



# Stadt Visselhövede

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

### über die 11. Sitzung des Orsrates Schwitschen am 20.08.2024 in der Mensa der OBS, Lönsstraße

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 17:46 Uhr

#### TeilnehmerInnen:

##### **Mitglieder des Orsrates**

Ortsbürgermeisterin	Frau Dagmar Kühnast	
stv. Ortsbürgermeisterin	Frau Christina Röhrs	
Ortsratsmitglied	Herr Maik Schröder	
Ortsratsmitglied	Frau Esther Stegmann	
Ortsratsmitglied	Herr Hartmut Wallin	fehlt entschuldigt

##### **Verwaltung**

Verw.-Ang.	Frau Ute Flammann	Protokollführerin
------------	-------------------	-------------------

##### **Presse**

Rotenburger Kreiszeitung	Frau Ladwig
--------------------------	-------------

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

	1	Eröffnung der Sitzung des Orsrates, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der anwesenden Ortsratsmitglieder und der Beschlussfähigkeit
	2	Feststellung der Tagesordnung
	3	Einwohnerfragestunde max. 15 Min. (bei Bedarf)
	4	Genehmigung der Niederschriften der Sitzungen vom 29.01.2024 und 30.07.2024
151-2024	5	Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung bzgl. der 59. Änderung des Flächennutzungsplans "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
	8	Anfragen / Mitteilungen aus dem Ortsrat (bei Bedarf)
	9	Einwohnerfragestunde max. 15 Min. (bei Bedarf)

#### Öffentlicher Teil

##### 1. Eröffnung der Sitzung des Orsrates, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der anwesenden Ortsratsmitglieder und der Beschlussfähigkeit

Frau Kühnast eröffnet die Sitzung, die gemeinsam mit der Bauausschusssitzung stattfindet, und stellt die ordnungsgemäße Ladung der anwesenden Ortsratsmitglieder und die Beschlussfähigkeit fest.

Entschuldigt fehlt Herr Wallin.

## **2. Feststellung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wird einstimmig genehmigt.

## **3. Einwohnerfragestunde**

- entfällt -

## **4. Genehmigung der Niederschriften der Sitzungen vom 29.01.2024 und 30.07.2024**

Die Niederschrift der Sitzung vom 29.01.2024 wird einstimmig genehmigt. Die Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 30.07.2024 erfolgt in der nächsten Sitzung, da sie dem Ortsrat noch nicht vorgelegt wurde.

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. Die Intention dieser (nicht gesetzlich geregelten) Vorkaufsrechtssatzung besteht darin, dass die Stadt quasi einen Fuß in der Tür bei der künftigen Gebietsentwicklung hat, wenn eine solche Planung erfolgt. Das heißt, die Stadt versucht durch den Erlass einer entsprechenden Vorkaufsrechtssatzung ein Rechtsinstrument in die Hand zu bekommen, bei dem sie bei künftigen Grundstückskaufverträgen in diesem Areal ein satzungsmäßiges Vorkaufsrecht erhält.

Der Ortsrat beschließt:

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

Ja 4 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

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

Historie und Verfahrensstand sowie der weitere Ablauf:

Die Planung einer gewerblichen Weiterentwicklung und die Bereitstellung weiterer gewerblicher Bauflächen in Visselhövede resultiert aus Erweiterungsabsichten eines Gewerbebetriebes an der Soltauer Straße.

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.

Änderung des F-Plans von 1985, Rücknahme eines Großteils Gewerbegebietsfläche innerhalb eines rechtskräftigen B-Plans aus dem Jahre 1986 (siehe gewerbliche Entwicklung der Celler Str.)

Der FNP umfasst ca. 233,182 qm mit vorwiegend Flächen für die Landwirtschaft. Jetziger Planungsstand: Gewerbliche Bauflächen ca. 195.896 qm, gemischte Bauflächen ca. 26.593 qm, private Grünflächen ca. 10.694 qm. Ca. 3,5 ha sind bereits über den BP Nr. 25 „Hohe Straße Ost“ Gewerbegebiet!

Zunächst soll nur eine kleinere Fläche mit einer Größe von 5,2ha als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Diese Fläche schließt auch die Gemarkung Schwitschen mit ein.

Beachtung von Waldbelangen, Waldstück (ehemalige Tannenbaumplantage), Abstände zum Wald gesetzlich nicht geregelt, Abstand wird in Zonen (2 Bereiche) eingeteilt. Abstände (vom Lkr) meistens 30/35m

Verschiedene Erschließungsmöglichkeiten / Zugänge werden geprüft.

Festlegung max. Höhen und Längen der Gebäude / Hallen, z.B. Länge über 50m zulässig, maximale Höhe baulicher Anlagen 15 m, keine Parzellierung von Grundstücken, d.h. keine Festlegung einheitlicher Größen (wie im Gewerbegebiet Lehnshöhe)

Art der Gewerbebetriebe: zulässig: z.B. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen für Betriebszugehörige (ausnahmsweise).

Nicht zulässig: eigenständige Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme, Bordelle o.ä., Schrottplätze, Containerlager, Beherbergungsstätten, Einzelhandelsbetriebe (nur Verkauf von Produkten im Gewerbegebiet ansässiger Betriebe), Vergnügungsstätten (z.B. Bars/Diskotheiken – oder ausnahmsweise zulässig?).

Anpflanzungen von Bäumen / Sträuchern / Pflanzen, Festsetzungen für Randeingrünungen und standortgerechten Anpflanzungen. Mind. 10% der jeweiligen Gewerbegebietsflächen sind zu begrünen.

Örtliche Bauvorschriften (z.B. Installation von Werbeanlagen). Nur zulässig innerhalb der Grundstücksflächen, am eigenen Betrieb. Keine Fremdwerbung zulässig. Keine Werbeanlagen mit wechselndem / bewegtem Licht (Leuchtreklame).

Hinweisschilder / Infotafeln bei den Zufahrten auf die einzelnen Betriebe sind natürlich zulässig.

Nach ausführlicher Beratung beschließt der Ortsrat:

**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 Detailierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) aufzufordern.**

Ja 4 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 Ortsrat beschließt mit einer von Frau Arps formulierten Ergänzung bzgl. eines schmalen, nicht öffentlichen Weges:

**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 Detailierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) aufzufordern.**

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

Ja 4 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**8. Anfragen / Mitteilungen aus dem Ortsrat**

Kein Bedarf

**9. Einwohnerfragestunde**

- entfällt -

André Lüdemann  
Bürgermeister

Dagmar Kühnast  
Ortsbürgermeisterin

Ute Flammann  
Protokollführerin