

**Übersicht der beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Celler Straße Ost III“ 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			Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	29.10.2015
5			Avacon AG	24.11.2015
6			Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Bremervörde	29.10.2015
7			Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven	24.11.2015
8	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	26.11.2015		
9	Deutsche Telekom Technik GmbH	16.11.2015		
10	Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land	03.11.2015		
11	Heidekreis	02.11.2015		
12	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	18.11.2015		
13	LGLN RD Otterndorf, Katasteramt Rotenburg	16.11.2015		
14	ExxonMobil Production Deutschland GmbH	28.10.2015		
15	Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg	23.11.2015		
16	Gemeinde Kirchlinteln	27.11.2015		

***Behandlung von Anregungen zur 51. Änderung FNP „Celler Straße Ost III“ der Stadt Visselhövede***

**ANREGUNGEN**

**STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

**1 Landkreis Rotenburg (Wümme)**

**(02.12.2015)**

**Stellungnahme zu Nr. 1**

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. 2 BauGB wie folgt Stellung:

**1. Regionalplanerische Stellungnahme**

Keine Bedenken.

**2. Landschaftspflegerische Stellungnahme**

Die Anregung betrifft nicht das Planänderungsgebiet der 51. Änderung.

Zu 1. Und 2.:

Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen.

## *Behandlung von Anregungen zur 51. Änderung FNP „Celler Straße Ost III“ der Stadt Visselhövede*

### ANREGUNGEN

#### 3. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Keine Bedenken.

#### 4. Bodenschutz- und abfallrechtliche Stellungnahme

Keine Bedenken.

Es liegen derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb Änderungsgebietes vor.

Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg(Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg(Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

#### 5. Immissionsrechtliche Stellungnahme

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen hinsichtlich der Geruchsimmissionen keine Bedenken.

Die anderen immissionsschutzrechtlichen Belange liegen in der Zuständigkeit des Gewerbeaufsichtsamtes.

### STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Zu 3. Bis 5.:

Die Stellungnahmen sind zur Kenntnis zu nehmen.

Der Hinweis auf mögliche Bodenverunreinigungen ist bereits in den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 72 nachrichtlich übernommen worden.

#### Beschlussempfehlung zu Nr. 1

Die Anregungen des Landkreises Rotenburg (Wümme) sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, bereits in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

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

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

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

## **Behandlung von Anregungen zur 51. Änderung FNP „Celler Straße Ost III“ der Stadt Visselhövede**

### **ANREGUNGEN**

### **STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

#### **2 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (30.10.2015)**

Durch die Aufstellung des BBP Nr. 72 und die 51. Änderung des F-Planes werden Belange der Bundeswehr berührt, da sich das Plangebiet im "Bauschutzbereich" der Luftverteidigungsradaranlage Visselhövede in ca. 2,8 km Entfernung zum Radar befindet. Ziel der Änderung ist die Ansiedlung und Erweiterung zukunftsorientierter Gewerbebetriebe.

Genauere maximale Bauhöhen können den Planunterlagen nicht entnommen werden. Auf Grund der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen -einschließlich untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 15 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung eine Höhe von 87 m über NHN überschritten werden, bitte ich um Bauunterlagen vor Erteilung von Baugenehmigungen zur Prüfung zuzuleiten. Einschränkungen werden gegebenenfalls im weiteren Verfahren erhoben.

**Anmerkung für PGN GmbH:**  
Aus Sicht der Arbeitseffizienz bitte ich, Unterlagen zur Bauleitplanung **nicht per Mail und gleichzeitig mit Post** zu versenden. Die doppelte Bearbeitung durch verschiedene Bearbeiter führt zu doppelten Bearbeitungen. Zur Bearbeitung benötige ich, Planzeichnung, Begründung mit Ziel und Planungszweck sowie entsprechende Angaben über max. Bauhöhen von zu bauenden Anlagen in Bebauungsplänen.

#### **Beschlussempfehlung zu Nr. 2**

Die Hinweise betreffen den nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 72 „Celler Straße Ost III“ bzw. seine Durchführung. Im Baugenehmigungsverfahren soll das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut beteiligt werden.

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

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

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

***Behandlung von Anregungen zur 51. Änderung FNP „Celler Straße Ost III“ der Stadt Visselhövede***

**ANREGUNGEN**

**STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

**3     Deutsche Bahn AG – DB Immobilien                     (09.11.2015)**

**Beschlußempfehlungnahme zu Nr. 3**

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 und den Entwurf des o.g. Flächennutzungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen.

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

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

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

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

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.

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

## ***Behandlung von Anregungen zur 51. Änderung FNP „Celler Straße Ost III“ der Stadt Visselhövede***

### **ANREGUNGEN**

### **STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

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

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

***Behandlung von Anregungen zur 51. Änderung FNP „Celler Straße Ost III“ der Stadt Visselhövede***

**ANREGUNGEN**

**STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

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 Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren.

**Behandlung von Anregungen zur 51. Änderung FNP „Celler Straße Ost III“ der Stadt Visselhövede**

**ANREGUNGEN**

**STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

**4 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (29.10.2015)**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 02.09.2015, die nach wie vor gültig ist und die ich Ihnen als Kopie beilege:

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

*Die Einstufung der betroffenen Böden als schutzwürdig aufgrund ihrer kulturhistorischen Bedeutung erfolgte fachlich richtig.*

*Aus bodenschutzfachlicher Sicht sollten den betroffenen Böden aufgrund ihrer kulturhistorischen Bedeutung außerdem eine besondere Bedeutung zugemessen werden, auch wenn sie im Gemeindegebiet nicht selten sind. Der Ausgleich sollte aus unserer Sicht folglich im Verhältnis 1:1 erfolgen.*

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

**Stellungnahme zu Nr. 4**

Im Plangebiet ist, laut der Bodenübersichtskarte von Niedersachsen (1:50.000) der Bodentyp Plaggenesch unterlagert von Pseudogley-Braunerde vorhanden, welcher aufgrund seiner typischen Plaggenauflage eine kulturgeschichtliche Bedeutung besitzt. Diese typische Plaggenauflage ist jedoch auf dem genannten Acker durch jahrelange intensive Bewirtschaftung mit Grubbern und Umpflügen nicht mehr vorhanden. Die ursprünglichen Bodeneigenschaften sind durch die Landwirtschaft weitestgehend verloren gegangen. Dahingehend ist ein Ausgleichsverhältnis von 1:1 unverhältnismäßig. Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden wird stattdessen, wie bei jedem normalen Boden auf 1:0,5 festgelegt.

**Beschlussempfehlung zu Nr. 4**

Die Anregungen des Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie 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:**



***Behandlung von Anregungen zur 51. Änderung FNP „Celler Straße Ost III“ der Stadt Visselhövede***

**ANREGUNGEN**

**STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

**5**     **Avacon AG**

**(24.11.2015)**

**Beschlussempfehlung zu Nr. 5**

Zu den Entwürfen der o.g. Bauleitplanungen haben wir weder Einwände noch Planungswünsche vorzutragen.

Der Hinweis betrifft die nachfolgende Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Celler Straße Ost III“.

Hinweis: Im Planbereich befinden sich ein Lichtwellenleiterkabel und eine Mitteldruckgasleitung.

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

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

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

## **Behandlung von Anregungen zur 51. Änderung FNP „Celler Straße Ost III“ der Stadt Visselhövede**

### **ANREGUNGEN**

### **STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

**6      Landwirtschaftskammer Niedersachsen      (29.10.2015)**

Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir mit, dass aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ zur o.g. Bauleitplanung der Stadt Visselhövede Bedenken bestehen, da landwirtschaftliche Kulturflächen dauerhaft der Nutzung entzogen werden (Teilgebiet A).

**Stellungnahme zu Nr. 6**

Die Stellungnahme wurde gleichlautend bereits zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragen.

Bei der Auswahl des Plan(änderungs-)gebietes wurden Flächenalternativen geprüft. Innerörtliche Flächen in der erforderlichen Größe, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden, stehen nicht zur Verfügung.

Daher kommen für die weitere Gewerbeentwicklung bzw. die geplante Betriebserweiterung nur Flächen im Außenbereich bzw. am Ortsrand in Betracht, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Dies wurde in der Begründung bereits ausführlich erläutert.

Aus den genannten Gründen wird im Plan(änderungs-)gebiet der zukünftigen Gewerbeentwicklung gegenüber einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung eine höhere Priorität eingeräumt, um den Bedarf für die Ausweisung weiterer industrieller Flächen zu berücksichtigen. Die Flächen stehen für die vorgesehene Nutzung zur Verfügung, zumal der Betriebsstandort angrenzend vorhanden ist und hier ergänzt werden kann.

**Beschlussempfehlung zu Nr. 6**

Die Anregungen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen sind, wie in der obigen Stellungnahme beschrieben, nicht zu berücksichtigen.

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

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

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

***Behandlung von Anregungen zur 51. Änderung FNP „Celler Straße Ost III“ der Stadt Visselhövede***

**ANREGUNGEN**

**STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

**7     Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven     (24.11.2015)**

**Beschlussempfehlung zu Nr. 7**

Die vorgelegte Planung habe ich zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen. Die Hinweise zum zukünftigen Betriebsbereich betreffen den nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 72 „Celler Straße Ost III“ bzw. seine Durchführung.

Hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Auf Grund der Planung, mit der eine Erweiterung des Betriebsbereiches der Firma Hoyer / Finke verbunden sein wird, weise ich darauf hin, dass bei künftigen Planungen der Stadt Visselhövede dieser vergrößerte Betriebsbereich ggf. zu berücksichtigen ist. Entsprechende Informationen zu dem Betriebsbereich können beim Betreiber des Betriebsbereiches eingeholt werden (siehe auch § 9 Abs. 1 Nr. 5 der 12. BImSchV).

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

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

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

Ich bitte um Übersendung des in Kraft getretenen Planes.

***Behandlung von Anregungen zur 51. Änderung FNP „Celler Straße Ost III“ der Stadt Visselhövede***

**ANREGUNGEN**

**STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

**Beschlussempfehlung zu Nr. 8 - 16**

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:**