

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

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

**Übersicht der beteiligten Träger öffentlicher Belange**

Nr.	Träger öffentlicher Belange und Einwender	Schreiben vom	Träger öffentlicher Belange und Einwender	Schreiben vom
	<b>Stellungnahme mit Anregungen, Bedenken oder Hinweisen</b>		<b>Stellungnahme ohne Anregungen; Bedenken oder Hinweise</b>	
<b>1</b>	Deutsche Telekom Technik GmbH	20.07.2020	EWE Netz GmbH	27.08.2020
<b>2</b>	IHK für den Elbe-Weser-Raum	11.08.2020	ExxonMobil Production Deutschland GmbH	21.07.2020
<b>3</b>	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	28.08.2020	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	18.08.2020
<b>4</b>	LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst	21.07.2020	Kreisverband der Bodenverbände im Gebiet der Wümme	24.08.2020
<b>5</b>	LGLN – Katasteramt Rotenburg	06.08.2020	Landkreis Heidekreis	21.08.2020
<b>6</b>	Landkreis Rotenburg	31.08.2020	Stadt Walsrode	28.08.2020
<b>7</b>	Landwirtschaftskammer Nds., Bez.St. Bremervörde	22.07.2020	Wasserversorgungsverband Rotenburger Land	24.08.2020
<b>8</b>	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven	03.08.2020	VodafoneKabel Deutschland GmbH	17.08.2020

			<b>Weitere Verfahrensbeteiligte ohne Antwort</b>	
			Amt für regionale Landesentwicklung, Geschäftsstelle Verden	
			Bundesagentur für Arbeit, Nienburg	
			Ev.-luth. Kirchengemeinde Visselhövede	
			E.ON Avacon AG	
			Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	
			Kath. Pfarramt Walsrode	
			Landesnahverkehrsgesellschaft mbH	
			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	
			Weser-Ems-Busverkehr GmbH, Bremen	

## Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nr.	Stellungnahmen	Abwägung / Beschlussempfehlung								
1	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> Schreiben vom 20.07.2020</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger 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.</p>	<p><b>Abwägung zu Nr. 1</b></p> <p>Der Hinweis auf das Abstimmungserfordernis ist bereits Gegenstand der Begründung (siehe Kapitel 4.2). Die Abstimmung erfolgt rechtzeitig zur Vorbereitung der Baumaßnahmen.</p> <p><b>Beschlussempfehlung zu Nr. 1: Die Anregung wird berücksichtigt.</b></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%;">Beschluss BA</td> <td style="width: 10%;">ja</td> <td style="width: 10%;">nein</td> <td style="width: 50%;">Enthaltung</td> </tr> <tr> <td>Beschluss VA</td> <td>ja</td> <td>nein</td> <td>Enthaltung</td> </tr> </table>	Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung	Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung
Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung							
Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung							

Nr.	Stellungnahmen	Abwägung / Beschlussempfehlung								
2	<p><b>IHK für den Elbe-Weser-Raum</b> Schreiben vom 11.08.2020</p> <p>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.</p> <p>Laut textlicher Festsetzungen sollen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im geplanten allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen werden. Wir regen an, diese – entsprechend nicht störender Handwerksbetriebe – ebenfalls zuzulassen.</p>	<p><b>Abwägung zu Nr. 2</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Beschlussempfehlung zu Nr. 2: Den Anregungen wird nicht gefolgt.</b></p> <table data-bbox="1155 906 1917 970"> <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> </table>	Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung	Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung
Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung							
Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung							

