



Stadt Visselhövede

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

über die 41. Sitzung des Bauausschusses

am 28.05.2026 in der Mensa der OBS, Lönnsstraße 13-17

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 19:10 Uhr

TeilnehmerInnen:

Vorsitzender

Ratsherr Herr Dominik Oldenburg

Mitglieder des Ausschusses

Ratsherr Herr Henning Cordes
Frau Monell Hagemann
Ratsherr Herr Jan Husmann
Ratsherr Herr Eckhard Langanke
Ratsherr Herr Michael Meyer
Ratsherr Herr Marc Puschmann
Ratsherr Herr Michael Senkbeil

Beratendes Mitglied

Seniorenbeirat Herr Klaus-Dieter Burmester

Verwaltung

Verw.-Ang. Herr Daniel Böhmer
Verw.-Ang. Herr Heiko Grünhagen
Verw.-Ang. Herr Martin Hellberg
Bürgermeister Herr André Lüdemann

Protokollführung

Verw.-Ang. Frau Ute Flammann

Gäste

Fa. MOR Herr Lichtblau Zu TOP 5
Fa. Kronos Solar Herren Lischka und Wolfrum Zu TOP 7 u. 8
Ortsvorsteher Ottingen Herr J. Schulz tom Felde Zu TOP 7 u. 8
Fa. PGN Herr Mock zu TOP 9,10 u. 11

Presse

Rotenburger Kreiszeitung

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.
	4	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 23.04.2026
090-2026	5	68. Änderung des Flächennutzungsplanes und Neuaufstellung des

		Bebauungsplanes Nr.106 "Freizeitbereich Visselseen" - Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung (Scoping) gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
081-2026	6	Aufstellungsbeschluss: Erweiterung der Kapazitäten zur Lieferung von Fernwärme in der Eichenstraße
085-2026	7	66. Änderung des Flächennutzungsplans "Solarpark Schwitschen" a) Abwägung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen b) Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss
086-2026	8	Bebauungsplan Nr. 104 „Solarpark Schwitschen“ a) Abwägung der während der frühzeitigen Beteiligung b) Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss
087-2026	9	63. Änderung F-Plan "Freiflächen-PV Köhnkenheide" Visselhövede a) Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB b) Feststellungsbeschluss und Inkrafttreten
091-2026	10	Bebauungsplan Nr. 101 "Freiflächen-PV Köhnkenheide" Visselhövede a) Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB b) Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
082-2026	11	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (Neufassung) "Ferien- und Freizeitanlage Wüstenhof - mit örtlichen Bauvorschriften " a) Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB b) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
	12	Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder
	13	Einwohnerfragestunde max. 15 Min.
	14	Nächste Sitzung geplant: 23.06.2026
	15	Schließung der Sitzung / Beginn des nicht öffentlichen Teils der Sitzung

Öffentlicher Teil

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

Der Vorsitzende Oldenburg eröffnet die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit bei sieben anwesenden stimmberechtigten Ausschussmitgliedern fest.

2. Feststellung der Tagesordnung

Herr Oldenburg weist darauf hin, dass TOP 18, SV 095-2026 aus dem nö-Teil der Tagesordnung auf die öffentliche Tagesordnung der nächsten Bauausschusssitzung gesetzt wird. Der Ausschuss beschließt mit dieser Änderung:

Die Tagesordnung wird festgestellt.

Ja 7 Nein 0 Enthaltungen 0

3. Einwohnerfragestunde max. 15 Min.

Es liegen keine Anfragen vor.

4. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 23.04.2026

Der Ausschuss beschließt:

Der öffentliche Teil der Niederschrift der Sitzung vom 23.04.2026 wird genehmigt.

