

Stadt Visselhövede
Bebauungsplan Nr. 85 „Schützenhalle-Süd“ (Ortschaft Kettenburg)

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Übersicht der beteiligten Träger öffentlicher Belange

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom
	Stellungnahme mit Anregungen, Bedenken oder Hinweisen		Stellungnahme ohne Anregungen	
1	Deutsche Telekom Technik GmbH	20.07.2020	ExxonMobil Production Deutschland GmbH	21.07.2020
2	IHK für den Elbe-Weser-Raum	11.08.2020	VodafoneKabel Deutschland GmbH	17.08.2020
3	LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst	21.07.2020	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	18.08.2020
4	LGLN – Katasteramt Rotenburg	06.08.2020	Kreisverband der Bodenverbände im Gebiet der Wümmе	24.08.2020
5	Landwirtschaftskammer Nds., Bez.St. Bremervörde	22.07.2020		
6	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven	03.08.2020		
			Weitere Verfahrensbeteiligte ohne Antwort	
			Amt für regionale Landesentwicklung, Geschäftsstelle Verden	
			Bundesagentur für Arbeit, Nienburg	
			Ev.-luth. Kirchengemeinde Visselhövede	
			EWE Netz GmbH	
			E.ON Avacon AG	
			Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	
			Kath. Pfarramt Walsrode	
			Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	

			Landesnahverkehrsgesellschaft mbH	
			Landkreis Heidekreis	
			Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Rotenburg	
			Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz	
			Polizeidienststelle Visselhövede	
			Regionalmanagement Hohe Heide	
			Stadtbrandmeister, c/o Kai-Olaf Häring	
			Unterhaltungsverband Lehrde-Böhme und Gohbach	
			Wasserversorgungsverband Rotenburger Land	
			Weser-Ems-Busverkehr GmbH, Bremen	

Landkreis Rotenburg

Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	
--	--

Nr.	Stellungnahmen	Abwägung / Beschlussempfehlung												
1	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 20.07.2020 Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Abwägung zu Nr. 1 Der Hinweis auf das Abstimmungserfordernis ist bereits Gegenstand der Begründung (siehe Kapitel 4.2). Die Abstimmung erfolgt rechtzeitig zur Vorbereitung der Baumaßnahmen. Beschlussempfehlung zu Nr. 1: Die Anregung wird berücksichtigt. <table><tr><td>Beschluss BA</td><td>ja</td><td>nein</td><td>Enthaltung</td></tr><tr><td>Beschluss VA</td><td>ja</td><td>nein</td><td>Enthaltung</td></tr><tr><td>Beschluss Rat</td><td>ja</td><td>nein</td><td>Enthaltung</td></tr></table>	Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung	Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung	Beschluss Rat	ja	nein	Enthaltung
Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung											
Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung											
Beschluss Rat	ja	nein	Enthaltung											

Nr.	Stellungnahmen	Abwägung / Beschlussempfehlung												
2	IHK für den Elbe-Weser-Raum Schreiben vom 11.08.2020 Westlich des Plangebiets setzt der Bebauungsplan Nr. 57 „Am Lehrdetal“ ein Gewerbegebiet fest. Der Planung von allgemeinen Wohngebieten in unmittelbarer Nähe zu Gewerbegebieten stehen wir grundsätzlich kritisch gegenüber. Da es sich bei dem Bestand um einen handwerklichen Betrieb handelt, gehen wir davon aus, dass neben einer Abstimmung mit dem Betrieb selbst auch eine enge Abstimmung mit der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade stattfindet. Laut textlicher Festsetzungen sollen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im geplanten allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen werden. Wir regen an, diese – entsprechend nicht störender Handwerksbetriebe – ebenfalls zuzulassen.	Abwägung zu Nr. 2 Grundsätzlich ist die Skepsis bzgl. der Benachbarung der geplanten Wohnnutzung mit dem vorhandenen Gewerbegebiet nachvollziehbar (siehe Stellungnahme Gewerbeaufsicht, Nr. 6). Die Planung erfolgt jedoch in Abstimmung mit dem ansässigen Zimmerei- und Dachdeckerbetrieb. Dieser ist mit den aus dem Schallgutachten abgeleiteten Festsetzungen des Bebauungsplan einverstanden und sieht keine Beeinträchtigung seiner betrieblichen Belange. Insoweit können die Bedenken zurückgestellt werden, zumal die Handwerkskammer Stade ausdrücklich keine Einwände erhoben hat. In der Begründung (siehe Kapitel 3.1) wurde bereits dargelegt, dass flächen- und verkehrsintensive Nutzungen nicht zugelassen werden sollen, um den Charakter des ländlichen Wohngebietes zu wahren. Beschlussempfehlung zu Nr. 2: Den Anregungen wird nicht gefolgt. <table><tr><td>Beschluss BA</td><td>ja</td><td>nein</td><td>Enthaltung</td></tr><tr><td>Beschluss VA</td><td>ja</td><td>nein</td><td>Enthaltung</td></tr><tr><td>Beschluss Rat</td><td>ja</td><td>nein</td><td>Enthaltung</td></tr></table>	Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung	Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung	Beschluss Rat	ja	nein	Enthaltung
Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung											
Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung											
Beschluss Rat	ja	nein	Enthaltung											

Nr.	Stellungnahmen	Abwägung / Beschlussempfehlung												
3	LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst Schreiben vom 21.07.2020 Auf Antrag der Stadt Visselhövede wurden die zurzeit vorhandenen Luftbilder vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Hinweis: Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.	Abwägung zu Nr. 3 Die Stellungnahme bestätigt die Unbedenklichkeit der Planung im Hinblick auf eine etwaige Kampfmittelbelastung. Insoweit besteht kein weiterer Handlungsbedarf für die Gefahrenerforschung. Der Hinweis wird vorsorglich in den Bebauungsplan und in die Begründung aufgenommen. Beschlussempfehlung zu Nr. 3: Die Anregung wird berücksichtigt. <table><tr><td>Beschluss BA</td><td>ja</td><td>nein</td><td>Enthaltung</td></tr><tr><td>Beschluss VA</td><td>ja</td><td>nein</td><td>Enthaltung</td></tr><tr><td>Beschluss Rat</td><td>ja</td><td>nein</td><td>Enthaltung</td></tr></table>	Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung	Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung	Beschluss Rat	ja	nein	Enthaltung
Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung											
Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung											
Beschluss Rat	ja	nein	Enthaltung											

Nr.	Stellungnahmen	Abwägung / Beschlussempfehlung												
4	LGLN – Katasteramt Rotenburg Schreiben vom 06.08.2020 Aus Sicht des Katasteramtes ergeben sich folgende Anmerkungen zu dem Bebauungsplan: Die in der Anlage gelb gekennzeichneten Grenzen des Bebauungsplans (östliche und südliche Grenze des Geltungsbereiches, Anmerkung plan:b) sind nicht hinreichend definiert. Hier können Bemaßungen Abhilfe schaffen. Ansonsten bestehen keine weiteren Bedenken und Anregungen.	Abwägung zu Nr. 4 Der Hinweis ist korrekt. Länge und Tiefe des Baugebietes werden durch eine entsprechende Vermaßung in der Planzeichnung festgelegt. Beschlussempfehlung zu Nr. 4: Die Anregung wird berücksichtigt. <table><tr><td>Beschluss BA</td><td>ja</td><td>nein</td><td>Enthaltung</td></tr><tr><td>Beschluss VA</td><td>ja</td><td>nein</td><td>Enthaltung</td></tr><tr><td>Beschluss Rat</td><td>ja</td><td>nein</td><td>Enthaltung</td></tr></table>	Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung	Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung	Beschluss Rat	ja	nein	Enthaltung
Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung											
Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung											
Beschluss Rat	ja	nein	Enthaltung											

Nr.	Stellungnahmen	Abwägung / Beschlussempfehlung												
5	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bez.St. Bremervörde Schreiben vom 22.07.2020 Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange 'Landwirtschaft' mit, dass zur Bauleitplanung der Stadt Visselhövede in der Ortschaft Kettenburg Bedenken bestehen. Durch das Plangebiet werden rd. 1 ha landwirtschaftlich nutzbare Kulturfächen dauerhaft der landbaulichen Nutzung entzogen. Diesbezüglich ist aus landwirtschaftlicher Sicht ein besonderer Anspruch an der abwägungsbeachtlichen Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Bodenschutzklausel und der Umwidmungsspererklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu formulieren. Für den Änderungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebots 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 Abs. 3 BauGB hin, dass im Sinne des § 15 Abs. 3 BNatSchG Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung genommen werden soll.	Abwägung zu Nr. 5 In der Begründung (siehe Kapitel 2.1) war bereits ausgeführt worden, dass die Entwicklung des Plangebiets zur Schaffung von Bauflächen für den örtlichen Bedarf unverzichtbar ist. Die diesbezügliche Nachfrage – auch über einschlägige Anhaltswerte hinaus – ist durch aktuelle Baulandgesuche belegt. Es stehen keine Baulandreserven im Rahmen der Innenentwicklung zur Verfügung. Auch die Nutzungsoptionen alter Bausubstanz wurden in den letzten Jahren bereits weitestgehend ausgeschöpft. Vor diesem Hintergrund kommt die Stadt Visselhövede in der Abwägung dazu, die hier vorgetragenen Bedenken gegen die erforderliche Flächeninanspruchnahme zurückzustellen. Dies ist hier ja insbesondere auch deshalb vertretbar, weil der betroffene Landwirt die Flächen ohne Einbußen für die betriebliche Situation aufgeben kann und will. Der Hinweis zu den Kompensationsflächen verfängt hier nicht, da im beschleunigten Planverfahren gemäß § 13b BauGB kein Ausgleich für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erbringen ist. Weitere externe Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Insoweit entfällt der befürchtete zusätzliche Flächenverlust für die Landwirtschaft. Beschlussempfehlung zu Nr. 5: Die Bedenken werden zurückgewiesen. <table><tr><td>Beschluss BA</td><td>ja</td><td>nein</td><td>Enthaltung</td></tr><tr><td>Beschluss VA</td><td>ja</td><td>nein</td><td>Enthaltung</td></tr><tr><td>Beschluss Rat</td><td>ja</td><td>nein</td><td>Enthaltung</td></tr></table>	Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung	Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung	Beschluss Rat	ja	nein	Enthaltung
Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung											
Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung											
Beschluss Rat	ja	nein	Enthaltung											

Nr.	Stellungnahmen	Abwägung / Beschlussempfehlung												
6	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven Schreiben vom 03.08.2020 Aus Sicht des vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven zu vertretenden Immissionsschutz bestehen gegen des Entwurf erhebliche Bedenken. Aus dem schalltechnischen Gutachten ergibt sich eindeutig, dass die Anordnung eines Allgemeinen Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet ohne Lärmschutzwall o.ä. nicht möglich ist. Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, Nutzungsflächen einander so zuzuordnen, dass die zulässigen Lärmrichtwerte ohne zusätzliche Maßnahmen eingehalten werden können. Im vorliegenden Fall überträgt man die Aufgabe den zukünftigen Bauherren. Durch restriktive Vorgaben, was die Anordnung von Räumen zu ständigen Aufenthalt und die dazugehörigen zu öffnenden Fenster angeht, soll die Planung von Wohnhäusern an diesem Standort ermöglicht werden. Erfahrungsgemäß „vergessen“ Bauherren und Architekten derartige Festsetzungen des Bebauungsplans. Die nachträgliche Durchsetzung ist oft aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht möglich. Dies kann dazu führen, dass das Gewerbegebiet nicht mehr so wie vorgesehen genutzt werden kann. Warum unbedingt hier ein Wohngebiet entstehen soll, warum eine Lärmschutzwand/-wall nicht vorgesehen wird und noch nicht einmal der Abstand von 20 m vom westlichen Rand des Plangebiets eingehalten werden kann/soll, wird nur sehr oberflächlich begründet. Ich empfehle daher dringend eine Umplanung mit mehr Abstand und Errichtung einer Lärmschutzwand/-wall.	Abwägung zu Nr. 6 Der hier vorgetragenen Auffassung wird widersprochen. In dem vorliegenden Schallgutachten wurde die Geräuschsituation detailliert beschrieben und bewertet. Danach sind aufgrund der derzeitigen gewerblichen Nutzungen (kein Nachtbetrieb) keine zusätzlichen Maßnahmen in dem Plangebiet erforderlich. Demgegenüber sind bei Berücksichtigung der Rechte aus dem Bebauungsplan Nr. 57 'Am Leherdetal' Schutzmaßnahmen erforderlich, da die geplante Wohnnutzung an die gewerblichen Nutzungen heranrückt. Es ist mit Richtwertüberschreitungen am Tag um bis zu 3 dB(A) sowie durch kurzzeitige Geräuschspitzen in der Nacht zu rechnen. Als planerische Maßnahmen werden Mindestabstände vorgeschlagen, die im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Baufelder berücksichtigt werden. Darüber hinaus werden – ebenfalls den Empfehlungen des Gutachtens folgend – Festsetzungen zur Grundrissanordnung im Plangebiet getroffen. Danach dürfen die Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen, die geöffnet werden können, nur auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden, um den Schutz der geplanten Nutzungen zu gewährleisten. Dieser Planungsentscheidung der Stadt Visselhövede liegt zum einen zugrunde, dass im Ortsteil Kettenburg keine alternativen Flächen für die moderate Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen (siehe Kapitel 3.1 der Begründung). Zum anderen wurde die in der Stellungnahme vorgeschlagene Errichtung einer Lärmschutzwand/-wall aus städtebaulichen Gründen verworfen. Da eine solche Anlage nicht unmittelbar an der Lärmquelle ansetzen könnte, sondern auf der östlichen Straßenseite errichtet werden müsste, ergäbe sich eine Höhe dieses Bauwerkes, die nicht ortsverträglich gestaltbar wäre. Vor diesem Hintergrund wird hingenommen, dass die künftigen Bauherren mit der Beachtung der Maßgaben zur Grundrissgestaltung einen Beitrag zur Sicherung des Immissionsschutzes leisten müssen. Beschlussempfehlung zu Nr. 6: Die Bedenken werden zurückgewiesen. <table><tr><td>Beschluss BA</td><td>ja</td><td>nein</td><td>Enthaltung</td></tr><tr><td>Beschluss VA</td><td>ja</td><td>nein</td><td>Enthaltung</td></tr><tr><td>Beschluss Rat</td><td>ja</td><td>nein</td><td>Enthaltung</td></tr></table>	Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung	Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung	Beschluss Rat	ja	nein	Enthaltung
Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung											
Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung											
Beschluss Rat	ja	nein	Enthaltung											

Nr.	Stellungnahmen	Abwägung / Beschlussempfehlung
aufgestellt: Hannover, den 26.08.2020 plan.b (Georg Böttner) ergänzt 27.08.2020 Arps		