**Übersicht der beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet“ der Stadt Visselhövede**

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit mit Stellungnahme ohne Anregungen	Schreiben vom	Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit mit Anregungen	Schreiben vom
1			Landkreis Rotenburg (Wümme)	02.12.2015
2			Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	30.10.2015
3			Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	09.11.2015
4			Nds. Landesbehörde für Strassenbau und Verkehr	01.12.2015
5			Industrie- und Handelskammer Stade	18.11.2015
6			Deutsche Telekom Technik GmbH	13.11.2015
7			Vodafone Kabel Deutschland GmbH	18.11.2015
8			RA Blume, Wiemann und Kiesewetter	27.11.2015
9	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven	19.11.2015		
10	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	26.11.2015		
11	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Bremervörde	29.10.2015		
12	Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land	03.11.2015		
13	Heidekreis	02.11.2015		
14	LGLN RD Otterndorf, Katasteramt Rotenburg	16.11.2015		
15	ExxonMobil Production Deutschland GmbH	28.10.2015		
16	Gemeinde Kirchlinteln	30.11.2015		
17	Feuerwehr Visselhövede	28.10.2015		

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“, Visselhövede

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

1 Landkreis Rotenburg (Wümme) (02.12.2015)

Stellungnahme zu Nr. 1

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 13 a i. V. m. 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

1. Landschaftspflegerische Stellungnahme

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist keine Stellungnahme erforderlich.

2. Bodenschutz- und abfallrechtliche Stellungnahme

Es bestehen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet.

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.

Zu 1. Landschaftspflege:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2. Bodenschutz- und Abfallrecht:

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Durchführung des Bebauungsplanes. Ein Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“, Visselhövede

ANREGUNGEN

3. Bauplanungsrechtliche Hinweise

Der Bebauungsplan soll entsprechend den städtebaulichen Grundsätzen des BauGB der städtebaulichen Ordnung dienen. Insofern ist es doch ein wenig ungewöhnlich, dass direkt neben der nunmehr überplanten Fläche noch unbebaute Grundstücke nicht mit überplant werden, obwohl sie rein rechtlich auch zur Überbauung anstehen würden. Dieser Bereich wird dann in der Zukunft hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeiten (z.B. hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung) ggfs. Anlass zu kontroversen Diskussionen geben.

Zu den Nutzungsmöglichkeiten des Mischgebietes innerhalb der Plangebietes verweise ich auch auf den § 15 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Zu 3. Bauplanungsrecht:

Im Planungsprozess wurde der Eigentümer des anliegenden Grundstücks angefragt, ob eine Bereitschaft besteht, in den Bebauungsplan einbezogen zu werden. Dies wurde verneint, da dieser das Grundstück als Pufferfläche zum GE bzw. MI nutzen möchte. Aufgrund dessen ist seitens der Stadt entschieden worden, dass eine Überplanung dieses Bereichs nicht erfolgt, um auch die Interessen des Anliegers zu berücksichtigen und nicht einen Bereich als Misch- oder Gewerbegebiet festzusetzen, der nicht durchführbar ist.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“, Visselhövede

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

4. Bauaufsichtliche Hinweise für den Bebauungsplan

1. Ich weise auf die Vorschriften der Ziffer 38 der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB) hin.

Danach besteht für die Stadt die Verpflichtung nach der Schlussbekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB je eine beglaubigte Abschrift der wirksam gewordenen Bebauungsplanes und der dazugehörenden Begründung an den Landkreis, die Samtgemeinde, das Katasteramt und das Finanzamt zu übersenden. Die Übersendung der Unterlagen ist unverzüglich nach der Bekanntmachung vorzunehmen.

2. Weiterhin ist auf die Ziffer 43.2 VV-BauGB hinzuweisen in der Regelungen hinsichtlich der Anfertigung der Planunterlagen als Urkunden enthalten sind. Ich bitte um Beachtung.

Zu 4. Bauaufsichtliche Hinweise:

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Durchführung des Bebauungsplanes.

Beschlussempfehlung zu Nr. 1

Die Anregungen des Landkreises Rotenburg (Wümme) sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen. Die Planzeichnung ist bezüglich eines Hinweises zum Bodenschutz redaktionell zu ergänzen.

Beschluss BA: ja: nein: Enthaltung:

Beschluss VA: ja: nein: Enthaltung:

Beschluss Rat: ja: nein: Enthaltung:

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“, Visselhövede

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

3 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien (09.11.2015)

Die DB Immobilien übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren. Gegen den Entwurf des o. g. Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die

Stellungnahme zu Nr. 3

Planfestgestelltes DB-Gelände wird nicht überplant. Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt ca. 50 m von der Bahntrasse entfernt, so dass erhebliche Auswirkungen auf den Bahnverkehr nicht zu erwarten sind.

Aufgrund der Entfernung sowie der Festsetzung als Misch- und Gewerbegebiet sind weiterhin keine Beeinträchtigungen auf den Eisenbahnbetrieb zu erwarten. Mit der Festsetzung eines Gewerbe- und Mischgebietes ist zudem die Wohnnutzung als untergeordnet anzusehen. In einem vergleichbaren Fall an der Worthstraße (Mischgebiet) wurden die Schallemissionen der Bahnstrecke Langwedel - Uelzen bereits beurteilt. Dabei wird bei angenommener freier Schallausbreitung der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tagsüber nach ca. 40 m erreicht und der Nachtwert von 50 dB(A) ab ca. 30 m Entfernung eingehalten. Durch den Straßenverkehrslärm der L 171 (Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h) werden sich die Pegel nur geringfügig erhöhen. Sollten ggf. Wohnnutzungen errichtet werden, können die einzuhaltenden Orientierungswerte durch Grundrissgestaltung sowie passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude eingehalten werden. Weiterhin befinden sich entlang der Verdener Straße weitere Mischnutzungen aus Wohnen und Gewerbe im Bestand, die von der Bahn bei ggf. erforderlichen zusätzlichen Verkehren Berücksichtigung finden müssen. Auswirkungen mit der Planung auf den Eisenbahnbetrieb sind daher nicht zu erwarten.

Ansonsten ist die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“, Visselhövede

ANREGUNGEN

Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszu-schöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissions-schutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahn-betrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirk-samkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N).

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwir-kungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Lärmschutzmaßnahmen und andere Schutzmaßnahmen gegen Emissionen des Bahn- und Straßenverkehrs sind für die festgesetzten Baugebiete auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung daher nicht erforderlich. Aufgrund der großen Bandbreite der zukünftig möglichen Nutzungen ist ggf. im einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Beschlussempfehlung zu Nr. 3

Die Anregungen und Hinweise der Deutschen Bahn AG sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, berücksichtigt, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Beschluss BA: **ja:**   **nein:**   **Enthaltung:**

Beschluss VA: **ja:**   **nein:**   **Enthaltung:**

Beschluss Rat: **ja:**   **nein:**   **Enthaltung:**

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“, Visselhövede

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

4 Nds. Landesbehörde für Strassenbau und Verkehr (01.12.2015)

Der Geltungsbereich des o. g. Planvorhabens liegt im Westteil der Stadt Visselhövede. Er grenzt in Abschnitt 140 von Station 0.994 bis Station 1.130 an den nordwestlichen Fahrbahnrand der Landesstraße 171 Verden - Schneverdingen.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Misch- und Gewerbegebiets erfolgt z. Zt. über die bestehenden Zu- und Abfahrten des Tankstellengeländes mit Anbindung an den nordwestlichen Fahrbahnrand der L 171 „Verdener Straße“ in Abschnitt 140 bei Station 0.999 und Station 1.034 innerhalb der förmlich und verkehrlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Stadt Visselhövede.

Ziel und Zweck des o. g. Planvorhabens ist die Ausweisung eines Misch- und Gewerbegebiets zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen einer Erweiterung der bestehenden Gewerbenutzung „Tankstelle“ sowie weiterer Nutzungen im Misch- u. Gewerbegebiet.

Gegen das o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

1. Im Hinblick einer verkehrsgerechten Erschließung des Plangebiets zur Landesstraße ist im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu ermitteln und die Leistungsfähigkeit nachzuweisen sowie die Verkehrsqualität nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) zu bestimmen.

Der Planungshorizont ist für das Jahr 2030 vorzusehen.

Stellungnahme zu Nr. 4

Die Anregungen betreffen überwiegend die nachfolgende Durchführung des Bebauungsplanes. Öffentliche Verkehrsflächen werden im Plangebiet nicht festgesetzt. Es handelt sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes lediglich um eine Flächengröße von 11.500 m² innerhalb des Siedlungsbereiches von Visselhövede. Ziel der Stadt ist es, dass sich die „Baulücke“ mit einer städtebaulich verträglichen Nutzung in Form eines Misch- und Gewerbegebietes in die Umgebung einfügt. Die Ansiedlung großflächigen Gewerbes mit großem Ab- und Anlieferverkehr erfolgt aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht. Das Gebiet ist bereits zum Teil an die Verdener Straße angeschlossen, liegt innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten der Stadt und an einer Landesstraße, die die Verkehre gut aufnehmen kann. Die Verkehrsqualität wird sich dahingehend nicht negativ auswirken. Eine zusätzliche verkehrstechnische Untersuchung ist daher nicht erforderlich.

Die weiteren Anregungen zur Anbindung der privaten Grundstücke an die L 171 betreffen die Durchführung des Bebauungsplanes und sind erst in diesem Rahmen zu berücksichtigen.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“, Visselhövede

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

2. Bei Antragstellung auf Neuanlage von Zufahrten zur L 171 bzw. Änderung vorhandener Zufahrten ist die hiesige Straßenbauverwaltung hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der geplanten Zufahrten an dem Genehmigungsverfahren in jedem Einzelfall, auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, zu beteiligen.
3. In den Einmündungsbereichen der Zu- und Ausfahrten zur L 171 sind Sichtdreiecke gem. RAST 06 mit den Schenkellängen 5 m / 70 m vorzusehen.
Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.
4. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.
5. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Werden weiterhin in Abhängigkeit von der v. g. verkehrstechnischen Untersuchung bauliche Maßnahmen im Zuge der L 171 „Verdener Straße“ erforderlich, sind die folgenden Punkte zu beachten:

Beschlussempfehlung zu Nr. 4

Die Anregungen des Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, nicht zu berücksichtigen, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Beschluss BA: ja: nein: Enthaltung:

Beschluss VA: ja: nein: Enthaltung:

Beschluss Rat: ja: nein: Enthaltung:

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

1. Zur weiteren Abstimmung zwischen dem Landkreis Rotenburg - Untere Verkehrsbehörde-, der Polizei, der Stadt und der hiesigen Straßenbauverwaltung wird ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Bestandes und der Planung erforderlich. In dem Plan sind die Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bemessungsfahrzeug im Begegnungsfall nachzuweisen, ein überfahren unbefestigter Flächen sowie der Mittelmarkierung ist auszuschließen. Zusätzlich zu dem durch die Schleppkurven ausgewiesenen Mindestflächenbedarf sollten seitliche Toleranzen von 0,50 m berücksichtigt werden. Weiterhin wird ein Ausbauquerschnitt im Maßstab 1:50 mit Angabe der Befestigung erforderlich.
2. Vor Anfertigung der Bauausführungsunterlagen ist der Vorentwurf der Planung im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 2 zu unterziehen.
Vor Bauausführung ist der Ausführungsentwurf der Baumaßnahme im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 3 zu unterziehen.
Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist ein abschließendes Sicherheitsaudit der Phase 4 zur Verkehrsfreigabe durchzuführen.
Die Stadt beauftragt zur Durchführung des Audits einen externen Auditor aus der von der BAST zusammengestellten aktuellen Auditorenliste. Die Ergebnisse des Sicherheitsaudits nebst Stellungnahme hierzu seitens des Planers sind mir nach der jeweiligen Auditphase zeitnah zur Prüfung vorzulegen.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“, Visselhövede

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die Kosten für das Sicherheitsaudit sowie die eventuell sich daraus resultierenden Anpassungen bzw. Änderungen sind durch die Stadt zu tragen.

3. Vor Bauausführung von Maßnahmen im o. g. Geltungsbereich des Planvorhabens sowie im Zuge der L 171 wird eine Vereinbarung erforderlich, in der die rechtlichen Beziehungen zwischen der Stadt Visselhövede und dem Land Niedersachsen, vertreten durch die Leiterin des regionalen Geschäftsbereichs Verden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, geregelt werden.

Der Landkreis Rotenburg -Straßenverkehrsamt- und die Polizeiinspektion Rotenburg (Wümme) erhalten je eine Durchschrift zur Kenntnis.

Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“, Visselhövede

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

5 Industrie- und Handelskammer Stade (18.11.2015)

Wie in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ausgeführt wird, ist das Ziel der Planung die Nachverdichtung in einem gewerblich geprägten Bereich. Auch die bislang un bebauten Flächen sollen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Hier soll unter Berücksichtigung der östlich angrenzenden Wohnnutzung ein Mischgebiet festgesetzt werden.

Wir gehen davon aus, dass auch im östlichen Teil des Plangebietes keine Wohnnutzung stattfinden soll und die Zulassung einer solchen auch städtebaulich nicht beabsichtigt ist. Vor diesem Hintergrund regen wir an, statt eines Mischgebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen. Durch Nutzungsausschlüsse und die Beschränkung auf gewerbliche Nutzungen, die ein Wohnen nicht wesentlich stören, kann die Wohnnutzung in der Nachbarschaft ausreichend berücksichtigt werden.

Stellungnahme zu Nr. 5

Eine Nutzungsmischung im Mischgebiet ist beabsichtigt. Zur Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzung ist die Festsetzung eines MI städtebaulich sinnvoll.

Beschlussempfehlung zu Nr. 5

Die Anregungen der Industrie- und Handelskammer sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, nicht zu berücksichtigen.

Beschluss BA: ja: nein: Enthaltung:

Beschluss VA: ja: nein: Enthaltung:

Beschluss Rat: ja: nein: Enthaltung:

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“, Visselhövede

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

6 Deutsche Telekom Technik GmbH (13.11.2015)

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Detailpläne können Sie bei der Planauskunft.Nordtelekom.de anfordern, oder benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen ev. nicht aus, um die zusätzlichen Gebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Stellungnahme zu Nr. 6

Die Anregungen betreffen die nachfolgende Durchführung des Bebauungsplanes. Öffentliche Verkehrsflächen werden im Plangebiet nicht festgesetzt.

Beschlussempfehlung zu Nr. 6

Die Anregungen der Deutschen Telekom Technik GmbH sind, wie in der obigen Stellungnahme beschrieben, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen.

Beschluss BA: ja: nein: Enthaltung:

Beschluss VA: ja: nein: Enthaltung:

Beschluss Rat: ja: nein: Enthaltung:

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“, Visselhövede

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 23 Bremen/Niedersachsen, Stresemannstr. 4-10, 28207 Bremen, Tel. 0800 330 27 22, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“, Visselhövede

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

7   Vodafone Kabel Deutschland GmbH   (18.11.2015)

Beschlussempfehlung zu Nr. 7

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Die Anregungen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH betreffen die nachfolgende Durchführung des Bebauungsplanes und sind zu gegebener Zeit zu berücksichtigen.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Beschluss BA: ja: nein: Enthaltung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
 Neubaugebiete KMU
 Südwestpark 15
 90449 Nürnberg

Beschluss VA: ja: nein: Enthaltung:

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Beschluss Rat: ja: nein: Enthaltung:

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“, Visselhövede

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

8 RA Blume, Wiemann und Kiesewetter (27.11.2015)

Zu 8. RA Blume, Wiemann und Kiesewetter

Wir beziehen uns auf unseren Schriftsatz vom 12. November 2015 sowie unser Schreiben vom 19. November 2015, mit dem wir die uns legitimierende Vollmacht nachgereicht hatten. Für unseren Mandanten, Herrn Heinz Buchholz, Bahnhofstraße 38, 27374 Visselhövede, nehmen wir zum B-Plan-Entwurf der Stadt Visselhövede Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“ innerhalb der Auslegungsfrist wie folgt Stellung:

1.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Nachverdichtung liegen nicht vor.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor. Folglich ist deswegen - zu Unrecht - gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB die Umweltprüfung unterblieben, ein Umweltbericht nicht erstellt worden und auch nicht auf die der Gemeinde vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden.

zu 1:

Aufgrund der Anwendung des § 13 a BauGB muss weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt noch ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt werden.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“, Visselhövede

ANREGUNGEN

Nach der Rechtsprechung des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts (U. v. 22.4.2015 - 1 KN 126/13 -, Rn. 54, zit. nach juris) umfasst ein Bebauungsplan der Innenentwicklung Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Ob Außenbereichsflächen einbezogen werden können, sei nicht abschließend geklärt; **erwogen** würde dies bei unbebauten Flächen, **wenn sie auf allen Seiten von Bebauung umgeben und damit dem Siedlungsbereich zuzurechnen und von diesem geprägt sind** oder wenn sie Teil einer solchen Fläche sind (mit Verweis auf VGH Baden-Württemberg, U. v. 30.10.2014 - 8 S 940/12 -, Rn. 49. zit. nach juris und Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 13a Rn. 27).

