



# Stadt Visselhövede

## N i e d e r s c h r i f t

### über die 27. Sitzung des Bauausschusses

am 20.08.2024 in der Mensa der OBS, Lönnsstraße 13-17

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 18:43 Uhr

#### TeilnehmerInnen:

##### **Vorsitzender**

Ratsherr Herr Dominik Oldenburg

##### **Stv. Vorsitzender**

Ratsherr Herr Hartmut Wallin fehlt entschuldigt

##### **Mitglieder des Ausschusses**

Ratsherr Herr Torsten Burmester Vertr. von Herrn Puschmann

Ratsherr Herr Henning Cordes

Ratsherr Herr Jan Husmann

Ratsfrau Frau Dagmar Kühnast Vertr.f. Herrn Wallin

Ratsherr Herr Michael Meyer

Ratsherr Herr Marc Puschmann fehlt entschuldigt

Ratsherr Herr Michael Senkbeil

Ratsherr Herr Eckhard Langanke

##### **Beratendes Mitglied**

Seniorenbeirat Herr Klaus-Dieter Burmester

##### **Verwaltung**

Bürgermeister Herr André Lüdemann

Verw.-Ang. Frau Frau Arps

Verw.-Ang. Frau Ute Flammann Protokollführerin

Verw.-Ang. Herr Gerd Köhnken

##### **Gäste**

OR Schwitschen zu TOP 5-7,  
Büro MOR, ROW Frau Oesterling zu TOP 5-7

##### **Presse**

Rotenburger Kreiszeitung Frau Ladwig

##### **Zuhörer**

1 Person

#### Vorl. Nr. TOP Tagesordnung öffentlicher Teil

	1	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der anwesenden Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit
	2	Feststellung der Tagesordnung
	3	Einwohnerfragestunde max. 15 Min. (bei Bedarf)
	4	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 22.05. und 13.06.2024
151-2024	5	Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung bzgl. der 59. Änderung des Flä-

		chennutzungsplans "Soltauer Straße / An der Diers Heide".
153-2024	6	Aufstellung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes "Soltauer Straße / An der Diersheide" - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
154-2024	7	Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 "Soltauer Straße Süd-Ost" - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
139-2024	8	Aufstellung der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes "AgrarPV Riepholm" - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
141-2024	9	Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 "AgrarPV Riepholm" - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
	10	Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder (bei Bedarf)
	11	Einwohnerfragestunde max. 15 Min. (bei Bedarf)
	12	Nächste Sitzung geplant: 19.09.2024
	13	Schließung der Sitzung / Beginn des nicht öffentlichen Teils der Sitzung (bei Bedarf)

## **Öffentlicher Teil**

### **1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der anwesenden Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit**

Herr Oldenburg begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung, zu der auch der Ortsrat Schwitschen eingeladen wurde.

Er stellt die ordnungsgemäße Ladung der anwesenden Ausschussmitglieder und die Beschlussfähigkeit fest.

Herr Puschmann und Herr Wallin sind heute abwesend und werden von Herrn Burmester und Frau Kühnast vertreten.

### **2. Feststellung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wird einstimmig genehmigt.

### **3. Einwohnerfragestunde max. 15 Min.**

Kein Bedarf

### **4. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 22.05. und 13.06.2024**

Die Niederschrift der Sitzung vom 22.05.2024 wird mit 4 Ja Stimmen und 3 Enthaltungen genehmigt. Die Niederschrift vom 13.06.2024 wird ebenfalls mit 4 Ja Stimmen und 3 Enthaltungen genehmigt.

151-2024

### **5. Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung bzgl. der 59. Änderung des Flächennutzungsplans "Soltauer Straße / An der Diers Heide".**

Herr Köhnken erläutert anhand einer Planzeichnung zum abgegrenzten Bereich „Hohe Straße Ost“, der auch die Gemarkung Schwitschen mit einschließt, den Hintergrund zum geplanten Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung bzgl. der 59. Änderung des F-Plans „Soltauer Straße / An der Diers Heide“. Die Stadt Visselhövede wünscht sich eine gewerbliche Weiterentwicklung im Norden / Nordosten, ausgehend von der Soltauer Straße. Um zukünftig die Realisierung und Entwicklung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle zu vereinfachen, ist die Intention der Stadt Visselhövede, durch den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung, ein Rechtsinstrument in die Hand zu bekommen, bei dem sie bei künftigen Grundstückskaufverträgen in diesem Areal ein satzungsmäßiges Vorkaufsrecht erhält.

Der Ausschuss beschließt:

**Dem Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung bzgl. der 59. Änderung des Flächennutzungsplans „Soltauer Straße / An der Diers Heide“ wird zugestimmt.**

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

153-2024

**6. Aufstellung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes "Soltauer Straße / An der Diersheide" - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Frau Oesterling vom Büro MOR aus Rotenburg (Wümme) stellt anhand von Planzeichnungen den aktuellen Verfahrensstand und die Entwürfe für bauliche und textliche Festsetzungen zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplans „Soltauer Straße / An der Diers Heide“ (TOP 6) sowie für die Aufstellung des Bebauungsplans im Gebiet „Soltauer Straße Süd-Ost“ vor (TOP 7). Die Planung einer gewerblichen Weiterentwicklung und die Bereitstellung weiterer gewerblicher Bauflächen in Visselhövede resultiert aus Erweiterungsabsichten eines Gewerbebetriebes an der Soltauer Straße.

In ihrer Präsentation geht Frau Oesterling vor allem auf folgende Punkte ein:

- Historie und Verfahrensstand sowie der weitere Ablauf. Bei den vorgelegten Unterlagen handelt es sich um den Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange, wir befinden uns noch in einem frühen Stadium, im sogenannten Scoping-Verfahren, in der weitere Hinweise und Informationen gesammelt werden.
- Verschiedene Erschließungsmöglichkeiten / Zugänge werden geprüft.
- Arten der zulässigen Gewerbebetriebe
- Anpflanzungen/Eingrünungen, Beachtung von Waldbelangen
- Es soll zunächst eine Fläche von 5,2 ha als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Diese Fläche schließt die Gemarkung Schwitschen mit ein.

Nach ausführlicher Beratung zu den vorgetragenen Punkten beschließt der Ausschuss:

**Den in der Sitzung des Bauausschusses vorgestellten Vorentwürfen der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung wird zugestimmt.**

**Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB soll im Rahmen einer Auslegung durchgeführt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen gem. § 4 (1) BauGB hierüber informiert werden und sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) aufzufordern.**

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

154-2024

**7. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 "Soltauer Straße Süd-Ost" - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Der Ausschuss beschließt mit einer Ergänzung (rot markiert):

**Den in der Sitzung des Bauausschusses vorgestellten Vorentwürfen der Planzeichnung und der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Soltauer Straße Süd-Ost“ wird zugestimmt.**

**Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB soll im Rahmen einer Auslegung durchgeführt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen gem. § 4 (1) BauGB hierüber informiert werden und sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) aufzufordern.**

**Der östlich gelegene Weg wird mit aufgenommen.**

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

139-2024

**8. Aufstellung der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes "AgrarPV Riepholm" - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Frau Oesterling vom Büro MOR aus Rotenburg (Wümme) erläutert anhand von Planzeichnungen das bereits bekannte Projekt, das schon mehrfach öffentlich vorgestellt wurde, und dessen Vorgeschichte sowie die geplante Bauleitplanung mit Änderung des Flächennutzungsplans „AgrarPV Riepholm“ und des Bebauungsplans mit dessen textlichen Festsetzungen (TOP 8 und 9).

Hierbei geht sie auf die aktuelle Problematik bzgl. der noch nicht geklärten Angelegenheit ein, wie die Grundfläche (nördlich von Riepholm gelegen) von 2,5ha, die im BauGB angegeben ist, zu definieren ist und praktisch angewendet werden soll, da es verschiedene Auffassungen gibt und der Gesetzestext unterschiedlich interpretiert werden kann.

Derzeit wird geklärt, ob die Grundfläche der durch die Module überstellten Flächen gemäß § 19 BauNVO wie bei sonstigen Bauvorhaben heranzuziehen ist, oder ob die gesamte Grundstücksfläche als Grundfläche zu betrachten ist.

Der Bauantrag wurde bereits eingereicht, doch gab es noch keine Genehmigung aufgrund der o.g. Problematik. Zur Rechtssicherheit soll nun für die komplette Maßnahme die Bauleitplanung durchgeführt werden.

Herr Lüdemann äußert sein Bedauern darüber, dass das Projekt aufgrund bürokratischer Hürden noch nicht umgesetzt werden konnte. Man hätte sich viel Zeit und Geld sparen können.

Frau Arps verliest eine Stellungnahme vom Ortsvorsteher aus Ottingen, Herrn tom- Felde, deren Wortlaut Folgender ist: *„Aus Sicht der Ortschaft kann ich sagen, dass mir keine negativen Stellungnahmen dazu bekannt sind. Außerdem liegt die Fläche, die bebaut werden soll, ganz am Ortsrand und hat somit auch keinen unmittelbaren Einfluss auf die Einwohner der Ortschaft. Zudem ist positiv zu bemerken, dass die Fläche ja nach wie vor für die landwirtschaftliche Nutzung, wenn auch eingeschränkt, zur Verfügung steht.“*

Der Ausschuss beschließt:

**Den in der Sitzung des Bauausschusses vorgestellten Vorentwürfen der Planzeichnung und der Begründung wird zugestimmt.**

**Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB soll im Rahmen einer Auslegung durchgeführt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen gem. § 4 (1) BauGB hierüber informiert werden und sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) aufzufordern.**

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

141-2024

## **9. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 "AgrarPV Riepholm" - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Der Ausschuss beschließt:

**Den in der Sitzung des Bauausschusses vorgestellten Vorentwürfen der Planzeichnung und der Begründung wird zugestimmt.**

**Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB soll im Rahmen einer Auslegung durchgeführt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen gem. § 4 (1) BauGB hierüber informiert werden und sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) aufzufordern.**

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

## **10. Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder**

Mitteilungen von Herrn Köhnken gibt es wie folgt:

- Die Baustelle am Grünschnittsammelplatz ist eingerichtet. Mit den Umbauarbeiten wird im Laufe der Woche begonnen.
- Am 30.08.2024 um 9:30 Uhr wird der offizielle Spatenstich für die Kita Visselschnecke an der Bahnhofstraße durchgeführt.
- Die Großbaustelle „L171 Große Straße“ läuft planmäßig. Es gibt einen moderaten Zeitverzug von 2-3 Wochen.
- Im BauA. im Sept. soll der Umbau der Gartenstraße thematisiert werden. Dazu wird das Planungsbüro Sweco eingeladen.
- Die Baugenehmigung für die Turnhalle „Gerhart-Hauptmann-Straße“ liegt vor. Die Baumaßnahme läuft dementsprechend an.
- Die Bahn wird den Bahnübergang an der Celler Straße im 3. Quartal 2025 sanieren. Dazu ist eine dreiwöchige Vollsperrung der B440 notwendig.
- Die Vorentwürfe der Bauleitplanung für Neu-Bretel, „Sondergebiet Reitsport“, liegen seit dem 08.08.24 in der „Frühzeitigen Beteiligung“ öffentlich aus.

Herr Oldenburg weist auf eine Schadstelle auf der Querungshilfe am Marktplatz hin.

## **11. Einwohnerfragestunde**

-entfällt -

## **12. Nächste Sitzung geplant: 19.09.2024**

Zur Kenntnis genommen

Schließung der Sitzung.

Dominik Oldenburg  
Vorsitzender

André Lüdemann  
Bürgermeister

Ute Flammann  
Protokollführerin