sind zudem an der Zollikoferstraße sowie der Bergstraße vorgesehen. Geplant sind die Umgestaltung der Verkehrsflächen sowie Anpassungen des Maßes der baulichen Nutzung der <i>Misch- und Wohngebiete</i>.</li> <li>• Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 5a</li> </ul>

	Kriterien	Überschlägige Überprüfung der Kriterien
		<p>wird das Maß der zulässigen Grundstücksversiegelung künftig durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ in den <i>Allgemeinen Wohngebieten</i> wird auf 0,4 zuzüglich 50 % Überschreitung festgesetzt. Innerhalb der <i>Mischgebiete</i> ist mit der hier vorliegenden GRZ von 0,6 zuzüglich einer möglichen Überschreitung bis zur Kappungsgrenze von 0,8 zulässig. Für die im Plangebiet festgesetzte <i>Straßenverkehrsfläche</i> sowie für die Festsetzung von <i>Fuß- und Radwegen</i> wird von einer vollständigen Versiegelung ausgegangen. Im Bereich der <i>Privaten Grünfläche</i> wird ein Versiegelungsgrad von 20 % angenommen. Insgesamt ergibt sich damit im Plangebiet eine zulässige Versiegelung von zusammen 65.644 m<sup>2</sup> (vgl. Kapitel 1). Durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen wird die maximal zulässige Versiegelung somit begrenzt. Dies war durch den ursprünglichen Bebauungsplan und der dazugehörigen BauNVO aus dem Jahr 1968 nicht gegeben, so dass damit theoretisch eine vollständige Bodenversiegelung zulässig war. Mit der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird daher insgesamt weniger Boden versiegelt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In den bisher noch nicht bebauten Bereichen des <i>Allgemeinen Wohngebietes</i> WA2, WA3 und WA4 wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 9,0 m beschränkt.</li> </ul>
1.2	<p><b>das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das vorliegende Plangebiet ist Bestandteil eines größeren und umgebenden Siedlungsbereiches in der Stadt Visselhövede, der über den Bebauungsplan Nr. 5 sowie dessen 1. und 2. Änderung abgedeckt ist. Damit können bestehende Verkehrswege optimal genutzt werden.</li> <li>• Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet bereits als <i>Wohnbaufläche</i> (W) und als <i>Gemischte Baufläche</i> (M) dargestellt.</li> <li>• Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) aus dem Jahr 2015 erhält das Plangebiet eine <i>sehr geringe bis mittlere Bedeutung</i> für das Schutzgut Arten und Biotope und wird für das Schutzgut Wasser als ein <i>Bereich mit hoher Grundwasserneubildung und hoher Nitrat auswaschungsgefährdung</i> eingestuft. Durch den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 und die damit zulässige Bebauung werden die Aussagen und Einstufungen aus dem LRP insgesamt nicht beeinflusst.</li> <li>• Ein Landschaftsplan (LP) für die Stadt Visselhövede liegt derzeit nicht vor.</li> <li>• Sonstige naturschutzfachliche Pläne und Programme (z.B. das „Niedersächsische Moorschutzprogramm“ oder das „Aktionsprogramm Niedersächsische Gewässerlandschaften“) kommen im Plangebiet nicht vor.</li> </ul>
1.3	<p><b>die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Möglichkeit geschaffen werden, bislang noch nicht umgesetzte Wohngebiete, aber auch noch nicht aktiv genutzte Mischgebiete einer Nutzung zuzuführen. Damit kann einerseits die Inanspruchnahme von Freiflächen am Siedungsrand vermieden werden und andererseits in zentraler Ortslage das Emissionsrisiko gemindert werden.</li> <li>• Neben <i>Allgemeinen Wohngebieten</i> ist es auch Ziel der Stadt, an diesem Standort <i>Mischgebiete</i> festzusetzen, um hier neben der wohnbaulichen Nutzung auch gewerbliche Nutzungen zu etablieren. Dies soll einen Beitrag zur Infrastrukturversorgung leisten und somit der Bevölkerung zu Gute kommen. Kurze Wege tragen zudem zur nachhaltigen Entwicklung bei.</li> <li>• Die Reaktivierung langjährig noch nicht bebauter Flächen in zentraler Ortslage auf Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes fördert in besonderem Maße eine nachhaltige Entwicklung.</li> <li>•</li> </ul>

	Kriterien	Überschlägige Überprüfung der Kriterien
1.4	<p>die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Natur und Landschaft:</u> Natur und Landschaft sind von der Planung nicht betroffen. Das Vorhaben befindet sich im nordöstlichen Bereich der Stadt Visselhövede und liegt somit innerhalb des zentralen, bereits höher versiegelten Siedlungsgebietes.</li> <li>• <u>Mensch:</u> Das Plangebiet ist derzeit als <i>Allgemeines Wohngebiet</i> sowie als <i>Mischgebiet</i> festgesetzt und dient damit sowohl als Wohn- als auch als Arbeitsstandort für Menschen. Mit der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden diese Funktionen gesichert und durch die Neuordnung der Straßenverkehrsflächen sowie die Nachverdichtung bislang nicht genutzter Flächen optimal ausgenutzt. Durch die hohe Nachfrage nach Siedlungsflächen kann die Stadt Visselhövede diesem Bedarf nachkommen und vor allem die Wohnfunktion stärken.</li> <li>• <u>Fläche:</u> Es werden Flächen in Anspruch genommen, die bereits im Flächennutzungsplan als auch im aktuell bestehenden Bebauungsplan als baulich zu nutzende Flächen dargestellt bzw. festgesetzt sind.</li> <li>• <u>Boden:</u> Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5a ergeben sich keine zusätzlichen Bodenbeeinträchtigungen. Die baulichen Erweiterungen finden in einem Bereich statt, der im Flächennutzungsplan bereits als <i>Wohnbaufläche</i> und <i>Gemischte Baufläche</i> dargestellt ist. Überdies ist das Plangebiet gegenwärtig versiegelt, im Plangebiet befinden sich bereits Wohnhäuser, ein Alten- und Pflegeheim sowie Stellplatzflächen. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 5 stammt aus dem Jahr 1974 und unterliegt damit der BauNVO von 1968. Theoretisch ist dadurch die vollständige Versiegelung der Bodenoberfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen möglich. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes und der geplanten Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) im Plangebiet erfolgt eine Beschränkung der maximal zulässigen Versiegelung, so dass künftig ein geringerer Versiegelungsgrad zugelassen und damit weniger Boden versiegelt wird.</li> <li>• <u>Wasser:</u> Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Die Situation des Grundwassers ändert sich durch die Planung nicht. Die Planung soll in einem Bereich umgesetzt werden, der bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 und dessen 1. und 2. Änderung versiegelt werden darf.</li> <li>• <u>Landschaftsbild:</u> Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da sich das Plangebiet innerhalb der Stadt Visselhövede befindet und somit anthropogen beeinflusst ist und damit keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild aufweist.</li> <li>• <u>Pflanzen und Tiere:</u> Wie bereits durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 festgesetzt, werden im südwestlichen Plangebiet im Bereich des <i>Mischgebietes M11</i> auch weiterhin <i>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</i> festgesetzt, die zur Eingrünung der seitlichen Nachbargrenzen dienen. Eine <i>Private Grünfläche</i> im südlichen Bereich des Plangebietes trägt ebenfalls weiterhin zur Durchgrünung bei. Künftig wird für das Plangebiet außerdem festgesetzt, dass pro angefangenen 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum oder alternativ ein Obstbaum gepflanzt werden soll, die einen Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes leisten. Das Vorhaben befindet sich zudem in der Stadt Visselhövede innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches. Hierbei handelt es sich um bereits höher versiegelte Siedlungsbereiche, deren Wert für Natur und Landschaft insgesamt eher gering ist. Tiere sind nur in geringem Maße betroffen, da es sich um einen bereits im Be-</li> </ul>

	Kriterien	Überschlägige Überprüfung der Kriterien
		stand gestörten Lebensraum handelt. Allenfalls die Gehölze können siedlungsbezogenen Vogel- und Fledermausarten als temporären Lebensraum dienen. Diese Funktion bleibt weiterhin erhalten.
1.5	<b>die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.</b>	Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen des BNatSchG zu berücksichtigen. Aufgrund der bestehenden überwiegenden Bebauung des Plangebietes sowie der darüber hinaus bereits zulässigen Bebauung ist keine besondere Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften erkennbar.
2.	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>	
2.1	<b>die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;</b>	Aufgrund der zentralen Lage des Gebietes ist davon auszugehen, dass eine Umsetzung der Planung kurz bis mittelfristig stattfindet. Damit ist eine Umsetzung sehr wahrscheinlich.  Da der Bebauungsplan sich in weiten Teilen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung von der bereits festgesetzten und bestehenden Bebauung nicht unterscheidet, verändern sich die Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen nicht von der derzeitigen Situation.
2.2	<b>den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;</b>	Kumulative Auswirkungen sind durch die vorliegende Planung nicht erkennbar.  Die Auswirkungen der Planung werden sich auch im Zusammenhang mit den umgebenden Nutzungen nicht erhöhen und keinen grenzüberschreitenden Charakter besitzen, da mit der Festsetzung von Grundflächenzahlen sowie der Höhe baulicher Anlagen die Auswirkungen der zusätzlichen/ neuen Bebauung begrenzt werden.
2.3	<b>die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);</b>	Durch die geplante überwiegende Wohnnutzung bzw. die geplante Wohnnutzung mit nicht störendem Gewerbe ergeben sich keine Risiken für die Umwelt und die menschliche Gesundheit. Das Unfallrisiko ist hierbei als gering einzustufen.
2.4	<b>den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;</b>	Der Umfang bezogen auf den Versiegelungsgrad wird durch die Festsetzungen von Grundflächenzahlen (GRZ) zukünftig begrenzt. Die Bauhöhen werden zudem im WA2, WA3 und WA4 auf ein Maß von 9,0 m begrenzt, bislang wurden keine Höhenbegrenzungen im Plangebiet festgesetzt.  Die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen bezieht sich auf eine steigende wohnliche und gewerbliche Nutzung und ist in erster Linie auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt. Lediglich durch Anlieger- und Besucherverkehre kann es zu Auswirkungen kommen, die geringfügig über das Gebiet hinausgehen.
2.5	<b>die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;</b>	Aufgrund der bestehenden baulichen Ausnutzung des Plangebietes sind keine besonderen natürlichen Merkmale mehr vorhanden, eine besondere Sensibilität des Bereiches ist nicht gegeben. Kulturell bedeutsame Bausubstanz ist im Plangebiet nicht vorhanden.  Durch die Ausweisung von <i>Allgemeinen Wohngebieten</i> mit einer Grundflächenzahl von 0,4 entlang der Bergstraße, der Friedrich-Freudenthal-Straße und der Mühlenstraße sowie <i>Mischgebieten</i> mit Grundflächenzahlen von 0,6 entlang der Mühlenstraße und der Zollikoferstraße werden die Grenzwerte der Baunutzungsverordnung eingehalten. Lediglich in Bestandssituationen kann es im Zuge der „Besitzstandswahrung“ aufgrund älterer Rechtsnormen, die einen höheren Versiegelungsgrad zugelassen hatten, zu Überschreitungen kommen, um enteignungsgleiche Festsetzungen zu vermeiden.
2.6	<b>Folgende Gebiete:</b>	
2.6.1	<b>Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bun-</b>	<u>Nicht betroffen, keine Auswirkungen</u>

	Kriterien	Überschlägige Überprüfung der Kriterien
	des Naturschutzgesetzes,	
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	<u>Nicht betroffen, keine Auswirkungen</u>
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	<u>Nicht betroffen, keine Auswirkungen</u>
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<u>Nicht betroffen, keine Auswirkungen</u>
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<u>Nicht betroffen, keine Auswirkungen</u>
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	<u>Nicht vorhanden, keine Auswirkungen</u>
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	<u>Nicht gegeben, keine Auswirkungen</u>
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	<p>In § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG wird folgender Grundsatz der Raumordnung benannt:</p> <p><i>„Die prägende Vielfalt des Gesamttraums und seiner Teilräume ist zu sichern. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Städte und ländliche Räume auch künftig ihre vielfältigen Aufgaben für die Gesellschaft erfüllen können. Mit dem Ziel der Stärkung und Entwicklung des Gesamttraums und seiner Teilräume ist auf Kooperationen innerhalb von Regionen und von Regionen miteinander, die in vielfältigen Formen, auch als Stadt-Land-Partnerschaften, möglich sind, hinzuwirken. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. Der Freiraum ist durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen zu schützen; es ist ein großräumig übergreifendes, ökologisch wirksames Freiraumverbundsystem zu schaffen. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist dabei so weit wie möglich zu vermeiden; die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen.“</i></p> <p>Durch Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 5a wird dafür Sorge getragen, dass in der Stadt Visselhövede Wohnraum, unter der Berücksichtigung moderner Vorgaben der Stadtplanung, geschaffen werden kann. Neben der Wohnbebauung sollen mit der Festsetzung von <i>Mischgebieten</i> auch gewerbliche Nutzungen und damit Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden, die die Funktion des Hauptortes stärken. Demnach nimmt die Stadt auch zukünftig ihre Aufgabe für die Gesellschaft wahr (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG).</p> <p>Durch die Inanspruchnahme eines innerstädtischen Bereichs wird eine weitere Zerschneidung der Landschaft vermieden (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG).</p> <p><u>Positive Auswirkungen.</u></p>

	Kriterien	Überschlägige Überprüfung der Kriterien
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	<u>Nicht vorhanden, keine Auswirkungen</u>

### 3. GESAMTEINSCHÄTZUNG

Aufgrund der vorstehenden Beurteilung wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung aus fachlicher Sicht nicht als erforderlich angesehen.

Bremen, den 27.08.2020

**instara**

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
 Vahrer Straße 180 28309 Bremen  
 Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: [www.instara.de](http://www.instara.de)  
 Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: [info@instara.de](mailto:info@instara.de)