

Stadt Visselhövede

56. Flächennutzungsplanänderung, Wittorf „Zum Dicken Holz“

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Anmerkung: Die Beschlussfassung über die in der nachstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt. Für die Abwägung vor dem Satzungsbeschluss sind grundsätzlich nur die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und ggf. erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 eingehen. Änderungen der vorläufigen Abwägungsergebnisse sind möglich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Rotenburg (Wümme) Hopfengarten 2 27356 Rotenburg (Wümme) 30.12.2021	<p>Von der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs.1 BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>1. Regionalplanerische Stellungnahme</p> <p>Der Planungsbereich liegt im Visselhöveder Ortsteil Wittorf und stellt überwiegend eine Überplanung bereits vorhandener Siedlungsflächen (Wohnbau- und Gewerbeflächen) dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes hält sich im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung und ist somit aus regionalplanerischer Sicht vertretbar. Die Neuausweisung von direkt angrenzenden bislang unberührten Flächen (Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft) fällt nur sehr geringfügig aus; diese Flächen scheinen dem Luftbild nach zu urteilen teilweise nicht landwirtschaftlich genutzt zu werden.</p> <p>Insgesamt gesehen ist daher gegen das Planungsvorhaben nichts einzuwenden.</p> <p>2. Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Im aktuellen Verfahrensstand möchte ich aus naturschutzfachlicher Sicht auf folgende Punkte hinweisen:</p>	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

56. Flächennutzungsplanänderung, Wittorf „Zum Dicken Holz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Rotenburg (Wümme)	<p>Ich sehe einige Widersprüche in der Argumentation bezüglich des Artenschutzes. Auf Seite 6 und 18 heißt es, dass im Plangebiet das Vorkommen von Offenlandbrütern, von Gebäude- und Gehölzbrütern sowie Fledermausquartieren ausgeschlossen werden kann, auf Seite 7 heißt es andererseits, dass ein Potenzial für diese Tiergruppen vorliegt. In der Artenschutzprüfung wird das Vorkommen von Fledermäusen nicht gänzlich ausgeschlossen, weshalb eine ökologische Baubegleitung beim Abriss von Gebäuden und der Fällung von Einzelbäumen festgeschrieben wird. Diese Vorgehensweise erachte ich angesichts des langjährigen Leerstandes des Sägewerks als durchaus angebracht.</p> <p>Auch wenn der im Süden befindliche Gehölzbestand von über 2.000 m² in der Begründung mit keinem Wort erwähnt wurde, handelt es sich hier rechtlich um Wald, wenn dieser fachlich so eingeschätzt wird, was nach dem Luftbild sehr eindeutig erscheint. Ich bitte darum, sich mit diesem Thema auseinanderzusetzen, eine Waldumwandlungsgenehmigung zu beantragen und geeignete Kompensationsflächen für eine Aufforstung vorzulegen.</p> <p>Da dem Plangebiet eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild beigemessen wird, es sich um den Übergangsbereich zwischen freier Landschaft und Ortschaft handelt und nach Westen und Süden weiträumige Sichtbeziehungen bestehen, wäre es wünschenswert, wenn auch schon auf Ebene des Flächennutzungsplans eine Eingrünung in den Plan aufgenommen würde.</p> <p>3. Stellungnahme Kreisarchäologie Keine Bedenken.</p> <p>4. Stellungnahme Abfallwirtschaftsbetrieb Der Änderungsbereich wird über Zugänge zur Ortsdurchfahrtsstraße „Zum Dicken Holz“ erschlossen.</p> <p>Die weiteren Planungen sind noch nicht konkret genug für eine Stellungnahme aus Sicht der Abfallwirtschaft.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Widersprüche werden in der Begründung ausgeräumt. Der Hinweis zur ökologischen Baubegleitung wird weiterverfolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelte sich um eine Weihnachtsbaumanpflanzung. Die „Reste“ wurden Ende 2020 / Anfang 2021 beseitigt. Aus den Niedersächsischen Umweltkarten und einer Bestandserfassung geht hervor, dass ein Gehölzbestand nicht vorhanden ist. Somit kann der Bereich nicht als Wald im Sinne des NWaldLG bewertet werden und ein Ausgleich ist nicht erforderlich.</p> <p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Es ist vorgesehen eine ca. 5 m breite Ortstrandeingrünung auch im FNP darzustellen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

56. Flächennutzungsplanänderung, Wittorf „Zum Dicken Holz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Rotenburg (Wümme)	<p>Bei der konkreten Erschließungsplanung ist für Planänderungsgebiet zu berücksichtigen, dass Stichstraßen aus Gründen des Unfallschutzes vermieden werden müssen. Nur wenn diese unausweichlich notwendig sind, ist ein Bau nur mit ausreichend dimensionierter Wendeanlage am Ende der Stichstraße zulässig.</p> <p>5. Stellungnahme vorbeugender Brandschutz Wird ggf. nachgereicht.</p> <p>6. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz Aus Sicht des Immissionsschutzes ist ein Schalltechnisches Gutachten vorzulegen, um ggfs. Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen.</p> <p>Ob die durchgeführte Verkehrszählung in den Sommerferien repräsentativ ist, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Darüber hinaus sagt die Zählung auch nichts über die Lärmbelastung aus. Der Anteil des sehr lauten LKW-Verkehrs ist zum Beispiel nicht angegeben.</p> <p>7. Stellungnahme Unterer Wasserbehörde Im Zuge eines folgenden Bebauungsplanverfahrens müssten alle notwendigen Plangenehmigungen, -feststellungen und wasserrechtlichen Erlaubnisse beantragt werden.</p> <p>8. Abfallrechtliche Stellungnahme Zum obengenannten Flächennutzungsplan bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes lassen sich keine direkten Baurechte ableiten. Sie dienen lediglich zur Anzeige der städtebaulichen Zielsetzung im Stadt- bzw. Gemeindegebiet. Ein schalltechnisches Gutachten wird daher auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erstellt, sodass entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden können, wenn diese im Ergebnis erforderlich werden.</p> <p>Die Angaben dieser Verkehrszählung dienen als ersten Anhaltspunkt zur Beurteilung der Eignung dieser Flächen für eine weitere Nutzungsintensivierung. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung ist dann der tatsächliche Verkehrswert zu ermitteln. Der Anteil des LKW-Verkehrs wird dann zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur entsprechenden Planungsebene beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

56. Flächennutzungsplanänderung, Wittorf „Zum Dicken Holz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Rotenburg (Wümmen)	<p style="text-align: center;">Bodenschutzrechtliche Stellungnahme</p> <p>Auf dem Plangebiet befindet sich ein altes Sägewerk, weshalb es sich um eine Verdachtsfläche für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen handeln könnte. Es liegt nach aktuellem Kenntnisstand keine entsprechende Aktenlage vor. Untersuchungen, ob es beim Betrieb des alten Sägewerkes zu Bodenverunreinigungen gekommen ist, sind im Zuge der Weiterentwicklung des Gebietes einzuplanen und vorzunehmen.</p> <p>Weitere interne Stellungnahme zu evtl. Anregungen und Bedenken liegen bisher nicht vor.</p>	<p>Dieser Hinweis wird beachtet und auf der Ebene des folgenden Bebauungsplanverfahrens einbezogen.</p> <p>Abstimmungsergebnisse: Bau-A.: VA: Rat:</p>
2	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH Pasteurallee 1 30655 Hannover 22.11.2021	Leitungsauskünfte an die Gasunie Deutschland sind ab sofort ausschließlich über das BIL-Portal unter https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene der weiterführenden Planungen und Baurealisierung beachtet.</p> <p>Die Leitungsauskunft wird eingeholt. Die Ergebnisse werden zu gegebener Zeit im Zuge der Baudurchführung berücksichtigt.</p> <p>Abstimmungsergebnisse: Bau-A.: VA: Rat:</p>

56. Flächennutzungsplanänderung, Wittorf „Zum Dicken Holz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	<p>EWE Netz GmbH Cloppenburger Str. 302 26133 Oldenburg 19.11.2021</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene der weiterführenden Planebenen und Baurealisierung beachtet.</p> <p>Die Leitungen werden zu gegebener Zeit im Zuge der Baudurchführung berücksichtigt.</p>

56. Flächennutzungsplanänderung, Wittorf „Zum Dicken Holz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veraltetem Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-1345.</p>	<p>Die EWE wird weiter am Bauleitplanverfahren beteiligt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene der weiterführenden Planebenen und Baurealisierung beachtet.</p> <p>Abstimmungsergebnisse: Bau-A.: VA: Rat:</p>



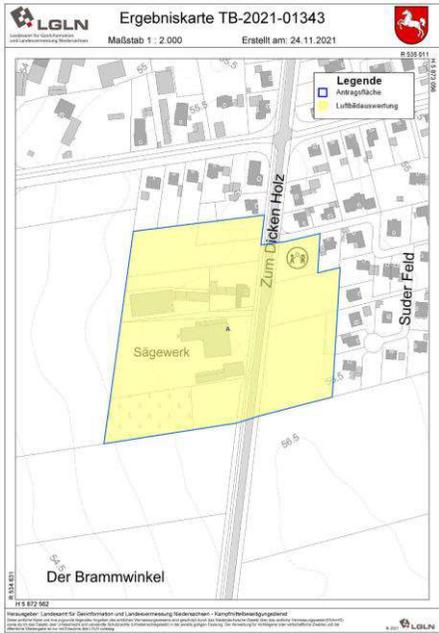
56. Flächennutzungsplanänderung, Wittorf „Zum Dicken Holz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	Wasser-Versorgungs- Verband Rotenburg- Land Zum Adel 101 27358 Rotenburg 06.12.2021	<p>Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes sind seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land keine grundsätzlichen Einwendungen vorzubringen.</p> <p>Bei der weiteren Planung bitte ich den Verband entsprechend mit einzubeziehen, damit die erforderliche Planung und Finanzierung der Trinkwasserversorgung sichergestellt werden kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der WVV wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung beteiligt.</p> <p>Abstimmungsergebnisse: Bau-A.: VA: Rat:</p>

56. Flächennutzungsplanänderung, Wittorf „Zum Dicken Holz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	<p>Fortsetzung LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst</p>	<p><u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u> <u>Fläche A</u></p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p>Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.</p> <p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p>Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p>	<p>Es wurde noch in 2021 eine Luftbildauswertung beantragt.</p>

56. Flächennutzungsplanänderung, Wittorf „Zum Dicken Holz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst	<p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p> 	<p>Die Abbildung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ergebnisse der Luftbilddauswertung werden nach Vorlage beachtet.</p> <p>Abstimmungsergebnisse: Bau-A.: VA: Rat:</p>

56. Flächennutzungsplanänderung, Wittorf „Zum Dicken Holz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Albrecht-Thaer-Str. 6a 27432 Bremervörde 22.11.2021</p>	<p>Nach Durchsicht der Planunterlagen nehmen wir aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ im Folgenden Stellung.</p> <p>Zunächst teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine besonderen Anforderungen im Hinblick auf den erforderlichen Untersuchungsaufwand und den Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen.</p> <p>Im Bereich der alten Zimmerei sollen Gemischte Bauflächen und auf der gegenüberliegenden Seite Wohnbauflächen dargestellt werden. Ziel der Stadt Visselhövede ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für diese Entwicklung durch eine vorbereitende Bauleitplanung zu schaffen.</p> <p>Grundsätzlich sind für landwirtschaftliche Betriebsstandorte in der Bauleitplanung räumliche Schutzbereiche zu berücksichtigen, in denen eine Bebauung oder sonstige beeinträchtigende Nutzung nicht erfolgen darf. Es sind entsprechend GIRL und der TA-Luft Abstände einzuhalten, um ein Fortbestehen der Betriebe konfliktfrei zu sichern. Wir weisen darauf hin, dass innerhalb des Mindestbeurteilungsgebietes gemäß GIRL landwirtschaftliche Betriebe verortet sind. Es ist zwingend zu prüfen, ob Tierhaltung vorhanden ist und/oder Bestandschutz besteht. Von den Stall- und Nebenanlagen sowie den landwirtschaftlichen Flächen können regelmäßig unvermeidbare Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) ausgehen. Es besteht die Gefahr der Entstehung von Emissions- und Immissionsschutzkonflikten. Die vorliegende Planung ist grundsätzlich geeignet, den Fortbestand und die Weiterentwicklung nahe gelegener Betriebe aus immissionsschutzrechtlichen Gründen einzuschränken bzw. zu verhindern. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht sind konkrete, abwägungsbeachtliche Entwicklungsabsichten der Betriebe zu erheben und zu berücksichtigen.</p> <p>Dementsprechend ist aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht vor dem Hintergrund des einzuhaltenden Schutzanspruchs der geplanten Nutzung eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Aussagen geben die Planungsziele der Stadt Visselhövede korrekt wieder.</p> <p>Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen und weiter berücksichtigt.</p> <p>In einer Entfernung von rund 200 m im Nordwesten des Plangebiets befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, welche grundsätzlich Emittenten von Gerüchen sein können. Ein Geruchsgutachten im Sinne der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) ist bei der vorliegenden Änderungsplanung jedoch nicht erforderlich, da es sich bei dem Flächennutzungsplan um eine langfristig angelegte Planung handelt, die die langfristigen Entwicklungen in der Landwirtschaft nicht sicher darlegen kann. Zudem ist seine Umsetzung nicht rechtlich bindend.</p> <p>Ein entsprechendes Gutachten kann im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung angefertigt werden, wenn die konkreten Bedingungen vor Ort relevant werden.</p> <p>Da sich im Nahbereich der landwirtschaftlichen Betriebe bereits heute genehmigte Wohnnutzungen befinden, wären diese ohnehin als Vorbelastung einzustellen. Somit wird zum jetzigen Zeitpunkt kein Erfordernis für die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung gesehen.</p>

56. Flächennutzungsplanänderung, Wittorf „Zum Dicken Holz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Fortsetzung Landwirtschaftskammer Niedersachsen	<p>In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Wir bitten Sie daher den Hinweis in Ihrem Begründungsschreiben mit aufzunehmen, dass ortsübliche und temporär auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, zu tolerieren sind. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.</p> <p>Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Es ist vor allem darauf zu achten, dass die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen gewährleistet bleibt.</p> <p>Für den gesamten Planungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden 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 genommen werden soll. Wir bitten Sie im Rahmen der Kompensationsplanung eine außerlandwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme vorzuziehen und dabei die Umsetzbarkeit folgender Maßnahmen zu prüfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entsiegelung von Wegen in öffentlichem Eigentum • ökologischer Waldumbau • Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen • Maßnahmen durch linienhafte Landschaftselemente • Maßnahmen an Gewässern 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Realisierung dieser Planung führt nicht zu einer verschlechterten Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Kompensationsflächen werden die nebenstehenden Grundsätze zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beachten. Die überschlägige Eingriffsbilanzierung hat einen versiegelungsbedingten Eingriff ermittelt in Höhe von ca.19.393 Werteinheiten. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Planverfahren konkretisiert.</p>

56. Flächennutzungsplanänderung, Wittorf „Zum Dicken Holz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Fortsetzung Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Abstimmungsergebnisse: Bau-A.: VA: Rat:
8	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 21.01.2022	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Boden</p> <p>Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).</p> <p>In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und - wenn möglich - in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten, wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der <u>Geobericht 28: „Bodenschutz beim Bauen“</u> des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.</p>	Die nebenstehenden Hinweise zum Umgang mit dem Schutzgut Boden werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der nachgelagerten konkreten Bauvorhaben beachtet.

56. Flächennutzungsplanänderung, Wittorf „Zum Dicken Holz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Fortsetzung Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	<p>Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernäsung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung <u>Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis</u> hin.</p> <p>Bergbau: Markscheiderei</p> <p><u>Nachbergbau Themengebiet Historische Bergrechtsgebiete</u></p> <p>Mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 wurden die, durch die vielen historischen Herrschaftsgebiete definierten, Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte und Verträge aus diesen ehemaligen Bergrechten. Daher erfolgt in dieser Stellungnahme der Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesen Gebieten auftreten können. Diese Rechte sind in Grundeigentümerrechte oder nicht Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für Grundstücke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge, bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach §149 ff. Bundesberggesetz angegeben.</p> <p>Historisches Bergrechtsgebiete</p> <p>Preußisches Allgemeines Berggesetz, Königreich Hannover:</p> <p>Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen.</p>	<p>Die Hinweise zum Bergbau werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Planungsrelevante Angaben haben sich für die Ebene des Flächennutzungsplanes nicht ergeben.</p>

56. Flächennutzungsplanänderung, Wittorf „Zum Dicken Holz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Fortsetzung Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	<p>Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Amtsgerichten (Grundbuchämtern) im Grundbuch oder im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet möglicherweise notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Amtsgerichten zu erfragen.</p> <p><u>Nachbergbau Themengebiet Alte Rechte</u></p> <p>In dem Verfahrensgebiet liegen dem LBEG keine weiteren aufrechterhaltene Rechte und Verträge nach §149 ff. Bundesberggesetz vor.</p> <p><u>Nachbergbau Themengebiet Bergbauberechtigungen</u></p> <p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt wurde und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen wurde bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem <u>NIBIS Kartenserver</u> entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an <u>markscheide-rei@lbeg.niedersachsen.de</u>.</p> <p><u>Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau</u></p> <p>Laut den hier vorliegenden Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau.</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS-Kartenserver</u>. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	<p>Eine Nachfrage bei der Markscheiderei soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.</p> <p>Der Hinweis auf den NIBIS-Kartenserver wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

56. Flächennutzungsplanänderung, Wittorf „Zum Dicken Holz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8	Fortsetzung Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Die Hinweise zum Boden werden zur Kenntnis genommen. Planungsrelevante Angaben haben sich für die Ebene des Flächennutzungsplanes nicht ergeben. Abstimmungsergebnisse: Bau-A.: VA: Rat:

56. Flächennutzungsplanänderung, Wittorf „Zum Dicken Holz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
9	<p>Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum Roggenkamp 1 27283 Verden 08.12.2021</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am o. a. Planverfahren. Die Stadt Visselhövede beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung bislang gewerblich genutzter Flächen zu schaffen.</p> <p>Im Änderungsbereich befindet sich ein Gewerbebetrieb (Kfz-Teile-Handel), dessen wirtschaftliche Belange durch die Überplanung nicht negativ berührt werden sollten. Nachträgliche Einschränkungen des Betriebs sowie Beschränkungen der Weiterentwicklungsmöglichkeiten sollten vermieden werden. Wir regen daher an, das Unternehmen aktiv am Planverfahren zu beteiligen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Durch die Lage in einer planungsrechtlichen gemischten Baufläche ist die Weiternutzung der bislang genehmigten Betriebsnutzung des Bestandsbetriebes (Handelsnutzung) gegeben.</p> <p>Die Öffentlichkeit wurde im ersten Beteiligungsschritt über die Planungsziele informiert; in einem zweiten Beteiligungsschritt – der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB – wird dieser Schritt wiederholt.</p> <p>Abstimmungsergebnisse: Bau-A.: VA: Rat:</p>

56. Flächennutzungsplanänderung, Wittorf „Zum Dicken Holz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
12	<p>Wasser-Versorgungs- Verband Rotenburg- Land Zum Adel 101 27356 Rotenburg / Unterstedt 01.02.2022</p>	<p>Die Hydranten in der Nähe des geplanten Bauvorhabens ermöglichen im Regelfall eine Entnahmemenge von weniger als 48 m³/h, die wir so nicht konkret nennen können, da viele Faktoren eine Rolle spielen und sich die Entnahmemenge situationsbedingt ändern kann.</p> <p>Um diese Menge zu erhalten, ist es erforderlich aus mehreren Hydranten parallel Wasser zu entnehmen.</p> <p>Diese Mengenangabe ist auf Grund einer Netzberechnung zustande gekommen. Falls Sie eine gemessene Mengenangabe benötigen, müssten Sie sich mit unserem Wassermeister Herrn Christian Meyer [0151 1611 3758] in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen. Für die Messung ist eine Pauschale in Höhe von netto 250,00 € (brutto 297,50 €) zu entrichten.</p>	<p>Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit im Zuge der Baudurchführung beachtet.</p>
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ExxonMobil Production Deutschland GmbH Schreiben vom 16.11.2021 2. Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade mit Schreiben vom 20.12.2021 3. Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 27.12.2021 4. Avacon Netz GmbH Nienburg mit Schreiben vom 22.11.2021 5. Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände vom 30.11.2021 6. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 17.11.2021 7. Wintershall Dea Deutschland GmbH mit Schreiben vom 15.02.2022 <p>Die restlichen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich nicht gemeldet.</p>			

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<p>CARUS Oldtimerparts GmbH Hainhorster Weg 47 27374 Visselhövede 20.12.2021</p>	<p>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben 611-23 ar vom 09.12.2021 zur 56.Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilplan Wittorf, „Zum Dicken Holz“ möchte ich folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Wie bereits in der Begründung unter Punkt 1.4 beschrieben und von der IHK Stade angemerkt, betreiben wir auf dem Gelände „Zum Dicken Holz 36“ einen Handel mit KFZ-Teilen. (Groß- und Einzelhandel).</p> <p>Wir sind auf diese Fläche / Gebäude unter anderem umgezogen, da es sich um Gewerbeflächen handelt und im Zuge der Ausübung unserer Tätigkeiten der Lieferverkehr sich dort gut umsetzen lässt.</p> <p>Wir bitten daher in Ihren Planungen zu berücksichtigen, dass es zu einem hohen Aufkommen von LKW- Verkehr kommen kann, was natürlich Geräuschemissionen mit sich bringt.</p> <p>Des Weiteren finden Lager- und Liefertätigkeiten auch samstags, oder in den Abendstunden statt, was zu Konflikten mit privaten Wohnanlegern führen könnte.</p> <p>Sollten diese „Störungen“ durch spätere Abstände, Bauvorschriften oder ähnliches geregelt werden können und wir in der Ausübung unserer Tätigkeiten nicht gehindert werden, haben wir Grundsätzlich zur Änderung der Fläche keine weiteren Einwände.</p> <p>Bei Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der genehmigte Stand der Betriebsnutzung bleibt auch mit Realisierung des Mischgebietes bestehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die beschriebene Handelsnutzung ist mit dem Gebietstyp einer gemischten Baufläche verträglich.</p> <p>Abstimmungsergebnisse: Bau-A.: VA: Rat:</p>