Die Annahme der Stadt Visselhövede, dass diese Voraussetzungen für den Erlass eines Bebauungsplans der Innenentwicklung vorliegen würde, ist offensichtlich falsch. Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um Außenbereichsflächen, die nach der Begründung des Bebauungsplans im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt werden. Lediglich im westlichen Teil des Plangebiets ist eine Tankstelle mit Abstellflächen vorhanden. Sie sind bereits deswegen nicht dem Siedlungsbereich zuzurechnen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB ist gegeben. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet bereits eine gewerbliche Baufläche dar, so dass hier die Chance besteht, mit einem Lückenschluss zwischen den angrenzenden Bebauungen entlang der Verdener Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere bauliche Entwicklungen zu schaffen. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes und eines Mischgebietes sollen die vorhandenen Strukturen aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe beibehalten und fortgesetzt werden. Entscheidend für die Anwendung des § 13a BauGB ist eine „gewisse bauliche Vorprägung“ (Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, BauGB-Kommentar, § 13a Rn. 27), die durch die vorhandene Bebauung an drei Seiten des Plangebietes gegeben ist. Des Weiteren handelt es sich um eine Außenbereichsfläche im Innenbereich. Eine Genehmigung nach § 34 BauGB „Baulücke“ wurde von der Baugenehmigungsbehörde nicht in Aussicht gestellt. Dahingehend besteht ein Planungserfordernis hinsichtlich der Aufstellung eines Bebauungsplanes, um vorhandene städtebauliche Strukturen bauplanungsrechtlich zu sichern, fortzuentwickeln und zu verdichten. Der Lückenschluss von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen zählt eindeutig auch zu den typischen Maßnahmen der Innenentwicklung. Zudem ist das Plangebiet aufgrund der anliegenden Verdener Straße gut erschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes bietet sich für die Stadt Visselhövede nun die Möglichkeit, die vorhandene „Baulücke“ zu schließen und das Ortsbild bestehend aus Gewerbe und Wohnnutzungen entlang der Verdener Straße fortzuführen.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“, Visselhövede

ANREGUNGEN

Das Plangebiet ist auch nicht etwa von allen Seiten von Bebauung umgeben. Nach der Begründung zum Bebauungsplan grenzen im Norden an das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auch zwischen dem bebauten Grundstück unseres Mandanten und dem Plangebiet an der Ostgrenze des Plangebiets ist keine Bebauung vorhanden und soll nach dem vorgelegten Planentwurf auch nicht realisiert werden. Insoweit handelt es sich um die Flurstücke 797/57 und 762/57, Flur 3, Gemarkung Nindorf, die im Eigentum unseres Mandanten stehen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Zudem orientiert sich das Plangebiet zur freien Landschaft an den vorhandenen anliegenden Bestand, sodass mit dieser Planung die Abgrenzung zwischen Außen- und Innenbereich klar definiert wird. Im Planungsprozess wurde der Eigentümer der anliegenden Grundstücke befragt, ob eine Bereitschaft besteht, in den Bebauungsplan einbezogen zu werden. Diese Bereitschaft wurde verneint. Das dem Plangebiet benachbarte Grundstück wurde zum Schutz möglicher angrenzender Bauungen erworben. Die Stadt Visselhövede nutzt das Instrument der Bauleitplanung nicht dafür, Flächen zu überplanen, die von den Grundstückseigentümern nicht entsprechend der Ziele (hier Nachverdichtung) umgesetzt werden. Dahingehend wurde das Anliegen des Nachbarn berücksichtigt, den Bereich auszusparen.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“, Visselhövede

ANREGUNGEN

Darüber hinaus liegen nach der Planbegründung umweltbezogene Informationen vor. Hierzu zählen auch die sicherlich dokumentierten Ergebnissen der Ortsbegehung im Juli 2015, die in der Planbegründung zit. Kartenmaterialien sowie der zit. Landschaftsrahmenplan. Auf diese umweltbezogene Information hätte in der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hingewiesen werden müssen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 BauGB besteht keine Pflicht, umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen mit auszulegen bzw. bekanntzumachen. Im vereinfachten Verfahren wird davon abgesehen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Die Anregung ist nicht zu berücksichtigen.

Die angesprochenen vorliegenden Informationen sind Beiwerk zur Beschreibung der Belange von Natur und Landschaft. Hier könnten noch viele weitere Pläne und Programme aufgeführt werden, die die Begründung und somit auch den interessierten Bürger/Bürgerin mit Informationen überhäufen würden. Diese Überfrachtung ist auch in der Bekanntmachung nicht erwünscht. Die Biotoptypenkartierung ist Teil einer jeden Begründung, der Landschaftsrahmenplan von 2003 ist aufgrund seines Alters nur teilweise hinzuzuziehen und der Kartenserver ist ein Hilfsmittel, welches jedem Bürger über das Internet zur Verfügung steht. Dies sind allgemein zugängliche Informationen, die in dem vorliegenden Fall aufgrund der ackerbaulichen Nutzung sowie dem bereits vorhandenen Gewerbe für die Stadt nicht als umweltrelevant gelten.

Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens liegen aus frühzeitigen Beteiligungsschritten zudem keine umweltrelevanten Stellungnahmen vor, die ansonsten in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig charakterisiert werden müssten.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“, Visselhövede

ANREGUNGEN

Ferner vermag die Einschätzung in der Planbegründung nicht zu überzeugen, dass mit dem Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet sein könnte, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen würden. Immerhin ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, in dem sich durchaus auch UVP-pflichtige Betriebe ansiedeln könnten.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Aufgrund der Flächengröße des zukünftigen Gewerbegebietes ist eine Ansiedlung von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht zu erwarten. Zudem ist das Gewerbegebiet bereits teilweise durch eine Tankstelle überplant, sodass weitere Vorhaben im Plangebiet den jeweiligen Prüfwert für eine Vorprüfung nicht überschreiten können. Vielmehr soll mit dem zukünftigen Gewerbegebiet dem ansässigen Betrieb eine Erweiterungskapazität ermöglicht werden. Es handelt es sich um eine Angebotsplanung. Damit ist derzeit noch nicht klar, welche baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes errichtet werden. Fakt ist, dass sowohl Nutzungen eines Mischgebietes als auch eines Gewerbegebietes ohne UVP-Pflicht realisierbar sind. Grundsätzlich sind die festgesetzten Nutzungen mit der Umgebung vereinbar. Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes ist von der Genehmigungsbehörde sicher zu stellen, dass die Umgebung keinen erheblichen Belästigungen oder Störungen vom Plangebiet ausgesetzt wird.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“, Visselhövede

ANREGUNGEN

2.

Bei Realisierung der Planungen sind erhebliche Beeinträchtigungen unseres Mandanten zu erwarten. Unser Mandant ist Eigentümer des Wohnhauses mit der postalischen Anschrift Bahnhofstraße 38. Das Wohnhaus, wie auch das Plangebiet - dies wird auf Seite 14 der Begründung des B-Plan-Entwurfes ausdrücklich festgestellt - sind aufgrund der bereits vorhandenen umliegenden gewerblichen Nutzungen der südlichen Bahnanlage sowie der Landstraße durch Emissionen erheblich vorbelastet.

Zu dieser Vorbelastung, deren Umfang offensichtlich bisher nicht ermittelt wurde, kommen zusätzlich Lärm- und Luftbelastungen künftig hinzu. Nach der Begründung zum Bebauungsplan (Seite 11, 2. Absatz) ist wohl bereits die Erweiterung der Tankstelle mit einer Waschanlage geplant. Nach der Sitzungsvorlage der Stadt Visselhövede für den Bauausschuss und den Verwaltungsausschuss (laufende Nummer 105-2015 vom 7.7.2015) soll es sich um eine Waschkabine für Pkw und Lkw handeln. Mit der Realisierung einer solchen Anlage ist allerdings eine erhebliche Zunahme von Lkw- und Pkw-Verkehr auf der Verdener Straße und im Plangebiet zu rechnen. Außerdem ist bekanntermaßen eine solche Waschanlage mit erheblichen Lärmbeeinträchtigungen verbunden. In dem Zusammenhang ist zu betonen, dass es keinesfalls gesichert ist, dass sich angrenzend an das geplante Gewerbegebiet im Plangebiet - quasi als Lärmpuffer - eine Mischgebietenutzung ansiedelt.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Zu 2:

Das Bebauungsplangebiet ist verhältnismäßig klein und liegt im Siedlungsbereich der Stadt, für die bisher keine Bebauungspläne mit verbindlichen Festsetzungen bezüglich der zulässigen Schallemissionen existieren. Die Schallimmissionsituation kann sich also für die Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes durch die Genehmigung oder Änderung von Betrieben jederzeit verändern. Die zukünftige Nutzung und ggf. möglichen Emissionen sind in diesem Stadium der Planung und auf Ebene des Bebauungsplanes unklar. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Plangebiet bewusst gegliedert, so dass zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der östlich vorhandenen Wohnbebauung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO liegt. Dieses dient nach Abs. 1 dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (dürfen). Ein entscheidendes Charakteristikum eines Mischgebietes ist es, dass sich eine Nutzungsmischung entwickelt bzw. entwickeln muss. Darum wurde der Nutzungskatalog nach Abs. 2 nicht eingeschränkt, um eine solche Nutzungsmischung zu ermöglichen. Damit ist eine ausschließliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben nicht möglich. Insofern sind ebenfalls die befürchteten „erheblichen“ Lärmemissionen und zusätzlichen Verkehrsaufkommen nicht realistisch und nicht zu erwarten. Ob ggf. die angesprochene Waschanlage realisiert wird, ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht abschließend zu klären.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“, Visselhövede

ANREGUNGEN

Diese Annahme scheint uns nach der Begründung zum Bebauungsplan auch nicht realistisch und durch die Stadt Visselhövede auch tatsächlich nicht gewollt zu sein. Nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind in einem Mischgebiet Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieb des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten zulässig. In der Begründung zum Bebauungsplan wird in dem Zusammenhang hervorgehoben, dass die Gewerbegebiete der Stadt Visselhövede inzwischen fast vollständig belegt und deswegen die Erschließung weiterer Gewerbegrundstücke dringend erforderlich seien. Auch nach der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung in Nummer 3.1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere gewerbliche Ansiedlungen geschaffen werden. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sich - wenn überhaupt - im gesamten Plangebiet nur gewerbliche oder gewerbeähnliche Nutzungen ansiedeln werden, die mit erheblichen Lärmbeeinträchtigungen verbunden sein können. Derartige Nutzungen sind wiederum mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen und damit Lärm und Schadstoffemissionen verbunden sind.

Mit der bereits zit. Sitzungsvorlage der Stadt Visselhövede vom 7.7.2015 soll daher die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen geprüft werden, was aber wohl nicht erfolgt ist.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Festzuhalten ist jedoch, dass jegliche Nutzungen die innerhalb des Plangebietes realisiert werden, der Umgebung keine erheblichen Belästigungen oder Störungen (§ 15 BauNVO) zusetzen dürfen. Dieses ist im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes zu prüfen. Die Festsetzung von flächenbezogenen Schallemissionskontingenten etc. bietet sich daher für die kleine Fläche des Bebauungsplangebietes nicht an, weil diese auf den Status quo festgeschrieben würden und nicht an die flexible Entwicklung in der Umgebung angepasst sind. Um die jeweils aktuelle Situation berücksichtigen zu können, ist im Bedarfsfall eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sinnvoller.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“, Visselhövede

ANREGUNGEN

Nicht nachvollziehbar ist die in der Begründung des Bebauungsplans dokumentierte Erkenntnis, dass durch die umliegenden Strukturen und deren Nutzung lediglich von leichten Emissionsbelastungen ausgegangen werden könnte.

Die Lärmuntersuchung scheint uns tatsächlich auch zwingend erforderlich zu sein. Insoweit wäre bereits jetzt - und nicht erst in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren - ein Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand zur Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen zu planen und zu realisieren.

In dem Zusammenhang können wir die auf Seite 9 beschriebenen Emissionsbelastungen nicht nachvollziehen/verstehen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich und in einem Teilbereich als Tankstelle genutzt. Umliegend befinden sich, wie in der Begründung genannt, weitere Immissionsquellen. Dennoch können die Immissionsbelastungen im Plangebiet aufgrund der größtenteils landwirtschaftlichen Nutzung und den umliegenden Vorbelastungen als nur leicht beeinträchtigend angesehen werden. Daher ist es auch städtebaulich sinnvoll, in diesem Bereich eine gewerbliche bzw. Mischnutzung anzusiedeln.

Ggf. entstehende Lärmemissionen können nur von dem Plangebiet auf das Grundstück des angesprochenen Mandanten entstehen. Emissionen aus dem Verkehr der Straße oder Bahn bestehen bereits und betreffen nicht den B-Plan 76. Da die evtl. entstehenden baulichen Anlagen nicht bekannt sind, können bisher keine konkreten Aussagen zu Schallemissionen getroffen werden. Aus Sicht der Stadt ist es nicht zielführend, Festsetzungen zu ggf. möglichen Schallimmissionen zu treffen, unwissend ob die baulichen Anlagen überhaupt Emissionen produzieren. Zielführender ist es, im Bedarfsfall eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durchzuführen. Das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren ist der richtige Ort, die dann bekannten Schallquellen aufzunehmen und ggf. bauliche Schallminderungsmaßnahmen zu prüfen. Die Erforderlichkeit zur Festsetzung eines Walles oder Lärmschutzwand bei der Realisierung ist spekulativ.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“, Visselhövede

ANREGUNGEN

Außerdem dürfte die artenschutzrechtliche Betrachtung nicht sachgerecht durchgeführt worden sein.

Unabhängig davon sind keine städtebaulichen Gründe ersichtlich, wieso nicht auch die unbebauten Grundstücke unseres Mandanten mit in die Planung einbezogen werden.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die Behauptung wird entschieden zurückgewiesen. Eine gesonderte Fauna-Kartierung ist aufgrund der Lage des Plangebietes mit dessen Nutzung nicht durchgeführt worden. Um artenschutzrechtliche Konflikte dennoch ausschließen zu können, wurde nach dem Stand der Technik, die sogenannte „Worst-Case-Szenario“ Betrachtung durchgeführt. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die vorhandenen Strauchbestände außerhalb der Brut- und Setzzeit zu entfernen sind. Dahingehend sind bei der Durchführung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

Im Planungsprozess wurde der Eigentümer des anliegenden Grundstücks befragt, ob eine Bereitschaft besteht, in den Bebauungsplan einbezogen zu werden. Dies wurde verneint, da dieser das Grundstück als Pufferfläche zum GE bzw. MI nutzen möchte. Aufgrund dessen ist seitens der Stadt entschieden worden, dass eine Überplanung dieses Bereichs nicht erfolgt, um auch die Interessen des Anliegers zu berücksichtigen und nicht einen Bereich als Misch- oder Gewerbegebiet festzusetzen, der nicht durchführbar ist.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“, Visselhövede

ANREGUNGEN

3.

Ferner wird im Bebauungsplan beschrieben, dass für das Schutzgut „Wasser“ erhebliche Beeinträchtigungen entstehen könnten, sobald das Wasser nicht mehr im Plangebiet versickert werden kann. Die konkreten Beeinträchtigungen des Schutzgutes werden allerdings nicht beschrieben.

Bereits jetzt ist es allerdings so, dass bei starken Regenfällen Überschwemmungen der Straße entstehen. Die Abwasser- und etwaigen Regenwasserleitungen sind also heute schon überlastet. Weitere - sogar nur geringfügige - Ableitungen hätten folglich gravierende Folgen für die angrenzenden Grundstücke.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Zu 3:

Mit der Überbauung unversiegelter Flächen entstehen grundsätzlich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser, da die Bodenfunktionen eingeschränkt werden und das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr an Ort und Stelle versickern kann. Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes wird jedoch geprüft, ob das unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes versickern kann. Dann werden die Beeinträchtigungen deutlich gemindert, da das anfallende Wasser weiterhin für die Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Ist eine Versickerung nicht möglich, wird über eine Regenwasserrückhaltung das Wasser gedrosselt an den nächsten Vorfluter/ Kanal abgegeben. Damit werden Beeinträchtigungen auf anliegende Grundstücke ausgeschlossen.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbe- und Mischgebiet Verdener Straße“, Visselhövede

ANREGUNGEN

Ferner soll dem Vernehmen nach das gesamte Plangebiet aufgeschüttet werden. Dadurch würde ein Gefälle in Richtung des Grundstückes unseres Mandanten entstehen. Vor diesem Hintergrund wird zwingend in der Planung sicherzustellen sein, dass nicht versickertes Wasser nicht auf das Grundstück unseres Mandanten geleitet wird und zugleich nicht in die öffentliche Kanalisation gelangt. Auch insoweit würde sich daher die Errichtung eines Lärm- und Sichtschutzwalls - quasi als Damm - womöglich anbieten.

Für Rückfragen oder eine etwaige gemeinsame Erörterung stehen wir gern zur Verfügung.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Wie das Plangebiet zukünftig bebaut wird, wird nicht im Bauleitplanverfahren geregelt. Dieser Hinweis betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes.

Beschlussempfehlung zu Nr. 8

Die Anregungen der RA Blume, Wiemann und Kiesewetter sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, nicht zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Beschluss BA: ja: nein: Enthaltung:

Beschluss VA: ja: nein: Enthaltung:

Beschluss Rat: ja: nein: Enthaltung:

Beschlussempfehlung zu Nr. 9 - 17

Die Stellungnahmen sind zur Kenntnis zu nehmen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Beschluss BA: ja: nein: Enthaltung:

Beschluss VA: ja: nein: Enthaltung:

Beschluss Rat: ja: nein: Enthaltung: