



Stadt Visselhövede

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

über die 43. Sitzung des Bauausschusses

am 25.08.2026 in der Mensa der OBS, Lönssstraße 13-17

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 18:30 Uhr

TeilnehmerInnen:

Vorsitzender

Ratsherr Herr Dominik Oldenburg

Stv. Vorsitzender

Ratsherr Herr Hartmut Wallin

Mitglieder des Ausschusses

Ratsherr	Herr Jan Husmann	
Ratsherr	Herr Eckhard Langanke	
Ratsherr	Herr Michael Meyer	
Ratsherr	Herr Marc Puschmann	
Ratsherr	Herr Michael Senkbeil	
Ratsherr	Herr Henning Vollmer	Vertr. H. Cordes

Beratendes Mitglied

Seniorenbeirat Herr Klaus-Dieter Burmester

Verwaltung

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

Protokollführung

Verw.-Ang. Frau Ute Flammann

Gäste

Architektenbüro M.O.R.	Frau Baden, Herr Lichtblau	Zu TOPs 5-8
------------------------	----------------------------	-------------

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 23.06.2026
128-2026	5	Bebauungsplan Nr. 60 "Verbrauchermarkt Stadtmitte - 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes a) Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB b) Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
155-2026	6	Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Süderstraße - Ost“;

		Beschluss über die erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
125-2026	7	68. Änderung des Flächennutzungsplans (Freizeitbereich Visselseen) a) Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB b) Beschluss über die Durchführung der Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
124-2026	8	Bebauungsplan Nr. 106 "Freizeitbereich Visselseen" a) Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB b) Beschluss über die Durchführung der Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Veröffentlichung) und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
156-2026	9	Planänderungsverfahren zum Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (Festlegung Vorranggebiete Windenergie); Erneute Beteiligung gemäß § 9 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG)
	10	Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder
	11	Einwohnerfragestunde max. 15 Min.
	12	Nächste Sitzung geplant: 15.09.2026
	13	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 Ausschussvorsitzende Oldenburg eröffnet die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit bei sieben anwesenden stimmberechtigten Ausschussmitgliedern fest.

Zu TOP 5 -8 sind zur Vorstellung der weiteren Planungen bzw. Änderungen der B- oder F-Pläne Herr Lichtblau und Frau Baden vom Architekturbüro MOR eingeladen worden.

2. Feststellung der Tagesordnung

Änderungsanträge zur Tagesordnung liegen nicht vor. Der Ausschuss beschließt:

Die Tagesordnung wird festgestellt.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

3. Einwohnerfragestunde max. 15 Min.

Es liegen keine Anfragen vor.

4. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 23.06.2026

Der Ausschuss beschließt:

Der öffentliche Teil der Niederschrift der Sitzung vom 23.06.2026 wird genehmigt.

Ja 6 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0

128-2026

5. Bebauungsplan Nr. 60 "Verbrauchermarkt Stadtmitte - 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

b) Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Nach einleitenden Worten von Herrn Hellberg zum Fortgang der Erweiterungsvorhaben des COMBI und des NETTO-Marktes, erläutert Frau Baden vom Architektenbüro MOR anhand einer PP-Präsentation die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60, mit dem die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des COMBI-Marktes im zentralen Versorgungsbereich geschaffen werden soll. Ein Durchführungsvertrag müsse noch abgeschlossen werden, eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung sei erfolgt

Da die festgesetzte Verkaufsfläche von 2.300 qm auf 2.400 qm erhöht wurde, ist laut Frau Baden eine initiale Änderung des B-Plans (nach § 13a) notwendig gewesen und eben auch eine erneute öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen, vom 06.07.2026 bis 20.07.2026.

Frau Baden fasst die während der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen von insgesamt 48 Trägern öffentlicher Belange (TÖBs) mit Abwägungs- und Beschlussvorschlägen zusammen. 19 TÖBs hatten keine Anregungen oder Bedenken, vom Landkreis und von der IHK sind umfassende Stellungnahmen eingegangen, aus der Öffentlichkeit gab es keine Stellungnahmen.

Die Stellungnahmen der TÖBs betrafen im Wesentlichen folgende Punkte:

Landkreis Rotenburg (Wümme):

- Ziele und Grundsätze der Raumordnung, Empfehlung einer Verträglichkeitsanalyse (wird eingeholt)
- Mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung? Erhöhung der Verkehre? Immissionsschutz
- Wasserrechtliche erforderliche Erlaubnisse und Genehmigungen

IHK:

- Einhaltung des Kongruenzgebotes? Versorgungsgrad ausgereizt, Modernisierung des Bestandes hat Vorrang vor Neubau, Empfehlung einer Auswirkungsanalyse (wird erstellt).

Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen:

- Ergänzung von nächstgelegenen Bushaltestellen in der Begründung

Nach Beendigung ihrer Präsentation bittet Herr Oldenburg darum, dass unter 2. Der „Textlichen Festsetzungen“ im letzten Satz ergänzt wird, dass eine Belieferung ausschließlich über die Einfahrt der Süderstraße in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr nur werktags zulässig ist.

Der Ausschuss beschließt:

a) Den in den Anlagen (zur Vorlage) 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 Planunterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

Ja 7 Nein 0 Enthaltungen 0

b) Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Verbrauchermarkt Stadtmitte“ der Stadt Visselhövede, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die dazugehörige Begründung wird gebilligt. Der Beschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Ja 7 Nein 0 Enthaltungen 0

155-2026

6. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Süderstraße - Ost“; Beschluss über die erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Frau Baden fasst zunächst das Abwägungsergebnis nach dem letzten Beteiligungsverfahren im Zeitraum 01.12.2025 – 09.01.2026 zusammen. 24 TÖBs waren beteiligt, von denen 11 Anregungen, Bedenken oder Einwände hatten, aus der Öffentlichkeit gab es keine Stellungnahmen. Die Stellungnahmen ähneln weitgehend denen zum COMBI-Markt und betreffen im Wesentlichen folgende Punkte:

Landkreis Rotenburg (Wümme):

- Einzelhandelsgroßprojekt und Agglomeration, eine UVP wäre anzupassen! Dem wird nicht entsprochen, Agglomerationen liegen nur außerhalb städtebaulich integrierter Lagen vor, das betreffende Plangebiet liegt im Versorgungsbereich! Redaktionelle Ergänzung der Begründung um Aussagen zu den Zielen der Landesraumordnung werden vorgenommen,
- Einzelhandelsgutachten veraltet? Gebote des LROP einhalten – eine ergänzende Auswirkungsanalyse und Ergänzung der Ausführungen zu den Geboten des LROP,
- Nicht heimische Pflanzenarten aus der Festsetzung streichen! Ligusterhecke wurde gestrichen. Neuanpflanzung einer Hecke geplant, da die bestehende Hecke sehr lückenhaft ist. 10 Bäume bleiben mind. bestehen, diese befinden sich irrtümlicherweise nicht auf der Planzeichnung, wird korrigiert.
- Wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse werden bei der Hochbauplanung beantragt.

IHK:

- Versorgungsgrad ausgereizt, Überversorgung? Agglomeration? Einhaltung Kongruenzgebot? 2-stufiges Verfahren möglich? Diesen Bedenken kann nicht entsprochen werden.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr:

- Verkehrstechnische Untersuchung notwendig? Eigene Stellungnahme: Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich die Verkehrsqualität verschlechtert oder sich das Verkehrsaufkommen erhöht.

Frau Baden erläutert, dass die Planunterlagen angepasst werden mussten, da die festgesetzten Verkaufsflächen für den NETTO- Markt und für den geplanten HOL AB – Getränkemarkt verringert wurden. Die Grundzüge der Planung bleiben jedoch unberührt. Für den NETTO-Markt ist anstatt der zuvor festgesetzten maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² nun zukünftig eine Verkaufsfläche von maximal 1.060 m² zulässig. Für den Getränkemarkt wird die zulässige Verkaufsfläche von 799 m² auf 600 m² reduziert. Dies stellt laut Frau Baden auf Nachfrage von Herrn Wallin, der diese Flächenreduzierung willkürlich findet, eine „Vermittlung“ der ursprünglich festgesetzten Werte mit der Einstufung der GMA dar und wurde mit dem Landkreis vorab abgestimmt.

Der Planentwurf ist nun erneut den betroffenen Behörden und betroffenen Trägern öffentlicher Belange vorzulegen. Da die wesentlichen Planungsziele von den Änderungen unberührt bleiben, soll die Frist zur Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen verkürzt werden.

Nach Beendigung ihrer Präsentation bittet Herr Oldenburg darum, dass unter 2. Der „Textlichen Festsetzungen“ im letzten Satz ergänzt wird, dass eine Belieferung ausschließlich über die Einfahrt der Süderstraße in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr nur werktags zulässig ist.