Nr.	Stellungnahmen	Abwägung / Beschlussempfehlung								
3	<p><b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</b> Schreiben vom 28.08.2020</p> <p>Aus Sicht des Fachbereiches Rohstoffwirtschaft bestehen Bedenken gegen die Planungen in der vorgelegten Form bestehen Bedenken. Die Planungsfläche liegt teilweise innerhalb eines Rohstoffvorkommens für Sandgewinnung, das im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung ausgewiesen wurde. Nach § 8 Abs. 7 des Raumordnungsgesetzes (ROG) handelt es sich bei Vorranggebieten um Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. Eine Nutzung als Wohngebiet ist mit den vorrangigen Nutzung Rohstoffgewinnung nicht vereinbar. Die Wohnbauflächen sollten deshalb außerhalb des Vorranggebietes festgelegt werden.</p> <p>Außerdem weisen wir darauf hin, dass Planungen und Maßnahmen außerhalb von Vorranggebieten Rohstoffgewinnung die benachbarte Nutzung Rohstoffgewinnung in den dafür festgelegten Vorranggebieten nicht beeinträchtigen dürfen (Landes-Raumordnungsprogramm, Kap. 3.2.2, Ziffer 02).</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p><b>Abwägung zu Nr. 3</b></p> <p>Der Hinweis auf das Vorranggebiet Rohstoffsicherung deckt sich mit der Stellungnahme des Landkreises Rotenburg (siehe Nr. 6). In der Begründung ist auf die Raumbedeutung dieser Aussage einzugehen. Jedoch kann das Plangebiet nach Abstimmung mit dem Landkreis Rotenburg als untere Landesplanungsbehörde in verkleinerter Form am südlichen Ortsrand von Kettenburg entwickelt werden.</p> <p><b>Beschlussempfehlung zu Nr. 3: Die Bedenken werden zum Teil berücksichtigt.</b></p> <table data-bbox="1155 906 1917 970"> <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> </table>	Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung	Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung
Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung							
Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung							

Nr.	Stellungnahmen	Abwägung / Beschlussempfehlung								
4	<p><b>LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst</b> Schreiben vom 21.07.2020</p> <p>Auf Antrag der Stadt Visselhövede wurden die zurzeit vorhandenen Luftbilder vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.</p> <p>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.</p>	<p><b>Abwägung zu Nr. 4</b></p> <p>Die Stellungnahme bestätigt die Unbedenklichkeit der Planung im Hinblick auf eine etwaige Kampfmittelbelastung. Insoweit besteht kein weiterer Handlungsbedarf für die Gefahrenerforschung.</p> <p>Der Hinweis wird vorsorglich in den Bebauungsplan und in die Begründung aufgenommen.</p> <p><b>Beschlussempfehlung zu Nr. 4: Die Anregung wird berücksichtigt.</b></p> <table data-bbox="1155 750 2145 821"> <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> </table>	Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung	Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung
Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung							
Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung							

Nr.	Stellungnahmen	Abwägung / Beschlussempfehlung								
5	<p><b>LGLN – Katasteramt Rotenburg</b> Schreiben vom 06.08.2020</p> <p>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.</p> <p>Ansonsten bestehen keine weiteren Bedenken und Anregungen.</p>	<p><b>Abwägung zu Nr. 5</b></p> <p>Der Hinweis ist korrekt. Länge und Tiefe des Baugebietes werden durch eine entsprechende Vermaßung in der Planzeichnung festgelegt.</p> <p><b>Beschlussempfehlung zu Nr. 5: Die Anregung wird berücksichtigt.</b></p> <table data-bbox="1155 662 2145 726"> <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> </table>	Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung	Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung
Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung							
Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung							

Nr.	Stellungnahmen	Abwägung / Beschlussempfehlung								
6  6.1	<p data-bbox="174 331 573 389"><b>Landkreis Rotenburg (Wümme)</b> Schreiben vom 31.08.2020</p> <p data-bbox="174 422 636 448"><u>1. Regionalplanerische Stellungnahme</u></p> <p data-bbox="174 454 1126 571">Aus Sicht der Raumordnung bestehen gegen die vorgesehene Wohnbauausweisung gem. B-Plan Nr. 85 "Schützenhalle-Süd" Bedenken. Die geplante Fläche überschneidet sich im nördlichen Bereich mit dem Vorranggebiet Rohstoffgewinnung Sand. Die Planung steht den Zielen der Raumordnung somit entgegen.</p> <p data-bbox="174 606 1149 783">Einer Ausweisung des Wohngebietes kann aus Sicht der Raumordnung lediglich zugestimmt werden, wenn die südlichen zwei Grundstücke aus der Planung gestrichen werden und das Gebiet in der Höhe des Gebäudes Kettenburg 23a abschließt. (Diese Vorgehensweise habe ich am 19. August 2020 mit Herrn Bürgermeister Goebel, Frau Arps und Herr Köhnken (Bauamt Stadt Visselhövede) abgestimmt.)</p>	<p data-bbox="1164 392 1424 418"><b>Abwägung zu Nr. 6.1</b></p> <p data-bbox="1164 454 2132 539">Die regionalplanerischen Bedenken werden auch vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vorgetragen (siehe Nr. 3). Auf die Raumbedeutung der Aussage und die raumordnerischen Vorgaben ist in der Begründung hinzuweisen.</p> <p data-bbox="1164 606 2141 751">Doch wird nach Abstimmung mit dem Landkreis und unter Berücksichtigung des zitierten Gesprächsergebnisse an der Planung festgehalten. Allerdings muss das Plangebiet – wie dargelegt – im Süden um eine Bautiefe reduziert werden, so dass die Vorrangfunktion Rohstoffsicherung unter Berücksichtigung des Maßstabsunge nauigkeit des RROP gewahrt wird.</p> <p data-bbox="1164 818 2018 844"><b>Beschlussempfehlung zu Nr. 6.1: Die Anregung wird berücksichtigt.</b></p> <table data-bbox="1164 879 1917 936"> <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> </table>	Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung	Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung
Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung							
Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung							



Nr.	Stellungnahmen	Abwägung / Beschlussempfehlung								
6.2	<p><u>2. Naturschutzfachliche Stellungnahme</u></p> <p>Ich begrüße es, dass im Süden und Osten eine 5 m breite „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ vorgesehen ist. In den textlichen Festsetzungen unter Punk §2 (3) ist jedoch von einer zweireihigen Strauchhecke die Rede. Um eine effektive Eingrünung zu gewährleisten ist jedoch eine dreireihige Baum-/Strauchhecke deutlich zu empfehlen. Diese sollte auch nicht regelmäßig auf den Stock gesetzt werden, da auf diese Weise jedes Mal das Landschaftsbild vollständig gestört wird. Regelmäßige Schnitte der Sträucher ab einer Höhe, die weiterhin eine Eingrünung gewährleistet, sind natürlich sinnvoll. Da Ausfälle von den Grundstückseigentümern nachgepflanzt werden müssen, wäre es ratsam die neu angelegte Baum-/Strauchhecke durch einen Zaun zu sichern, damit es erst gar nicht zu erheblichen Fraßschäden kommen kann.</p> <p>Ich würde es begrüßen, wenn in den textlichen Festsetzungen aufgenommen würde, dass bei einer Baufeldfreimachung innerhalb der Brut- und Setzzeit (1.4.-15.7.) das Plangebiet auf den Besatz von Bodenbrütern untersucht werden muss.</p>	<p><b>Abwägung zu Nr. 6.2</b></p> <p>Die Anregungen zur Ausgestaltung und zum Schutz der geplanten Baum-/Strauchhecke im Süden und Osten des Plangebietes werden durch Änderung der textlichen Festsetzung und entsprechend der Begründung aufgenommen.</p> <p>Bislang war nur ein allgemeiner artenschutzrechtlicher Hinweis im Plan vorgesehen. Der Anregung der Naturschutzbehörde folgend wird dieser mit dem konkret benannten Zeitraum in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p><b>Beschlussempfehlung zu Nr. 6.2: Die Anregungen werden berücksichtigt.</b></p> <table data-bbox="1155 1013 2145 1077"> <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> </table>	Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung	Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung
Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung							
Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung							

Nr.	Stellungnahmen	Abwägung / Beschlussempfehlung								
6.3	<p><u>Stellungnahme Abfallwirtschaft</u></p> <p>Bei dieser Planung sollen Stichstraßen mit Wendeanlagen gebaut werden, die nur für PKW-Verkehr ausgelegt sind. Zitat: „Da die Dimensionierung der Straßen innerhalb des Wohngebiets ausschließlich auf den privaten Erschließungsverkehr abgestellt ist, sind die Abfallbehälter der Grundstücke an den Entsorgungstagen am Fahrbahnrand der Gemeindestraße aufzustellen.“</p> <p>Eine solche Planung wird aus abfallwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich abgelehnt, da sie sich erfahrungsgemäß auf Dauer nicht bewährt. Sobald Sperrmüll und Elektrogeräte zu entsorgen sind oder dort Menschen mit eingeschränkter Beweglichkeit wohnen, ergeben sich erhebliche Probleme. In dem konkreten Fall stellt sich auch die Frage, ob nicht eine Ringstraße (ggf. als Einbahnstraße) alternativ möglich wäre.</p> <p>Falls dennoch für Müllfahrzeuge und andere LKW's nicht befahrbare Stichstraßen gebaut werden müssen, so ist im Bereich der o.g. Gemeindestraße eine ausreichend große Stellfläche für Abfälle sämtlicher Fraktionen auszuweisen. Bei der Dimensionierung ist davon auszugehen, dass Sperrmüll und Elektrogeräte von mind. zwei Anliegern gleichzeitig bereitgestellt werden (also mind. 8 m<sup>3</sup> und mind. 2 Großgeräte) sowie an demselben Tag auch noch eine weitere Abfallfraktion über Müllbehälter (also mind. 8 Behälter) abgeholt wird.</p>	<p><b>Abwägung zu Nr. 6.3</b></p> <p>Die dargelegten Bedenken gegen den Verzicht auf die Befahrbarkeit der geplanten Wohnstraße für Müllentsorgungsfahrzeuge werden nicht geteilt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein kleines Wohngebiet in einem ländlichen Ortsteil, wo sich die Belange der Abfallentsorgung erfahrungsgemäß ohne größeren Aufwand regeln lassen. Dies gilt umso mehr, als die vorgeschlagene Lösung einer Ringstraße mit der erforderlichen Verkleinerung des Gebiets nicht realisierbar ist.</p> <p>Statt dessen wird daran festgehalten, dass Abfallbehälter und ggf. auch Sperrmüll an den Entsorgungstagen im Seitenraum der Gemeindestraße nach Griemen aufgestellt werden sollen. Hier ist mit einer ca. 1,5 m breiten, unbefestigten Fläche zwischen Fahrbahn und Hecke ausreichend Raum für die Herrichtung einer Aufstellfläche.</p> <p><b>Beschlussempfehlung zu Nr. 6.3: Die Anregungen werden verworfen.</b></p> <table data-bbox="1155 997 2145 1061"> <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> </table>	Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung	Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung
Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung							
Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung							

Nr.	Stellungnahmen	Abwägung / Beschlussempfehlung								
6.4	<p data-bbox="174 331 645 357"><u>4. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme</u></p> <p data-bbox="174 392 1146 481">Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 85 „Schützenhalle Süd“, da die Entwässerung nicht sichergestellt ist. Folgende Unterlagen sind für die abschließende Beurteilung einzureichen:</p> <ol data-bbox="174 513 1043 571" style="list-style-type: none"> <li>1. Die Versickerungsfähigkeit ist anhand eines Gutachtens nachzuweisen.</li> <li>2. Die Entwässerung der Verkehrsflächen ist umfassend darzustellen.</li> </ol> <p data-bbox="174 603 1124 660">Nach Aufstellung des Bebauungsplanes sind alle notwendigen Plangenehmigungen, -feststellungen und wasserrechtlichen Erlaubnisse zu beantragen.</p> <p data-bbox="174 724 1115 782"><u>Abfallrecht:</u> Zum obengenannten Bebauungsplan bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p data-bbox="174 817 1146 995"><u>Bodenschutz:</u> Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen für das neue B-Plan-Gebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken, wenn folgender Hinweis mit aufgenommen wird: „Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.“</p>	<p data-bbox="1164 331 1424 357"><b>Abwägung zu Nr. 6.4</b></p> <p data-bbox="1164 392 2141 632">Die erforderlichen wasserwirtschaftlichen Unterlagen werden bis zur erneuten Auslegung erstellt. Das Bodengutachten wird kurzfristig beauftragt. Nach örtlicher Kenntnis und Aussage des bewirtschaftenden Landwirts ist die Versickerung aufgrund der anstehenden Sandböden gewährleistet. Für die Entwässerung der Verkehrsflächen können schmale Versickerungsmulden im Seitenraum der Fahrbahn oder unterirdische Rigolen angelegt werden. Nähere Einzelheiten werden jedoch erst in der Ausführungsplanung festgelegt, die mit dem wasserrechtlichen Antrag zu gegebener Zeit vorgelegt wird.</p> <p data-bbox="1164 724 2132 782">Die Unbedenklichkeit der Planung bzgl. des Abfallrechts wird zur Kenntnis genommen.</p> <p data-bbox="1164 817 2141 906">Die Aussagen, dass Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen nicht vorliegen und dass die genannten Indikationen bei Erdarbeiten ggf. zu melden sind, sind bereits Gegenstand der Hinweise des Bebauungsplans und der Begründung.</p> <p data-bbox="1164 1002 2092 1027"><b>Beschlussempfehlung zu Nr. 6.4: Die Anregungen werden berücksichtigt.</b></p> <table data-bbox="1164 1059 1917 1117"> <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> </table>	Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung	Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung
Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung							
Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung							

Nr.	Stellungnahmen	Abwägung / Beschlussempfehlung								
6.5	<p data-bbox="174 331 712 357"><u>5. Stellungnahme vorbeugender Brandschutz</u></p> <p data-bbox="174 392 331 418"><b>Löschwasser</b> Laut Gesetz über den Brandschutz im Lande Niedersachsen vom 18.07.2012 (NBrandSchG) ist die Gemeinde verpflichtet, für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zu sorgen. Der Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h) ist nach der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen. Aus brandschutztechnischer Sicht muss eine Löschwassermenge von mind. 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden vorhanden sein. Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich. Die Abstände der Hydranten untereinander dürfen nach dem "Arbeitsblatt W 331" des DVGW entsprechend der Bebauung höchstens 140 m betragen. Dieses gilt auch für die Abstände möglicher Löschwasserbrunnen untereinander. Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzuschalten.</p> <p data-bbox="174 879 232 904"><b>Reet</b> Für den Fall, dass eine Reeteindeckung durch die textliche Festsetzung nicht auszuschließen ist, ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden vorzuhalten.</p> <p data-bbox="174 1031 300 1056"><b>Zuwegung</b> Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gem. § 4 NBauO vom 3.04.2012 (Nds. GVBL. Nr. 5/2012, S. 46) vorzusehen. Sie sind entsprechend den §§ 1 und 2 der DVO-NBauO vom 26.09.2012 (Nds. GVBL. Nr. 21/2012, S. 382) auszuführen. Stichstraßen müssen mit ausreichend bemessenen Wendeplätzen versehen werden. Die Befestigung der Zufahrten und der inneren Fahrwege muss so beschaffen sein, dass sie auch für die Fahrzeuge der Feuerwehr ausreicht. Bei der Ermittlung der notwendigen Belastbarkeit der Zufahrt ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen.</p>	<p data-bbox="1164 331 1424 357"><b>Abwägung zu Nr. 6.5</b></p> <p data-bbox="1164 424 2136 539">Die genannten Anforderungen an die Löschwasserversorgung sind in der Begründung benannt und werden entsprechend berücksichtigt. Zur Abstimmung von Details der Löschwasserversorgung wird die örtliche Feuerwehr bei der Ausführungsplanung hinzugezogen.</p> <p data-bbox="1164 911 2107 962">Die Eindeckung neuer Häuser in Reet ist durch die örtliche Bauvorschrift ausgeschlossen.</p> <p data-bbox="1164 1062 2136 1177">Grundsätzlich können die Grundstückszufahrten nach den einschlägigen Vorschriften der Feuerwehr erstellt werden. Die Herstellung eines großen Wendeplatzes ist nicht erforderlich, da alle Grundstücke auf eine Länge von maximal 50 m von der örtlichen Gemeindestraße aus erreichbar sind.</p> <p data-bbox="1164 1246 2092 1272"><b>Beschlussempfehlung zu Nr. 6.5: Die Anregungen werden berücksichtigt.</b></p> <table data-bbox="1164 1305 1917 1362"> <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> </table>	Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung	Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung
Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung							
Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung							

Nr.	Stellungnahmen	Abwägung / Beschlussempfehlung								
6.6	<p data-bbox="174 331 772 357"><u>6. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz</u></p> <p data-bbox="174 392 1122 480">Eine Stellungnahme hinsichtlich des Immissionsschutzes ist nicht möglich. Laut der Begründung wurde ein Geruchsmissions- und ein Schallgutachten erstellt. Diese liegen zur Prüfung aber hier nicht vor.</p> <p data-bbox="174 515 1137 692">Nach den Ausführungen in der Begründung werden die Richtwerte nach der TA-Lärm und DIN 18005 überschritten. Auch die Nutzung der Schützenhalle für private Feiern kann problematisch sein, aber sofern sie die Bestimmungen für seltene Ereignisse einhält, wäre es wohl möglich (eine entsprechende Erklärung des Schützenvereines wäre erforderlich). Ob die Festsetzungen des B-Planes ausreichend sind um alle Richtwerte einzuhalten, kann so nicht beurteilt werden.</p> <p data-bbox="174 727 479 753">Nachtrag vom 28.08.2020</p> <p data-bbox="174 788 1144 965">Nach Prüfung des Schalltechnischen Gutachtens vom 14.11.2019, erstellt von Geräusche Rechner Dipl. Geologe H. Arps, wurde folgendes festgestellt: Der Abstand der Wohngebäude muss mindestens 20 m zum Fahrbahnrand entfernt sein. Nicht berechnet wurde die Nutzung der Schützenhalle, die wohl auch als DGH genutzt wird und auch für private Feiern genutzt wird. Solche Feiern in der Nachtzeit sind somit nicht zulässig.</p>	<p data-bbox="1164 331 1424 357"><b>Abwägung zu Nr. 6.6</b></p> <p data-bbox="1164 392 2074 450">Das Gutachten wurde in Papierform mit dem Anschreiben zur Beteiligung des Landkreises vorgelegt (20.07.2020).</p> <p data-bbox="1164 515 2134 663">Die Bedenken bzgl. der Nutzung der Schützenhalle als DGH werden zurückgewiesen, da eine Begrenzung der Anzahl auf max. 10 Veranstaltungen pro Jahr vorgesehen ist, so dass die Beurteilung als 'seltene Ereignisse' i.S.d. TA-Lärm möglich ist, wie der Landkreis in seiner ersten Stellungnahme in Aussicht gestellt hat. Eine entsprechende Erklärung des Schützenvereins wird nachgereicht.</p> <p data-bbox="1164 699 2134 842">Weiter werden die Vorbehalte gegen die Unterschreitung eines Abstandes von mindestens 20 m ab Fahrbahnrand verworfen. Hier werden die Anforderungen des Schallschutzes den Empfehlungen des Gutachters folgend durch Festsetzung zur Grundrissanordnung und zur Beschränkung der Zulässigkeit von Fenstern auf der Straßenseite erfüllt.</p> <p data-bbox="1164 909 2089 935"><b>Beschlussempfehlung zu Nr. 6.6: Die Anregungen werden berücksichtigt.</b></p> <table data-bbox="1164 970 1917 1027"> <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> </table>	Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung	Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung
Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung							
Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung							

Nr.	Stellungnahmen	Abwägung / Beschlussempfehlung								
7	<p><b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bez.St. Bremervörde</b> Schreiben vom 22.07.2020</p> <p>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 Kulturflächen dauerhaft der landbaulichen Nutzung entzogen. Diesbezüglich ist aus landwirtschaftlicher Sicht ein besonderer Anspruch an der abwägungsbeachtlichen Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu formulieren.</p> <p>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.</p>	<p><b>Abwägung zu Nr. 7</b></p> <p>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 Umnutzungsoptionen 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 insbesondere auch deshalb vertretbar, weil der betroffene Landwirt die Flächen ohne Einbußen für die betriebliche Situation aufgeben kann und will.</p> <p>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.</p> <p><b>Beschlussempfehlung zu Nr. 7: Die Bedenken werden zurückgewiesen.</b></p> <table data-bbox="1162 1059 1917 1118"> <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> </table>	Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung	Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung
Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung							
Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung							

Nr.	Stellungnahmen	Abwägung / Beschlussempfehlung								
8	<p><b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven</b> Schreiben vom 03.08.2020</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><b>Abwägung zu Nr. 8</b></p> <p>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 Lehrdetal' 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.</p> <p>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.</p> <p><b>Beschlussempfehlung zu Nr. 8: Die Bedenken werden zurückgewiesen.</b></p> <table data-bbox="1155 1356 2145 1428"> <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> </table>	Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung	Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung
Beschluss BA	ja	nein	Enthaltung							
Beschluss VA	ja	nein	Enthaltung							

Nr.	Stellungnahmen	Abwägung / Beschlussempfehlung
<p>aufgestellt: Hannover, den 02.09.2020 plan:b (Georg Böttner)</p>		