

Übersicht der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Einwender gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 75a "Gewerbegebiet Lehnshöhe Süd" der Stadt Visselhövede

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange und Einwender mit Stellungnahme mit Anregungen	Schreiben vom	Träger öffentlicher Belange und Einwender mit Stellungnahme ohne Anregungen	Schreiben vom
1	Landkreis Rotenburg(Wümme)	05.02.2019		
2	Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Rotenburg	14.02.2019		
3	ExxonMobil Production Deutschland GmbH	21.12.2018		
4	Deutsche Telekom Technik GmbH	03.01.2019		
5	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	07.01.2019		
6	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	28.01.2019		
7	Niedersächs. Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr	05.02.2019		
8	swb Services AG + Co. KG	30.01.2019		
9	LGLN, Katasteramt Rotenburg	09.01.2019		
10	Avacon Netz GmbH	04.02.2019		
11	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	08.01.2019		
12	Industrie- und Handelskammer Stade	01.02.2019		
13			Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven	23.01.2019
14			Gemeinde Kirchlinteln	04.01.2019
15			Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg – Geschäftsstelle Verden	18.01.2019
16			Gemeinde Neuenkirchen	02.01.2019
17			Heidekreis	24.01.2019

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 75a "Gewerbegebiet Lehnsheide Süd" der Stadt Visselhövede

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

(05.02.2019)

Stellungnahme zu Nr. 1

Zu 1. Regionalplanung:

Der Standort in Anschluss an das GE Lehnshöhe ist u.a. deswegen gut geeignet, da die vorhandene Verkehrsinfrastruktur der ehem. Kaserne mit genutzt werden kann. Das wichtigste dabei ist die bereits vorhandene Zufahrt von der B 440 aus, so dass keine neue Zufahrt von der Bundesstraße aus angelegt werden muss.

Flächen im Umkreis des GE Celler Straße wurden 2017 überprüft. Diese Standortanalyse war Grundlage für die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes, die inzwischen genehmigt ist. Die dort angrenzenden Flächen sind in nordöstliche Richtung für eine langfristige und großflächige Entwicklung vorgesehen. Die Flächen südlich der Bahnlinie sind aufgrund der Nähe zu dort befindlichen Wohngebieten weniger geeignet.

Seite 2

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 75a "Gewerbegebiet Lehnshöhe Süd" der Stadt Visselhövede

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

2. Landschaftspflegerische Stellungnahme

Die Stellungnahme wird von der UNB direkt nachgereicht.

3. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme sowie Bodenschutz- und abfallrechtliche Stellungnahme

Die Entwässerung ist in dem Vorhaben nicht sichergestellt.

Begründung:

In den Antragsunterlagen ist eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser und in ein oberirdisches Gewässer vorgesehen. Für die vorhandene Rückhalteeinrichtung und die daraus resultierende Einleitung von Niederschlagswasser ins Grundwasser ist eine Erlaubnis nach §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Auch für die gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser in den Graben ist eine Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG notwendig. Erst nach Eingang der Antragsunterlagen kann eine abschließende Prüfung erfolgen.

Für die Erweiterung sind nach Durchführung der beschriebenen Bodenuntersuchungen entsprechende Antragsunterlagen für die Entwässerung vorzulegen.

Mit diesen Maßnahmen ist eine Unterschreitung der Zielsetzung von 50 m möglich (s. auch Stellungnahme zu Nr. 2).

Zu 2. Landschaftspflege:

Eine Stellungnahme der UNB liegt nicht vor.

Zu 3. Wasserwirtschaft und Bodenschutz:

Hierfür ist ein Entwässerungskonzept für das Niederschlagswasser, mit einer Ermittlung entsprechender Niederschlagsmengen, von einem Fachbüro erarbeitet worden. Im Plangebiet werden entsprechend große Flächen für die Entsorgung /Regenwasserrückhaltung festgesetzt.

Die wasserrechtlichen Erlaubnisse werden bei der Durchführung der Planung beantragt.

Zum Bodenschutz- und Abfallrecht wurden keine Anregungen vorgetragen.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 75a "Gewerbegebiet Lehnshöhe Süd" der Stadt Visselhövede

ANREGUNGEN

4. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz:

Zur Beurteilung hinsichtlich des Immissionsschutzes ist ein Schalltechnisches Gutachten eines anerkannten Sachverständigen vorzulegen. Ggf. sind Emissionskontingente festzulegen.

Weitere Stellungnahmen der Fachämter liegen derzeit nicht vor. Ich werde diese ggf. nachreichen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Zu 4. Immissionsschutz:

Ein Schallschutzgutachten ist inzwischen erstellt. Im Ergebnis werden im südlichen Teil des Plangebietes Emissionskontingente festgesetzt.

Beschlussempfehlung zu Nr. 1

Die Anregungen des Landkreises Rotenburg (Wümme) sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu berücksichtigen, zu gegebener Zeit zu berücksichtigen, nicht zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen. Die Planzeichnung und die Begründung sind zu ergänzen.

Beschluss BA: ja: nein: Enthaltung:

Beschluss VA: ja: nein: Enthaltung:

Beschluss Rat: ja: nein: Enthaltung:

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 75a "Gewerbegebiet Lehnshöhe Süd" der Stadt Visselhövede

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Stellungnahme zu Nr. 2

Die angrenzend vorhandenen Bäume befinden sich teilweise in ca. 6-8 m Abstand zur westlichen Grenze des Geltungsbereichs (ehem. Grenzlinie der tatsächlichen Nutzung, vorhandene Fahrspur).

Innerhalb des 35 m breiten Bereichs bis zur festgesetzten Baugrenze ist eine 10m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Strauchhecke vorgesehen.

Zusätzlich wird ein Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Bereich ohne bauliche Nebenanlagen festgesetzt.

Mit der Festlegung eines Abstands von 35 m und den genannten Maßnahmen werden die Abstandsanforderungen und die Belange der Forstwirtschaft ausreichend berücksichtigt.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 75a "Gewerbegebiet Lehnshöhe Süd" der Stadt Visselhövede

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Aus diesem Grunde ist bei Neubau und Erweiterung von Wohngebäuden bzw. Gebäuden, in denen Menschen arbeiten, in der Nähe des Waldes auf die Einhaltung des oben beschriebenen Abstandes unbedingt hinzuwirken. .

Der Umstand, dass diese Abstandsregelung in der Vergangenheit nicht immer in dem erforderlichen Maße Berücksichtigung gefunden hat und die notwendigen Grenzabstände zum Wald unterschritten wurden, führt nicht dazu, diese nunmehr erkannten Mängel in der heutigen Zeit weiterzuführen.

Der Grund für diese Forderung besteht darin, dass auch auf Standorten ohne besondere Windwurfgefährdung die latente Gefahr besteht, dass Totäste herabfallen, Bäume umstürzen oder Grundstücksbrände auf den Wald, bzw. Waldbrände auf die Bebauung übergreifen können, was zu einer Gefahr für Leib und Leben der sich in dem Gebäude aufhaltenden Personen werden kann. Sie behindert die Waldbewirtschaftung, beeinträchtigt das Landschaftsbild und die Waldökologie sowie die Erholungs- und Klimaschutzfunktion.

In die erforderliche Gefahrenprognose ist dabei nicht nur der „Ist-Zustand“ zu betrachten, sondern auch die natürliche Weiterentwicklung mit in die Planung einzubeziehen.

Die Möglichkeit von **Windwürfen** oder Windbrüchen ist bei starken Stürmen sogar im gesunden Holz möglich (in Niedersachsen in großem Umfang: Kyrill 2007, Niklas 2015 oder Friederike Januar 2018).

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 75a "Gewerbegebiet Lehnshöhe Süd" der Stadt Visselhövede

ANREGUNGEN

Aus den Planunterlagen geht hervor, dass ein Abstand zum Wald von 35 Metern eingehalten werden soll.

Zitat:

„In einem Teilbereich des Waldes hat vor geraumer Zeit eine Waldumbaumaßnahme stattgefunden und es wurden junge Laubbäume angepflanzt. Zu diesem Waldbestand wird mit den zukünftigen Baugrenzen ein Abstand von 35 m berücksichtigt. Demzufolge können mit dem Bauvorhaben Beeinträchtigungen auf den Waldbestand ausgeschlossen werden.“

Offen bleibt die Frage, ob sich der Waldabstand auf die gesamte Waldkante oder nur auf den Bereich bezieht, in dem junge Laubbäume gepflanzt wurden. Ich bitte da um Klarstellung.

Diese Stellungnahme ist mit dem Forstamt der Landwirtschaftskammer Nordheide - Heidmark gemäß §5 (3) NWaldLG abgestimmt.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Der Abstand bezieht sich auf die vorhandene Waldkante einschließlich der gepflanzten Jungbäume.

Beschlussempfehlung zu Nr. 2

Die Anregungen der Niedersächsischen Landesforsten – Forstamt Rotenburg sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, nicht zu berücksichtigen bzw. berücksichtigt. Die Planzeichnung ist zu ergänzen.

Beschluss BA: ja: nein: Enthaltung:

Beschluss VA: ja: nein: Enthaltung:

Beschluss Rat: ja: nein: Enthaltung:

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 75a "Gewerbegebiet Lehnshöhe Süd" der Stadt Visselhövede

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

3 ExxonMobil Production Deutschland GmbH (21.12.2018)

Beschlussempfehlung zu Nr. 3

wir schreiben Ihnen im Auftrage der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und der Norddeutschen Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH (NEAG) und danken für die Beteiligung in o.g. Angelegenheit. Wir möchten Ihnen mitteilen, daß Anlagen oder Leitungen der oben genannten Gesellschaften von dem angefragten Vorhaben **nicht betroffen** sind.

Die Anregungen der Exxon Mobil Production GmbH werden zur Kenntnis genommen.

Wir nehmen seit dem 1.11.2017 auch am Bundesweiten Informationssystem für Leitungsrecherchen BIL teil.

Bitte stellen Sie Ihre Anfragen zukünftig in diesem – für Sie - kostenlosen Portal ein. Sollten wir nicht zuständig sein, bekommen Sie Adhoc eine Rückmeldung und können sofort loslegen.

Beschluss BA: ja: nein: Enthaltung:

Beschluss VA: ja: nein: Enthaltung:

Beschluss Rat: ja: nein: Enthaltung:

Für Ihren ersten Start finden Sie unter folgendem Link kurze Video-Anleitungen: <http://bil-leitungsauskunft.de/video-anleitung/>

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 75a "Gewerbegebiet Lehnshiede Süd" der Stadt Visselhövede

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

4 Deutsche Telekom Technik GmbH (03.01.2019)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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 im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme zu Nr. 4

Die Anregungen sind bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu beachten.

Beschlussempfehlung zu Nr. 4

Die Anregungen der Deutschen Telekom Technik GmbH sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zur Kenntnis zu nehmen und bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

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

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

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

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 75a "Gewerbegebiet Lehnshiede Süd" der Stadt Visselhövede

ANREGUNGEN

5 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (07.01.2019)

Das Plangebiet (ehemalige Bw-Kaserne Lehnshiede) befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Schutzbereiches Nr. 354-01 Nds der LV-Großraumradaranlage Visselhövede in einer Entfernung von ca. 3,5 km Entfernung zur Radaranlage. Der ausgewiesene 5 km-Schutzbereich um die Anlage besteht aus zwei kreisförmigen Gebieten um den Drehpunkt der Antenne mit den geografischen Daten 52° 59'39,7" 9°38'11,4".

Die Anlage ist Bestandteil der aktiven und passiven Luftraumüberwachung. Sie ist Teil der nationalen und integrierten NATO-Luftverteidigung. Aus diesem Grunde sind, entgegen ihrer textlichen Festsetzung unter Punkt 2 - Maß der baulichen Nutzung -, dargestellt, Überschreitungen der Baumassenzahl für turmartige bauliche Anlage nach BauGB § 35 (3) 8 **nicht** gestattet, da dadurch die Radaranlage in ihrer Funktion gestört würde. Ich bitte, diesen Punkt aus ihrer textlichen Festsetzung zwingend zu streichen.

Desweiteren wird gebeten, die Höhe künftiger baulicher Anlagen mit Bestimmung der Geschossflächenzahl, welche in diesem Falle in das vorhandene Gebiet anzupassen ist, in ihre textlichen Darstellungen aufzunehmen. Ich bitte um weitere Beteiligung im Verfahren unter dem angegebenen Aktenzeichen K-II-24-19- BBP.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Stellungnahme zu Nr. 5

Die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet erfolgt über eine Baumassenzahl, die nur ein eingeschränktes Bauvolumen zulässt (in diesem Fall sechs m³ Baumasse pro m² Grundstück). Diese Festsetzung eignet sich bes. für Gewerbe- und Industriebauten mit differenzierten Gebäudeformen, wie sie sehr oft in solchen Gebietstypen vorkommen. Diese kann in Verbindung mit der festgesetzten GRZ unabhängig von der Zahl und Höhe der Vollgeschosse eingesetzt werden. Sie ermöglicht im Rahmen der sonstigen Bindungen wie der Bauweise und der erforderlichen Abstandsflächen eine von der Stadt gewollte beliebige Verteilung der Baumassen auf dem zukünftigen Baugrundstück. Eine Geschossflächenzahl erfüllt diese Funktion, auch wegen der unterschiedlichen Geschosshöhen, nicht und wird nicht festgesetzt. Da das Plangebiet im o.g. Schutzbereich liegt, sind die Einzelbauvorhaben auf jeden Fall genehmigungspflichtig. Somit kann das Bundesamt Bauten mit sehr großen und störenden Bauhöhen jederzeit verhindern.

Turmartige bauliche Anlagen über den o.g. möglichen Bauhöhen würden deutlich in den Schutzbereich hineinragen und wären nicht genehmigungsfähig.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 und Nr. 1.6 (allgemeine Zulässigkeit von Funktürmen) wird gestrichen.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 75a "Gewerbegebiet Lehnshede Süd" der Stadt Visselhövede

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Beschlussempfehlung zu Nr. 5

Die Anregungen des Bundesamtes sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zu berücksichtigen, nicht zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen. Die Planzeichnung und die Begründung sind zu ändern.

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

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

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

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 75a "Gewerbegebiet Lehnshöhe Süd" der Stadt Visselhövede

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

6 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (28.01.2019)

Stellungnahme zu Nr. 6

aus Sicht des Fachbereiches **Landwirtsch./Bodenschutz** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert sich dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktionen vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG).

Die Bewertung der Bodenfunktionen sowie die Beschreibung des Schutzgutes sollten im Umweltbericht als Begründung des Bauleitplanentwurfs nach Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) enthalten sein. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) benennt dazu die zu berücksichtigenden Bodenfunktionen. Besonders die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion sollten bei der Bewertung beachtet werden.

Genauere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Belange des Bodenschutzes liefert der Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ (http://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf).

Die Böden im Planänderungsgebiet sind durch die ständige landwirtschaftliche Nutzung schon stark überprägt.

In dem hier betroffenen Bereich ist dieses besondere Oberflächenrelief aufgrund der langjährigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung weitestgehend verloren gegangen. Demzufolge sind die typischen Ausprägungen eines Wölbackers vor Ort nicht mehr erkennbar. Dennoch handelt es sich um einen schutzwürdigen Boden, welcher entsprechend zu berücksichtigen ist.

Für diese Teilflächen ist ein Ausgleichsfaktor 1:1 für den schutzwürdigen Boden berücksichtigt worden.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 75a "Gewerbegebiet Lehnshede Süd" der Stadt Visselhövede

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden. Dabei handelt es sich um Böden, deren natürliche Funktionen und Archivfunktion im Wesentlichen erhalten sind. In Niedersachsen können dies Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, Böden mit hoher naturgeschichtlicher Bedeutung, Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung oder seltene Böden sein.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um kulturgeschichtlich bedeutende Böden – im Speziellen um sogenannte Wölbacker. Die mittelalterliche Bodenbewirtschaftung dieser Flächen erfolgte mittels eines Beetpfluges. Damit wurde auf langgestreckten, 8-20 m breiten Ackerstreifen der Boden in der Mitte des Streifens zusammengepflügt, wodurch die typische Topografie aus langgezogenen Hügelstreifen entstand.

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere aktualisierte Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu diversen Empfindlichkeiten (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>).

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 75a "Gewerbegebiet Lehnshöhe Süd" der Stadt Visselhövede

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht im Gebiet praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung sind bei Bauvorhaben im Planungsbereich nicht erforderlich.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich lokal setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer Steifigkeit (marine, brackische und fluviatile Sedimente).

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Die Hinweise sind bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu beachten.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 75a "Gewerbegebiet Lehnshiede Süd" der Stadt Visselhövede

ANREGUNGEN

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Beschlussempfehlung zu Nr. 6

Die Anregungen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sind berücksichtigt bzw. 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. 75a "Gewerbegebiet Lehnshöhe Süd" der Stadt Visselhövede

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Stellungnahme zu Nr. 7

Der Hinweis auf die Bauverbotszone betrifft den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet Lehnshiede“. Der Bebauungsplan Nr. 75a ist hiervon nicht berührt. Die Aufnahme eines Hinweises ist somit nicht erforderlich.

- Die Baugrenze ist entsprechend entlang der Bauverbotszone in einem Abstand von 20 m festgesetzt.

2. Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 1 u. 2 FStrG, d. h. im Abstand bis 40 m vom befestigten Fahrbahnrand, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen. Die Straßenbaubehörde ist auch nach Rechtskraft der Planvorhaben bezüglich der Genehmigung von Werbeanlagen in jedem Einzelfall zu beurteilen.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 75a "Gewerbegebiet Lehnshöhe Süd" der Stadt Visselhövede

ANREGUNGEN

3. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen im Zuge der Bundesstraße 440 sind die „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen“ RAL (Ausgabe 2012) zugrunde zu legen, hiernach ist ein entsprechender Linksabbiegestreifen zu planen und umzusetzen. Der vorhandene Rechtsabbiegestreifen ist hierbei ggf. zurückzubauen.
4. Im Hinblick eines verkehrsgerechten Ausbaus des Knotenpunktbereichs B 440 „Celler Straße“ / Zu- u. Ausfahrt „Bestehendes Gewerbegebiet - Kaserne Lehnshöhe“ in Abschnitt 105 bei Station 1.255 im Zuge der B 440 und zur weiteren Abstimmung zwischen dem Landkreis Rotenburg -Straßenverkehrsamt-, 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 Begegnungsverkehr 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. Der Anschnitt zum Bundesstraßenrand ist in einem Ausbauquerschnitt im Maßstab 1:50 mit Angabe der Befestigung darzustellen.
5. Bei der Planung des Knotenpunkts sind insbesondere die Anforderungen der RPS „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ im gesamten Planungsbereich und beidseitig der Straße zu berücksichtigen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die verkehrstechnische Untersuchung des Büros Schubert von 01/2015 zum Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet Lehnshöhe“ hatte ergeben, dass bei Vollausslastung des Plangebietes und einer starken Zunahme des Verkehrs zukünftig ein Linksabbiegestreifen erforderlich wird.

Diese Linksabbiegespur wird im Zuge des Straßenausbaus im Plangebiet angelegt. Die Details sind bei der Durchführung der Planung zwischen der Stadt und dem Straßenbaulastträger zu regeln.

Die übrigen Anregungen betreffen überwiegend die Durchführung des Bebauungsplanes.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 75a "Gewerbegebiet Lehnshede Süd" der Stadt Visselhövede

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Ein entsprechender Prüfbericht ist mir im Rahmen der Vorplanung vorzulegen.

6. 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.
Die Kosten für das Sicherheitsaudit sowie die eventuell sich daraus resultierenden Anpassungen bzw. Änderungen sind durch die Stadt zu tragen.
7. Vor Bauausführung der baulichen Maßnahmen im Zuge der B 440 wird eine Vereinbarung erforderlich, in der die rechtlichen Beziehungen zwischen der Stadt Visselhövede und der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Leiterin des regionalen Geschäftsbereichs Verden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, geregelt werden.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 75a "Gewerbegebiet Lehnshiede Süd" der Stadt Visselhövede

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

8. In dem Einmündungsbereich der Zu- und Ausfahrt zur Bundesstraße 440 sind Sichtdreiecke gem. RAL (Ausgabe 2012) mit den Schenkellängen 5 m/110 m anzulegen. 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.
9. Den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bitte ich zur planungsrechtlichen Absicherung der Baumaßnahme „Einbau eines Linksabbiegestreifens“ entsprechend auf die Straßenverkehrsfläche der B 440 „Celler Straße“ auszuweiten und in der Planzeichnung zum Bebauungsplan darzustellen.
10. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.
11. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Die Flächen für Sichtfelder und die Straßenverkehrsfläche der B 440 sind bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75 gekennzeichnet bzw. festgesetzt.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 75a "Gewerbegebiet Lehnshede Süd" der Stadt Visselhövede

ANREGUNGEN

12. Neuanpflanzungen entlang der Bundesstraße 440, hier: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im neuen Gewerbe- u. Industriegebiet, sind unter Vorlage einer kompletten Pflanzliste, unaufgefordert vor Umsetzung der Maßnahme mit der hiesigen Straßenbauverwaltung -Landespflegerin Frau Ewen unter Tel.: 04231/9239-120- abzustimmen.

Im Weiteren weise ich darauf hin, dass der hiesigen Straßenbauverwaltung durch das Planvorhaben keinerlei Kosten entstehen dürfen.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) -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.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Beschlussempfehlung zu Nr. 7

Die Anregungen sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, berücksichtigt und bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

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

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

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

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 75a "Gewerbegebiet Lehnshöhe Süd" der Stadt Visselhövede

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

8 swb Services AG + Co. KG (30.01.2019)

die uns mit der u. g. Nachricht zugestellten Unterlagen zur 54. Änderung Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan Nr. 75a „GE Lehnshöhe-Süd“, Stadt Visselhövede haben wir swb-intern in Bezug auf die aktuelle und insbesondere künftige Wärme- und Stromversorgung geprüft. Änderungen sind aus unserer Sicht in der Unterlage "Erläuterungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung" erforderlich. Zu den darin enthaltenen Punkten "Strom- und Gasversorgung" sowie "Wärmeversorgung" haben wir fristgerecht textliche Anpassungen vorgenommen, die in einer Anlage zu dieser Nachricht beschrieben sind (siehe Anhang).
Wir bitten um Übernahme dieser Formulierungen in die relevanten Planunterlagen.

Stellungnahme zu Nr. 8

Die Anregungen sind bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Beschlussempfehlung zu Nr. 8

Die Anregungen der swb Services AG & Co. KG sind zu gebener Zeit zu berücksichtigen. Die Begründung ist zum Teil zu ergänzen.

Beschluss BA: ja: nein: Enthaltung:

Beschluss VA: ja: nein: Enthaltung:

Beschluss Rat: ja: nein: Enthaltung:

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 75a "Gewerbegebiet Lehnshöhe Süd" der Stadt Visselhövede

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Zum Punkt „**Strom- und Gasversorgung**“

Die Planung, Verlegung und der Betrieb der neu zu errichtenden Netze zur Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Avacon AG. Das bereits vorhandene Stromnetz zur Versorgung bereits bestehender Gebäude im Plan(änderungs)gebiet ist Eigentum der Behrens Familien GmbH & Co. KG und wird als Kundenanlage weiter genutzt. Die Fa. Behrens hat die swb Services AG & Co. KG mit der Betriebsführung der Stromversorgungsanlagen (MS-Station mit zwei Transformatorstationen, Niederspannungshauptverteilung, Stromnetz der Liegenschaft bis zur jeweiligen Hauseinführung) mit einer vertraglichen Bindung bis zum 31.12.2025 beauftragt.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 75a "Gewerbegebiet Lehnshöhe Süd" der Stadt Visselhövede

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Zum Punkt „**Wärmeversorgung**“

Die Wärmeversorgung der bestehenden Gebäude auf der gesamten Liegenschaft einschließlich des Plan(änderungs)gebietes erfolgt über bereits verlegte Nahwärmenetze mit einer zentralen Kesselanlage in einem vorhandenen Heizwerk. Die Fa. Behrens hat die bestehenden Wärmeversorgungsanlagen an die swb Services AG & Co. KG. verpachtet und alle Aufgaben zur kompletten Wärmeversorgung der bestehenden Gebäude bis zum 31.12.2025 auf die Pächterin übertragen, die entsprechend auch die erforderliche Erweiterung der Wärmeversorgung im Plan(änderungs)gebiet sicherstellen soll. Dabei ist zur wärmeseitigen Erschließung aller neu geplanten Gebäude im Plan(änderungs)gebiet beabsichtigt, die bestehenden Wärmenetze weiter auszubauen, bzw. um neue Netzabschnitte zu ergänzen und an das bestehende Heizwerk anzuschließen. Zur erforderlichen Erweiterung der Erzeugungskapazität soll neben dem Ausbau der Kesselanlagen eine mit Biomethan betriebene KWK-Anlage errichtet werden, um einen günstigen Primärenergiefaktor zu erzielen. Den künftigen Wärmeabnehmern soll damit die Einhaltung der Anforderungen nach dem EEWärmeG für Neubauten erleichtert werden. Hierfür wird die Stadt Visselhövede eine Satzung über den Anschluss und die Nutzung der umweltfreundlichen Nahwärmeversorgung erlassen.

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 75a "Gewerbegebiet Lehnshede Süd" der Stadt Visselhövede

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

9 LGLN, Katasteramt Rotenburg (09.01.2019)

Aus der Sicht des Katasteramtes Rotenburg ergeben sich aus der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes folgende Anmerkungen:

1. Die südliche Grenze des Bebauungsplanes(gelb) ist nicht hinreichend definiert. Hier bedarf es einer Grenzfeststellung.
2. Die Festlegung der westlichen Baugrenze(grün) bezieht sich auf eine nicht mehr vorhandene Flurstücksgrenze.

Ansonsten ergeben aus der Sicht des Katasteramtes Rotenburg keine weiteren Anregungen und Bedenken.

Stellungnahme zu Nr. 9

Die Grenzfeststellung wurde inzwischen durchgeführt und die Kartengrundlage aktualisiert.
Die Bemaßung der westlichen Baugrenze wird angepasst.

Beschlussempfehlung zu Nr. 9

Die Anregungen sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, berücksichtigt. Die Planzeichnung wird angepasst.

Beschluss BA: ja: nein: Enthaltung:

Beschluss VA: ja: nein: Enthaltung:

Beschluss Rat: ja: nein: Enthaltung:

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 75a "Gewerbegebiet Lehnshöhe Süd" der Stadt Visselhövede

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

10 Avacon Netz GmbH (04.02.2019)

für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist ein Standort für eine Trafostation vorzusehen. Der bevorzugte Standort ist in der anliegenden Planzeichnung gekennzeichnet.

Im nördlichen Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern liegen ein 20-kV-Kabelsystem, ein LWL-Rohr und eine Erdgas-Mitteldruckleitung!

Pflanzmaßnahmen dürfen den Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Versorgungskabeln und -leitungen nicht behindern. Bei der Festlegung der Standorte für die Bäume ist darauf zu achten, dass diese nicht im Bereich der Kabel- und Leitungstrassen gepflanzt werden!

Hinweis: Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Avacon Netz GmbH.

Stellungnahme zu Nr. 10

Der Hinweis betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes. Der Trassenverlauf ist bei der Umsetzung der Maßnahmen zu beachten.

Beschlussempfehlung zu Nr. 10

Die Anregungen der Avacon Netz GmbH sind 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. 75a "Gewerbegebiet Lehnshöhe Süd" der Stadt Visselhövede

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

11 Landwirtschaftskammer Niedersachsen (08.01.2019)

Stellungnahme zu Nr. 11

nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir mit, dass aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ zur o. g. Bauleitplanung der Stadt Visselhövede Bedenken bestehen.