Ja 4 Nein 0 en 3 Befangen 0

090-2026

5. 68. Änderung des Flächennutzungsplanes und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.106 "Freizeitbereich Visselseen" - Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung (Scoping) gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Herr Lichtblau von der Fa. MOR äußert einleitend anhand von diversen Planzeichnungen und Luftbildern den bereits bekannten und vorgestellten Bebauungsplan Nr. 106 „Freizeitbereich Visselseen“. Es handelt sich um Vorentwurfsunterlagen, es ist also noch nichts in Stein gemeißelt, so Herr Lichtblau. In seinem Vortrag geht er u.a. auf folgende Punkte ein:

- Aktueller Verfahrensstand: Parallelverfahren, der Aufstellungsbeschluss liegt seit Ende letzten Jahres vor, es liegen die Genehmigungen für das Hallenbad, den Fun Court und die Calisthenics - Anlage vor, mit heutigem Beschluss soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit erfolgen,
- Die Planungsziele besteu u.a. darin, die Errichtung weiterer Anlagen für Freizeit und Erholung zuzulassen, die bestehende Gemeinbedarfsnutzung fortzuentwickeln, Rahmenvorgaben für Gebäude und sonstige Versiegelungen zu treffen, den Naherholungsbereich zu stärken, die bauliche Nutzung mit Natur und Erholung in Einklang zu bringen, die umfangreichen Grünstrukturen sollen auf jeden Fall erhalten bleiben,
- Maximal 8000 qm Fläche dürfen versiegelt werden,
- Die knappen textlichen Festsetzungen beziehen sich vor allem auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen. Im Hinblick auf den Artenschutz sind etwaige Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit zulässig, auch Niststätten werden geschützt.

Da kein Beratungsbedarf besteht, beschließt der Ausschuss:

Dem in der Sitzung des Bauausschusses vorgestellten Vorentwurf der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes (Freizeitbereich Visselseen), bestehend aus der Planzeichnung, sowie dem Bebauungsplan Nr. 106 „Freizeitbereich Visselseen“, bestehend aus der Planzeichnung, wird zugestimmt. Diese Unterlagen dienen als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB), die im Rahmen durch öffentliche Auslegung durchzuführen ist. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen; sie sind zur Stellungnahme, insbesondere zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping), aufzufordern.

Ja 6 Nein 1 Enthaltung 0 Befangen 0

081-2026

6. Aufstellungsbeschluss: Erweiterung der Kapazitäten zur Lieferung von Fernwärme in der Eichenstraße

Herr Hellberg erläutert den Sachverhalt anhand von diversen Plänen. Der Eigentümer beabsichtigt die Speicherkapazitäten für die Fernwärmeversorgung zu erweitern. Begründet wird dies insbesondere mit der Absicherung der Versorgungssicherheit.

Die Vergrößerung des bisherigen Plangebietes (Bebauungsplan Nr. 91 – „Eichenstraße – Nord“) beinhaltet ein Teilstück des städtischen Flurstücks 19/9, Flur 14, Gemarkung Visselhövede. Dieses Flurstück ist aufgrund der Planungen des Gewerbegebietes „Lehnsheide“ mit einer Kompensationsmaßnahme (extensives Grünland) belegt. In diesem

Zusammenhang würde sich für die Stadt Visselhövede die Möglichkeit ergeben, die gesamte Kompensationsmaßnahme zu verlegen und die Fläche einer anderweitigen Nutzung zuzuführen. Hierfür sprechen sich Ausschuss und Verwaltung auch aus.

In Frage kommen würde hier u. a. eine zeitlich befristete Vergabe der Fläche für Batteriespeicheranlagen. Batteriespeicheranlagen sind gemäß § 35 Absatz 1 Nr. 12a BauGB bei einer Nennleistung ab 50 Megawatt im Umkreis von 200 Metern zur Grundstücksgrenze von Umspannwerken ohne Bauleitplanung im Außenbereich zulässig. Eine neue Überplanung der Fläche wäre somit nicht notwendig. Insgesamt handelt es sich um ca. 2 ha.

Herr Oldenburg schlägt vor, den Beschlussvorschlag 2. zu streichen und den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses direkt zu erweitern. Der Ausschuss beschließt mit dieser Änderung:

- 1. Für den in der Anlage markierten Bereich soll die Überplanung mit dem Ziel der Möglichkeit der Erweiterung der Kapazitäten zur Lieferung von Fernwärme erfolgen. Hierzu sollen ein Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan geändert werden. (Aufstellungsbeschluss)**
- 2. ~~Die Verwaltung soll im Rahmen des Verfahrens prüfen, ob eine Verlegung der Kompensationsmaßnahme in Form eines extensiven Grünlandes sinnvoll und wirtschaftlich ist.~~**

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

085-2026

7. 66. Änderung des Flächennutzungsplans "Solarpark Schwitschen" a) Abwägung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen b) Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss

Herr Lischka von der Fa. Kronos Solar Projects GmbH erläutert die Planung zur 66.

Änderung des Flächennutzungsplans und die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 43 ha mit einer Kapazität von 50 MWp in der Gemarkung nordwestlich von Schwitschen / Heelsen. Die Leistung entspricht ungefähr einer jährlichen Versorgung von 15.000 Haushalte und einer CO₂ Einsparung von 18.000 to jährlich. Die Maße der baulichen Nutzung betragen GRZ: 0,7 + Festsetzung der voll- und teilversiegelten Fläche, die maximal zulässige Höhe beträgt 3,5 m / 5m (Trafos).

Folgende Änderungen zum Vorentwurf führt Herr Lischka auf, u.a.:

- Batteriespeicher wurden herausgestrichen, da diese nicht im Plangebiet, sondern außerhalb errichtet werden sollen, redaktionelle Anpassungen der Festsetzungen wurden vorgenommen, eine 2-reihigen Hecke wurde festgesetzt, das Bestandsgehölz wird erhalten (Hinweise vom Landkreis ROW)
- Der Waldabstand beträgt an einer Stelle nicht 50m (Hinweis Nds. Landesforsten)
- Hinweise vom Jägerverband werden berücksichtigt.
- Anlage bleibt unbeleuchtet, insgesamt werde eine noch optimalere Lösung gesucht.

Die Grünpflege sowie die Technik werden von Cronos solar in Auftrag gegeben. Es wurde von der Avacon ein neuer Anschlusspunkt festgelegt. Anfang 2028 könnte der Betrieb starten. Nach kurzer Beratung beschließt der Ausschuss en bloc zu a) + b):

a) Der in der Anlage zur Vorlage beschriebenen Abwägung wird wie dort angegeben zugestimmt.

b) Der Entwurf der 66. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom Mai 2026 wird gebilligt. Der Entwurf der 66. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung zu beteiligen.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

086-2026

8. Bebauungsplan Nr. 104 „Solarpark Schwitschen“ a) Abwägung der während der frühzeitigen Beteiligung b) Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss

Da bereits unter TOP 7. Die Beratung zum Thema stattgefunden hat, beschließt der Ausschuss zu a) und b):

a) Der in der Anlage zur Vorlage beschriebenen Abwägung wird wie dort angegeben zugestimmt.

b) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 104 „Solarpark Schwitschen“ einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom Mai 2026 wird gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 104 „Solarpark Schwitschen“ ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung zu beteiligen.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

087-2026

9. 63. Änderung F-Plan "Freiflächen-PV Köhnkenheide" Visselhövede

a) Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

b) Feststellungsbeschluss und Inkrafttreten

Herr Mock von der PGN erläutert die Planungen zur 63. Änderung des Flächennutzungsplans „Freiflächen-PV Köhnkenheide“ und fasst die eingegangenen Stellungnahmen, u.a. vom Landkreis (bzgl. der GRZ-Fläche), vom Straßenbauamt (bzgl. der Zuwegungen) und von der LGLN zusammen. Es ergeben sich u.a. folgende Änderungen, vor allem im Bebauungsplan: Erweiterung des Waldabstandes auf 15 m, kleine Waldparzellen, keine Gefahr / Aufenthalt von Menschen, naturschutzfachliche Anregungen werden weitestgehend ergänzt.

Der Ausschuss beschließt zu a) + b):

a) Den in den Anlagen beschriebenen Abwägungen wird nach eingehender Prüfung sowie unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander und nach ausreichender Gelegenheit zur Erläuterung zugestimmt. Die vorgesehenen Beschlüsse sollen umgesetzt werden. Die Begründung der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes „Freiflächen-PV Köhnkenheide“ ist entsprechend zu ergänzen.

b) Der Rat der Stadt Visselhövede beschließt aufgrund des § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 (2) Nr. 2 des Nieders. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) unter Berücksichtigung der unter a) gefassten Beschlüsse die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes, „Freiflächen-PV Köhnkenheide“ mit Begründung inkl. Umweltbericht. Die Flächennutzungsplanänderung soll nach Genehmigung durch den Landkreis Rotenburg zur Rechtskraft gebracht werden.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

091-2026

10. Bebauungsplan Nr. 101 "Freiflächen-PV Köhnkenheide" Visselhövede

a) Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

b) Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Da bereits unter TOP 9. eine Vorstellung und Beratung zur Thematik stattgefunden hat, beschließt der Ausschuss zu a) + b):

a) Den in den Anlagen beschriebenen Abwägungen wird nach eingehender Prüfung sowie unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander und nach ausreichender Gelegenheit zur Erläuterung zugestimmt. Die vorgesehenen Beschlüsse sollen umgesetzt werden. Die Begründung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 101 „Freiflächen-PV Köhnkenheide“ ist entsprechend zu ergänzen.

b) Der Bebauungsplan Nr. 101 soll gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen werden.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

082-2026

11. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (Neufassung) "Ferien- und Freizeitanlage Wüstenhof - mit örtlichen Bauvorschriften "

a) Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

b) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Herr Mock von der PGN erläutert kurz den aktuellen Stand und die eingegangenen Stellungnahmen, z.B. bezüglich der Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten (Zulassung des Trampelpfades). Einige Stellungnahmen seien in der aktuellen Planung berücksichtigt. Es entsteht eine kurze Debatte über das Risiko bei Nutzung und Erlaubnis des Wegs bzw. des Zulasses. Laut Herrn Husmann befindet sich dieser an der falschen Stelle und er könne daher dem Beschlussvorschlag nicht zustimmen. Er ergänzt, dass die Geschwindigkeitsbegrenzungen aktuell von den jeweiligen Richtungen unterschiedlich sind. Außerdem hält er dort eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h für angebracht.

Herr Oldenburg berichtet davon, dass diese Thematik im Rahmen der Verkehrsschau Ende 2025 bereits mit Vertretern des Landkreises, der Polizei, der NLStBV etc. vor Ort begutachtet und besprochen wurde. Ein Bedarf wurde dafür leider nicht gesehen. Auch die Beschilderung solle angepasst werden. Dies wird bald erfolgen, sobald das Protokoll der Verkehrsschau in abgestimmter Form vorliegt. Ansonsten sei der Zulass so mit den Behörden abgesprochen und genehmigt wurden. Es bleibe dennoch eine gefährliche Ecke, so Herr Senkbeil.

Herr Lüdemann betont, dass mit dem Eigentümer ein Kompromiss gefunden wurde. Die Lösung sei nicht optimal, aber er bittet um Zustimmung zum Beschlussvorschlag. Der Ausschuss beschließt zu a) und b):

a) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen, werden nach eingehender Prüfung unter Zugrundelegung des in den jeweiligen Anlagen zu den Sitzungsvorlagen angegebenen Sachverhalts beraten und unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander als Stellungnahmen und somit als Abwägung i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen, nachdem es ausreichend Gelegenheit zur Erläuterung gab.

b) Auf Grund des § 10 i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB), der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (Neufassung) "Ferien- und Freizeitanlage Wüstenhof", bestehend aus dem Satzungstext und der Begründung, als Satzung beschlossen. Die Satzung nebst Begründung ist zur Rechtskraft zu bringen.

Ja 6 Nein 1 Enthaltung 0 Befangen 0

12. Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder

12.1. Herr Lüdemann äußert, dass vom Land ca. 3 Mio Euro in Aussicht stünden, die für die Investition in unseren Schulen verwendet werden könnten. Die genaue Summe stehe wegen des Zensus noch nicht fest.

12.2. Zum Anbau/Neubau der Grundschule in Jeddigen liegen mehrere gute Angebote vor. Mit der Schulleitung habe auch schon ein gutes Gespräch stattgefunden. Im Sommer 2028 soll die Zweizügigkeit gewährleistet werden, so Herr Böhmer.

12.3. Herr Husmann macht auf eine uralte marode Feuerwehrezisterne in Neu-Wehnsen bei Heldberg aufmerksam, Der Bauhof möge sich diese bitte einmal anschauen und mit Sand befüllen, weil eine Einbruchgefahr, besonders für Kinder, bestehe. Herr Grünhagen und Herr Lüdemann äußern, dass dies der Verwaltung bekannt sei. Die Zisterne befindet sich jedoch auf privatem Grund und daher bestehe verwaltungsseitig kein Handlungsbedarf. Auch Herr Meyer weist auf vier Löschwasserzisternen in Drögenbostel hin, die im Grundbuch festgeschrieben seien. Daher sei aus seiner Sicht die Verwaltung verantwortlich. Er empfiehlt die Spülung einer Löschwasserzisterne in Drögenbostel.

Herr tom Felde äußert, dass die Zisternen in Ottingen alle zurückgebaut wurden, da sie nicht mehr nötig seien. Im Folgenden entsteht eine kurze Debatte darüber ob Zisternen grundsätzlich noch für Löschwasserzwecke dienlich und sinnvoll seien oder nicht.

12.4. Zur Äußerung von Herrn Husmann, dass ein Fußweg zu einer behindertenfreundlichen Bushaltestelle für Rollstuhlfahrer schwer zu bewältigen sei, und man dies sogar als Schildbürgerstreich auslegen könne, antwortet Herr Lüdemann, dass ausschließlich aufgrund ihrer Förderfähigkeit behindertenfreundliche Bushaltestellen gebaut würden, unabhängig vom Zustand der Wege. Der Verwaltung ist bekannt, dass die Wege zu Bushaltestellen teilweise holprig seien. Er versteht daher die Bedenken.

13. Einwohnerfragestunde max. 15 Min.

13.1. Ein Einwohner fragt, ob es sich bei den Solarpark-Projekten um städtische Projekte oder Projekte von Investoren handle und ob die Bürger etwas davon hätten. Herr Hellberg erläutert, dass es sich um Projekte von Investoren handelt. Ergänzt wird, dass in Niedersachsen eine Akzeptanzabgabe von 0,02 Ct/kWh vorgeschrieben ist. Diese könne bspw. für Feuerwehr, Spielplätze oder Klimaschutzprojekte verwendet werden. Wie eine genaue Mittelaufteilung erfolgen soll, ist noch zu klären.

13.2. Auf Nachfrage von Herrn Schulz tom Felde äußert Herr Hellberg, dass die geeigneten Flächen für Solarparks im Rahmen einer Potenzialflächenanalyse festgelegt wurden. Hierzu wurden Stellungnahmen von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange eingeholt. Zusätzlich wurde seitens der städtischen Gremien ein Kriterienkatalog mit Abstandsflächen von Siedlungen etc. verabschiedet.

14. Nächste Sitzung geplant: 23.06.2026

Der Termin der nächsten Sitzung wird zur Kenntnis genommen.

15. Schließung der Sitzung / Beginn des nicht öffentlichen Teils der Sitzung

Dominik Oldenburg
Vorsitzender

André Lüdemann
Bürgermeister

Ute Flammann
Protokollführerin