Der Ausschuss beschließt:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede beschließt gem. § 4a Abs. 3 BauGB die erneute verkürzte Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 98 „Süderstraße - Ost“.

Die Einholung der Stellungnahmen wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 auf die von der Änderung betroffene Teile des Planentwurfs beschränkt. Die Änderungen und Ergänzungen sind hervorgehoben und dadurch deutlich kenntlich gemacht.

Die Einholung der Stellungnahmen wird gem. § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt und die Dauer der Einholung der Stellungnahmen angemessen auf 14 Tage verkürzt.

Ja 6 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0

125-2026

7. 68. Änderung des Flächennutzungsplans (Freizeitbereich Visselseen

a) Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

b) Beschluss über die Durchführung der Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Nach kurzer Einleitung durch Herrn Hellberg stellt Herr Lichtblau die Auswertung der Stellungnahmen der 46 TÖBs für die TOPs 7 und 8 zusammenfassend vor. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 01.07.2026 bis einschließlich 31.07.2026 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Entwurfsfassung eingearbeitet. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gab es nicht. Der Landkreis hat zum F-Plan selbst keine Bedenken geäußert, da die Planung sich ausschließlich auf Projekte und Maßnahmen bezieht, die reinen Erholungszwecken dienen.

Die Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Punkte und Fragen:

Landkreis Rotenburg (Wümme):

- Ergänzende Aussagen zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung,
- Aufnahme eines nachrichtlichen Hinweises zum Bodenschutz,
- Anregung zur Ergänzung eines Umweltberichtes unter anderem mit Aussagen zum Schutzgut Wasser (Visselbach) und Kompensationsmaßnahmen (Anregungen werden zur Kenntnis genommen)

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr:

- Anregung zur Durchführung einer verkehrstechnischen Untersuchung. Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da durch die Planung keine motorisierten Mehrverkehre erfolgen.

IHK:

Begrüßt die Planung und regt eine dauerhafte Erreichbarkeit durch Bereitstellung bedarfsgerechter Infrastruktur an (Kenntnisnahme).

NLWK:

- Anregung zur Erstellung eines „Fachbeitrags WRRL“ zur Sicherstellung der Vereinbarkeit von Vorhaben mit den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie. Der Anregung wird nicht gefolgt, da sich das Vorhaben nicht auf das Gewässer auswirkt.

Avacon:

- Bitte um Registrierung in privatem Online-Portal zur Leitungsauskunft. Der Bitte wird aus Gründen der mangelnden Rechtssicherheit nicht gefolgt.

LWK:

-Anregung zum Verzicht auf LaWi-Flächen bei der Kompensation. Dieser Anregung wird bereits gefolgt, da sich hinter dem Hallenbad bereits eine Streuobstwiese befindet.

Der Ausschuss beschließt:

- a) Den in den Anlagen (zur Vorlage) beschriebenen Beschlussempfehlungen zu den während der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird nach eingehender Prüfung sowie unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander und nach ausreichender Gelegenheit zur Erläuterung**

zugestimmt. Die vorgesehenen Beschlussempfehlungen sollen umgesetzt werden. Dem beigefügten Entwurf der 68. Änderung des Flächennutzungsplans (Freizeitbereich Visselseen) der Stadt Visselhövede, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.

Ja 6 Nein 1 Enthaltungen 0

- b) Der Entwurf ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zu beteiligen. (Auslegungsbeschluss)

Ja 6 Nein 1 Enthaltungen 0

124-2026

8. Bebauungsplan Nr. 106 "Freizeitbereich Visselseen" a) Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB b) Beschluss über die Durchführung der Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Veröffentlichung) und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss beschließt:

- a) Den in den Anlagen (zur Vorlage) beschriebenen Beschlussempfehlungen zu den während der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird nach eingehender Prüfung sowie unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander und nach ausreichender Gelegenheit zur Erläuterung zugestimmt. Die vorgesehenen Beschlussempfehlungen sollen umgesetzt werden. Dem beigefügten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 „Freizeitbereich Visselseen“ der Stadt Visselhövede, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, wird zugestimmt.

Ja 6 Nein 1 Enthaltungen 0

- b) Der Entwurf ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zu beteiligen. (Auslegungsbeschluss).

Ja 6 Nein 1 Enthaltungen 0

156-2026

9. Planänderungsverfahren zum Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (Festlegung Vorranggebiete Windenergie); Erneute Beteiligung gemäß § 9 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG)

Herr Hellberg erläutert, dass der Landkreis Rotenburg am 05.08.2026 mitgeteilt hat, dass der Kreisausschuss am 30.07.2026 beschlossen hat, vom 10.08.2026 – 31.08.2026 eine erneute verkürzte Beteiligung gem. § 9 Absatz 3 ROG zu durchzuführen. Mittlerweile hat das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr dem Landkreis mitgeteilt, dass im Radius von 10 km um die Luftverteidigungsradaranlage Hiddingen keine Festlegung von Vorranggebieten Windenergienutzung möglich sei. Daher sollen die Flächen 101 „nördlich von Wittorf“ und 104 „südlich von Wittorf I“ gestrichen werden und die Fläche 105 „südlich von Wittorf II“ soll wieder entfallen. Es gebe hier kaum eine Möglichkeit, dem zu widersprechen oder ein Gutachten darüber einzufordern, so die Verwaltung.

Außerdem sollen die Flächen 93 „südöstlich von Bothel“, 100 „nordöstlich von Lüdingen“ und 102 „östlich von Lüdingen“ verkleinert werden. Die seismologische Messstation Visselhövede ist mit einem pauschalen Abstand von 3.000 m bereits bei der Ermittlung und Aussonderung von Ausschlussflächen in die Planung eingeflossen. Die Stellungnahmen von LBEG und Exxon Mobil im Beteiligungsverfahren nach § 9 Abs. 2 ROG haben ergeben, dass in der Regel jedoch Abstände von 5.000 m um die Stationen anzustreben sind, um einen störungsfreien Betrieb zu gewährleisten. Die konkrete Abstimmung mit Exxon Mobil hat nun ergeben, dass insbesondere die Station Visselhövede für das seismische Messnetz von großer Bedeutung ist. Für die Station ist daher ein Abstand von 5.000 m einzuhalten. Durch diese in der Begründung aufgeführten Punkte verringert sich, so Herr Hellberg, die Windflächenpotenzialfläche um ca. 80% von 257,84 ha auf nur noch 49,52 ha.

Die Ortsvorsteher/innen und Ortsbürgermeister/innen wurden von der Verwaltung am 10.08.2026 über die Auslegung informiert und auf die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme informiert. Die bei der Stadtverwaltung eingegangenen Stellungnahmen sollen wie im Rahmen der ersten Auslegung der Stellungnahme der Stadt Visselhövede beigefügt werden. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen ist sehr knapp, soll der Beschluss doch noch in dieser Wahlperiode gefasst werden.

Herr Vollmer äußert seinen Frust und Groll darüber, dass Visselhövede bzw. die betroffenen Ortschaften, insbesondere Jeddingen und Wittorf, nicht mehr für WEA infrage kommen, der Projektierer für Jeddingen sei ebenfalls sehr enttäuscht. Evtl. gebe es noch irgendwelche Handhabungen, eine geänderte Stellungnahme der Stadt oder einen Ergänzungsbeschluss, über den man im kommenden VA sprechen könne. Denn Stellungnahmen würde wohl keine Ortschaft mehr abgeben. Der Ausschuss beschließt:

Der (der Vorlage) beiliegende Entwurf einer Stellungnahme soll im Zuge des Beteiligungsverfahrens gemäß § 9 Absatz 3 ROG zur Planänderung zum Regionalen Raumordnungsprogramm dem Landkreis Rotenburg vorgelegt werden. Die eingegangenen Stellungnahmen der betroffenen Ortschaften werden als Anlage mit eingereicht.

Ja 6 Nein 1 Enthaltung 0 Befangen 0

10. Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder

Bürgermeister Lüdemann weist auf Asphaltierungsarbeiten hin (z.B. Waldweg, Affwinkel) und teilt mit, dass die 4 bzw. 8 barrierefreien Bushaltestellen nahezu fertiggestellt seien.

11. Einwohnerfragestunde max. 15 Min.

Auf Nachfrage eines Einwohners zum Zustand der Eichenstraße, informiert Bürgermeister Lüdemann darüber, dass Sanierungsarbeiten (Asphaltierung o.ä.) erst nach Erledigung der Baumaßnahmen (z.B. Bau eines Batteriespeichers) an dieser Straße vorgenommen werden.

12. Nächste Sitzung geplant: 15.09.2026

Der Termin der nächsten Sitzung wird zur Kenntnis genommen.

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

Dominik Oldenburg
Vorsitzender

André Lüdemann
Bürgermeister

Ute Flammann
Protokollführerin