Durch das Plangebiet werden rd. 5,7 ha landwirtschaftlich uneingeschränkt nutzbare Flächen dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Diesbezüglich ist aus landwirtschaftlicher Sicht ein besonderer Anspruch an der abwägungsbeachtlichen Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel (§1a (2) BauGB) zu formulieren.

Für den Änderungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß BauGB bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Diesbezüglich weisen wir auch auf § 1a (3) BauGB hin, dass im Sinne des § 15 (3) BNatSchG Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung genommen werden soll.

Aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ bestehen keine besonderen Anforderungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch.

Für die vorgesehene gewerbliche Entwicklung sind die planerischen Grundlagen für Erweiterungsmöglichkeiten des angrenzenden Gewerbegebietes und die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe dringend erforderlich. Ziel der Stadt Visselhövede ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterungen und Neuansiedlungen zu schaffen, in einem strukturschwachen Raum Arbeitsplätze zu erhalten und auch neu zu schaffen und die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen. Aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung und der vorhandenen Vorbelastung stellen andere Flächen am Stadtrand keine Alternative dar.

Hier wird der Gewerbeentwicklung Vorrang vor der Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung an diesem Standort eingeräumt.

Beschlussempfehlung zu Nr. 11

Die Anregungen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen sind zu berücksichtigen bzw. 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. 75a "Gewerbegebiet Lehnshede Süd" der Stadt Visselhövede

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

12 Industrie- und Handelskammer Stade (01.02.2019)

Wir bedanken uns für die Beteiligung am o. a. Planverfahren. Die Stadt Visselhövede beabsichtigt die gewerbliche Nutzung am östlichen Stadtrand an der B 440 fortzusetzen und planungsrechtlich abzusichern.

Als Träger öffentlicher Belange vertritt die Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum das wirtschaftliche Gesamtinteresse der zugehörigen Gewerbetreibenden. Zum vorliegenden Planverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir begrüßen die Absicht der Stadt Visselhövede zusätzliche Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete auszuweisen und damit zur Standortattraktivität für Unternehmensansiedlungen sowie der wirtschaftlichen Entwicklung des Elbe-Weser-Raumes beizutragen. Der Immissionsschutz wird im Rahmen der Begründung und textlichen Festsetzung jedoch lediglich über passive Schallschutzmaßnahmen abgedeckt. Da die Plangebiete bereits intern gegliedert sind, bietet es sich an, Emissionskontingente festzusetzen, um die Einhaltung der Immissionen an empfindlichen Immissionsorten zu sichern. Dadurch erlangen die Betriebe, die sich künftig ansiedeln wollen, Planungssicherheit. Wir möchten jedoch an dieser Stelle betonen, dass die Planungen mit den bereits ansässigen Betrieben abgestimmt werden sollten, um ihre Hinweise und Bedenken berücksichtigen zu können. Eine Beeinträchtigung der Interessen bereits bestehender Betriebe sollte stets vermieden und mögliche Erweiterungsabsichten berücksichtigt werden. Wir bitten um weitere Beteiligung am Planverfahren. Zudem bitten wir um Mitteilung der Abwägungsentscheidung in digitaler Form.

Stellungnahme zu Nr. 12

Ein Schallschutzgutachten ist inzwischen erstellt worden. Im Ergebnis werden im südlichen Teil des Plangebietes Emissionskontingente festgesetzt.

Beschlussempfehlung zu Nr. 12

Die Anregungen der Industrie- und Handelskammer Stade sind zu berücksichtigen.

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

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

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

Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 75a "Gewerbegebiet Lehnshöhe Süd" der Stadt Visselhövede

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

13 Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen

-

17

Beschlussempfehlung zu Nr. 13 bis Nr. 17

Die eingegangenen Schreiben werden zur Kenntnis genommen.
Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Beschluss BA: ja: nein: Enthaltung:

Beschluss VA: ja: nein: Enthaltung:

Beschluss Rat: ja: nein: Enthaltung: