

**STADT VISSLHÖVEDE**  
**BEGRÜNDUNG (VORENTWURF)**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 91**

**57. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

**„EICHENSTRASSE NORD“ UND „ENERGIEVERSORGUNG ROTENBURGER STRASSE“**

-Scopingergläuterungen gemäß § 3(1) und 4 (1) BauGB-

**Vorbemerkung**

Die vorliegenden Erläuterungen dienen gemäß § 4 Abs. 1 zur Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann. Die detaillierte Begründung zum Bebauungsplan erfolgt im weiteren Planverfahren. Die Stadt Visselhövede beabsichtigt, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes den Bereich nördlich der Eichenstraße neu zu ordnen. Bisher dargestellte Sportplatzflächen und ein Ferienhausgebiet werden nicht mehr zur Ausführung kommen. Weiterhin sind zwei Standorte zur Verwertung von Bioenergie (BHKWs) planungsrechtlich zu sichern.

**Lage und Nutzung des Plan(änderungs)gebietes, umliegende Nutzung**

Das Plan(änderungs)gebiet 1 liegt am nördlichen Stadtrand von Visselhövede, in der Flur 14 der Gemarkung Visselhövede, nördlich der Eichenstraße und westlich der Straße „Auf der Loge“. Das Planänderungsgebiet 2 liegt nördlich der Rotenburger Straße (siehe Übersichtsplan). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 2,4 ha; die Änderungsgebiete des Flächennutzungsplanes sind ca. 14,3 ha bzw. 0,15 ha groß.



Abb. 1: Lage der Plan(änderungs)gebiete (ohne Maßstab) - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2020

Im Plan(änderungs)gebiet 1 an der Eichenstraße befinden sich Gebäude und technische Einrichtungen für die Stromversorgung sowie ein Garagengebäude der Johanniter-Unfallhilfe. Südlich der Eichenstraße liegt ein Teich zur Regenwasserrückhaltung. Die übrigen und somit überwiegenden Flächen im Plan(änderungs)gebiet werden landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Randbereich dieser Flächen und entlang der Hochspannungsleitung sind bereits Ausgleichsmaßnahmen erfolgt.

Nordöstlich und östlich des Plan(änderungs)gebietes befindet sich eine Wohnnutzung. Südlich liegen die Flächen der Oberschule. Ansonsten liegen in der Umgebung, bis auf eine Einzellage westlich der Straße „Affwinkel“ nur unbebaute Flächen, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden.

Im Planänderungsgebiet 2 rückwärtig und nördlich der Rotenburger Straße befindet sich ein BHKW, welches zur Versorgung innerstädtischer Wohn- und Gewerbenutzungen dient. In der Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich naturschutzfachlich höherwertige Flächen mit Gehölzbeständen, die sich nach Norden im Bereich der Visselseen und des Visselbaches vergrößern. Weiter westlich liegt eine große Ackerfläche an.

### **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### *Landes-Raumordnungsprogramm*

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

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

Die zentralen Orte sollen durch Sicherung und Ausbau einer den regionalen Gegebenheiten entsprechenden und leistungsfähigen Infrastruktur gestärkt werden. Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein.

Die beabsichtigte Nutzung in den Plan(änderungs)gebieten ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms vereinbar.

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) ist inzwischen neu aufgestellt und verabschiedet worden.

Visselhövede ist im RROP 2020 als Grundzentrum eingestuft. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitzustellen. Die Wettbewerbsfähigkeit der kreisangehörigen Betriebe soll gesichert und gesteigert werden. Neuausweisungen von gewerblichen Bauflächen sollen räumlich konzentriert werden.

Das Plan(änderungs)gebiet 1 liegt am nördlichen Stadtrand von Visselhövede, z.T. im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg ist hier zentrales Siedlungsgebiet und teilweise Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Weiterhin ist eine überörtliche Leitungstrasse für Strom dargestellt.

Für das Planänderungsgebiet 2 ist zentrales Siedlungsgebiet dargestellt.

Die beabsichtigte Nutzung in den Plan(änderungs)gebieten ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

#### Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede stellt auf den z.Zt. landwirtschaftlich genutzten Bereichen im Plan(änderungs)gebiet Sondergebiet „Feriendorf“ und Grünflächen Sport dar. An der Eichenstraße sind teilweise bereits Versorgungsflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3 „Auf der Loge-West“ berührt, der in diesem Teilbereich aufgehoben wird.

#### **Städtebauliche Zielsetzung**

Auslöser für die Überplanung der Flächen entlang der Eichenstraße sowie nördlich der Rotenburger Straße ist der Wunsch des Betreibers der Biogasanlage in Nindorf, die vorhandenen BHKWs an den jeweiligen Standorten zu erweitern. Ziel ist es, Strom und Wärme dann zur Verfügung zu stellen, wenn sie auch gebraucht wird. Dafür sind weitere Speicherkapazitäten erforderlich. Außerdem sollen mögliche Ausfälle und Lastspitzen durch eine Holzhackschnitzelheizung abgesichert werden. Hierfür wurde bereits das Grundstück 19/10 eingemessen und erworben. Die Wärmelieferung erfolgt

bereits an vorhandene Gewerbetreibende und Institutionen. Durch die bessere Technik können dann weitere Kunden an das vorhandene Nahwärmenetz angeschlossen werden.

Die Stadt begrüßt den Ausbau erneuerbarer Energien und möchte den Betreiber der Biogasanlage mit der Schaffung des Planungsrechts unterstützen, um weiterhin zahlreiche Kunden im Stadtgebiet mit Strom und Wärme beliefern zu können.

Weiterhin haben sich im Bereich der Eichenstraße im Vergleich zum Ursprungsplan des Flächennutzungsplanes die Nutzungen inzwischen verändert, sodass die seinerzeit geplanten Sportplatzflächen mittlerweile größtenteils als Ausgleichsflächen genutzt werden. Die Fläche östlich der Hochspannungsleitung bis zur Bebauung an der Straße „Auf der Loge“ soll ebenfalls einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die genaue Art der Nutzung wird jedoch erst im weiteren Verfahren festgelegt, da im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung eine Prüfung erfolgt, welche Bedenken und Einschränkungen gerade im Hinblick auf die Hochspannungsleitung bestehen. Daraus resultierend möchte die Stadt Visselhövede entsprechende Festsetzungen hinsichtlich einer eingeschränkten Gewerbe- oder Mischnutzung treffen.

Weiterhin hat die Johanniter-Unfallhilfe auf ihrem Grundstück 32/11 Erweiterungsbedarf angemeldet, der durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden soll, da eine Umsetzung nach bisherigem Planungsrecht nicht möglich ist. Geplant ist eine Halle mit Garagen für die Rettungsfahrzeuge, Schulungs-, Büro- und Sozialräumen. Hier wird somit eine gemischte Baufläche angestrebt.

Südlich der Eichenstraße sind nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan weitere Grünflächen dargestellt. Hier ist mittlerweile ein großer Teich vorhanden, der als Anlage zur Regenwasserrückhaltung dient.

Das damals vorgesehene Sondergebiet „Feriendorf“ im nördlichen Teil des Änderungsbereichs wird nicht mehr zur Realisierung kommen. Die vorgesehene Straßenverbindung in Ost-West-Richtung in Verlängerung der Pappelstraße soll beibehalten werden. Für die genannten Flächen soll die derzeit vorhandene Nutzung planungsrechtlich gesichert und entsprechend dargestellt bzw. festgesetzt werden.

Ziel der Stadt Visselhövede ist es, die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern bzw. eine geordnete städtebauliche Entwicklung an aktuelle Entwicklungen anzupassen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung von Versorgungseinrichtungen, Misch- und Gewerbenutzungen zu schaffen. Weiterhin soll der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB berücksichtigt werden, indem im Fall des Sondergebietes „Feriendorf“ Flächen aus einer potenziellen Überbaubarkeit herausgenommen werden.

### **Darstellungen der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Im Plan(änderungs)gebiet 1 sind von Nord nach Süd gelistet:

Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Strom/Fernwärme“, eine gemischte Baufläche, eine Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitsport“ dargestellt.

Die Darstellung für die östliche Teilfläche zwischen der Hochspannungsleitung und der Bebauung an der Straße „Auf der Loge“ bleibt noch offen, bis eine Entscheidung über

die Festsetzung eines konkreten Baugebietes auf Ebene des Bebauungsplanes gefallen ist (s.o.).

Im Plan(änderungs)gebiet 2 wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Strom- und Wärmeversorgung“ dargestellt.

### **Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Fläche für Versorgungsanlagen „Strom- und Fernwärme“ festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl von 0,4, ein Vollgeschoß als Höchstgrenze sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Damit bestehen ausreichende Möglichkeiten für die Unterbringung der erforderlichen baulichen Anlagen, auch für Erweiterungsmöglichkeiten.

Für den südöstlichen Teilbereich, auf dem Grundstück 32/11, ist ein Mischgebiet gemäss § 6 BauNVO festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Zweigeschossigkeit festgesetzt, da hier die Johanniter-Unfallhilfe ein zweistöckiges Betriebsgebäude errichten will sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Damit bestehen ausreichende Möglichkeiten für die Unterbringung der baulichen Anlagen, auch für Erweiterungsmöglichkeiten.

Die überbaubare Grundstücksfläche hält im Plangebiet einen Abstand von 30 m zur Hochspannungsleitung. Die frühzeitige Beteiligung soll Aufschluss darüber geben, welche Abstände einzuhalten sind und welche Haupt- bzw. Nebenanlagen, auch auf dem Grundstück der Avacon GmbH, ggf. auch dichter an die bestehende Leitung herangeführt werden können.

### **Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung des Plan(änderungs)gebietes 1 erfolgt über die Eichenstraße. Der östliche Teil des Plangebietes wird noch durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen, die eine Anbindung südlich an die Eichenstraße erhalten können.

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes 2 erfolgt über die Rotenburger Straße und eine Verkehrsfläche, die rückwärtig der Bebauung verläuft.

Anfallendes Schmutzwasser wird zur Kläranlage in Visselhövede geleitet. Das Oberflächenwasser ist innerhalb des Plan(änderungs)gebietes auf den Grundstücken zu versickern oder kann dem Regenrückhaltebecken südlich der Eichenstraße zugeleitet werden. Im Planänderungsgebiet 2 ist keine Schmutzwasserentsorgung erforderlich. Das anfallende Regenwasser kann im Änderungsbereich versickern.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land. Die Versorgung mit Gas und Strom erfolgt über die Avacon GmbH.

Die Müllabfuhr des Plan(änderungs)gebietes 1 erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).