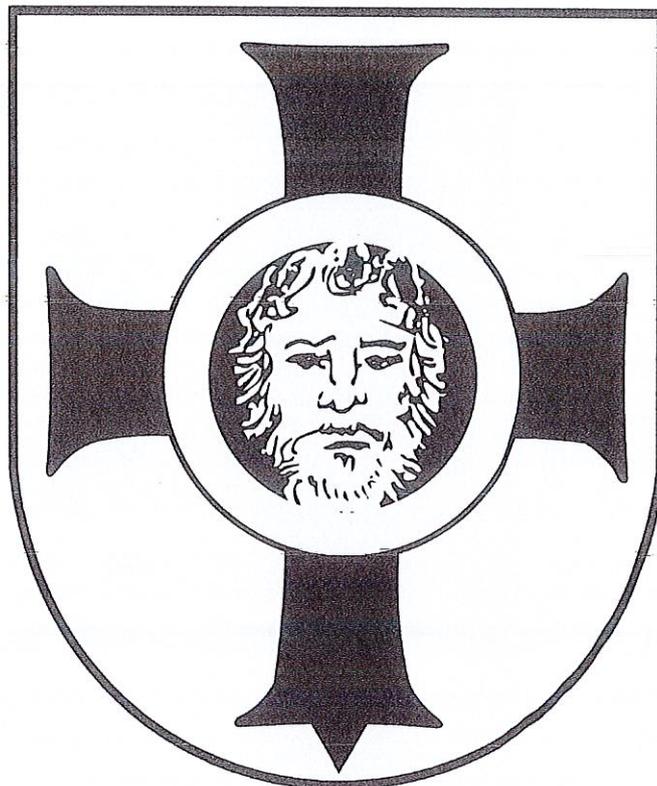


**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
GEMÄSS § 6 A ABS. 1 BAUGB**

**ZUR
54. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
(LEHNSHEIDE SÜD)**



Abschrift

**STADT VISSELHÖVEDE
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Das Planänderungsgebiet liegt südöstlich der Stadt Visselhövede, südwestlich der Celler Straße (B 440) und grenzt an das Gewerbegebiet „Lehnsheide“ (ehem. Bundeswehr-Kaserne), siehe Abb. 1.

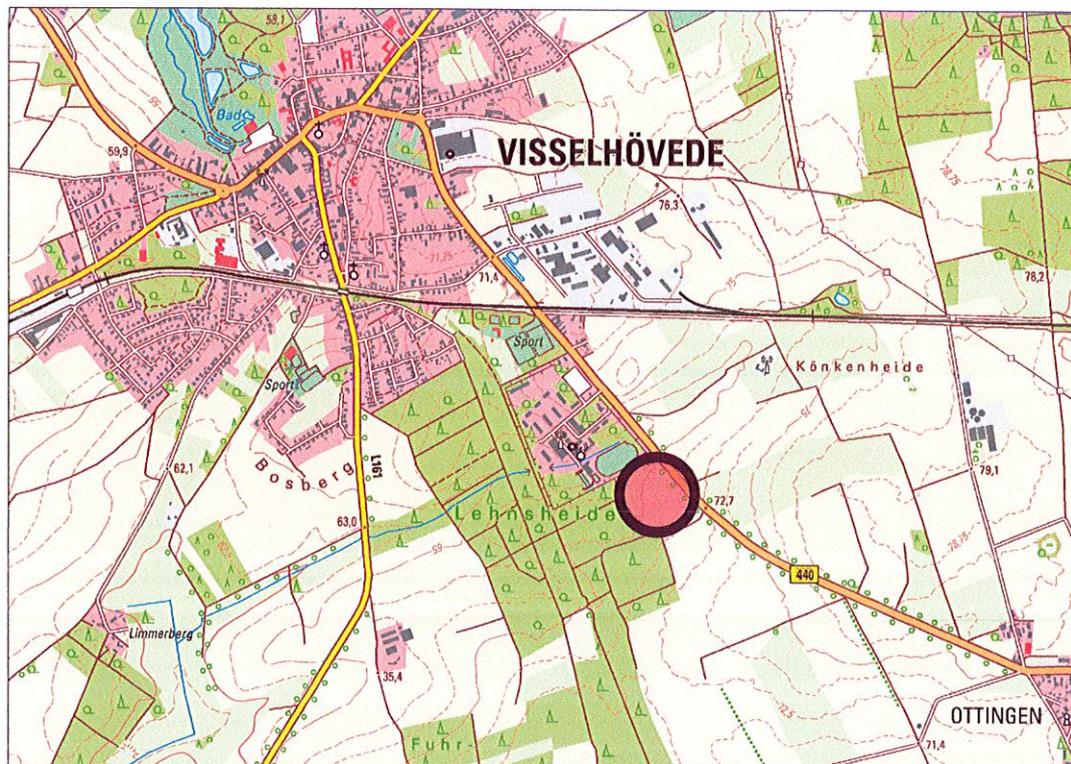


Abb. 1: Lage

Das Planänderungsgebiet wird vollständig landwirtschaftlich genutzt. Nordwestlich liegen die Flächen des Gewerbegebietes „Lehnsheide“. Südwestlich befinden sich Waldbestände. Ansonsten ist das Planänderungsgebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,9 ha

Auf dem Areal der ehem. Bundeswehrkaserne ist seit dem 15.01.2016 der Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet Lehnsheide“ rechtsverbindlich. Die Stadt benötigt weitere gewerbliche Grundstücke und hat dazu Flächen entlang der B 440 erworben. Für die Erschließung dieser Flächen ist kein zusätzlicher Anschluss an die B 440 vorgesehen, sondern es soll das im ehem. Kasernengelände vorhandene Verkehrsnetz genutzt werden. Von der Zufahrt zum Gewerbegebiet aus (ehem. Einfahrt der Kaserne) wird eine neue Erschließungsstraße in südöstliche Richtung angelegt.

Ziel der Stadt Visselhövede ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine weitere gewerbliche Entwicklung am südöstlichen Stadtrand zu schaffen.

Standortalternativen für eine Gewerbeentwicklung innerhalb des Kernortes von Visselhövede und somit auch im Umkreis des nördlich liegenden Gewerbegebietes „Celler Straße“ wurden 2017 bewertet (s. Anlage 1). Im Ergebnis sind die dort angrenzenden Flächen in nördliche Richtung für eine langfristige und großflächige Entwicklung geeignet. Südlich der Bahnlinie ist die Nähe zu Wohngebieten problematisch und somit für eine Flächendarstellung weniger geeignet.

Andere Standorte am Stadtrand von Visselhövede sind ebenfalls wegen ihrer Nähe zu Wohngebieten oder einem Konfliktpotential zu landschaftlich wertvollen Flächen bzw. landwirtschaftlichen Betrieben wenig geeignet. Für die angestrebte kleinräumige Entwicklung kommen somit im Moment nur die Flächen im Planänderungsgebiet in Betracht.

Der Standort im Anschluss an das Gewerbegebiet „Lehnsheide“ ist u. a. deswegen gut geeignet, da die vorhandene Verkehrsinfrastruktur der ehem. Kaserne mit genutzt werden kann. Ein wichtiges Argument ist dabei die bereits vorhandene Zufahrt von der B 440 aus, so dass keine neue Zufahrt von der Bundesstraße aus angelegt werden muss.

Die Flächen im Planänderungsgebiet wurden von der Stadt bereits erworben und sind, auch wegen der Verbindung mit dem angrenzenden Gewerbegebiet, weiterhin für eine kurzfristige Inanspruchnahme vorgesehen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Flächen im Geltungsbereich der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes zukünftig als gewerbliche Bauflächen und Eingrünung zur freien Landschaft dargestellt. Weiterhin wird entlang der westlichen Grenze des Planänderungsgebietes eine Grünfläche zu Abstandszwecken für den angrenzenden Waldbestand dargestellt.

Berücksichtigung der Umweltbelange und Bewertung von Planungsalternativen

Das Planänderungsgebiet wird hauptsächlich landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Entlang der Ackerfläche sind unbefestigte landwirtschaftliche Wege vorhanden, auf denen sich zwischen den Fahrstreifen eine Ruderalflur gebildet hat.

Mit der Schaffung neuer gewerblicher Flächen sind erhebliche Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt zu erwarten. Mit der Versiegelung und Überbauung von Boden ergeben sich unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Mit der Überplanung der Ruderalfluren, entlang der Ackerfläche, ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Durch die Errichtung weiterer baulicher Anlagen am Ortsrand entstehen zudem erhebliche Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild. Mit einer vorgesehenen Eingrünung zur freien Landschaft können die Beeinträchtigungen jedoch deutlich gemindert werden. Die zusätzlich genannten Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ausgleichbar.

Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen und der Ausgleichsbedarf konkreter ermittelt und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Potenzialflächen für eine Gewerbeentwicklung im Kernort von Visselhövede und auch im Umkreis des Gewerbegebietes „Celler Straße“ wurden 2017 analysiert (s. hierzu auch Anlage 1: Standortanalyse zur Gewerbeentwicklung in der Stadt Visselhövede) und vor der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich einer Umsetzung geprüft. Die in der Analyse als am besten geeignetste Fläche dient einer langfristigen Entwicklung, bei der aufgrund vieler Grundstückseigentümer zahlreiche Gespräche bezüglich eines möglichen Erwerbs geführt werden müssen und eine langfristige Planungsphase im Hinblick der Erschließung auf die Stadt zukommt. Des Weiteren hat die Stadt auch weitere Flächen geprüft, ob eine Verfügbarkeit dieser besteht. Die Stadt konnte sich in diesem Zuge die südlich an das ehemalige Kasernengelände anliegende Ackerfläche sichern. Parallel dazu wurde seitens des Eigentümers des Gewerbegebietes „Lehnsheide“ signalisiert, dass dieser eine öffentliche Erschließung der ehemaligen Kaserne befürworte, um derzeit ungenutzte Teilareale zu veräußern. Dahingehend besteht seitens der Stadt die Möglichkeit, die Ausnutzung des vorhandenen Gewerbegebietes zu verbessern und einen weiteren Bereich im Eigentum der Stadt bereitzustellen. Durch die vorhandene Anbindung und teilweise

vorhandene Erschließung innerhalb der ehemaligen Kaserne kann der Anschluss des neuen Gewerbegebietes über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur der ehem. Bundeswehrkaserne abgewickelt werden. Somit muss keine neue Zufahrt von der Bundesstraße aus angelegt werden, was bereits in Vorgesprächen seitens des Straßenbaulastträgers als keine geeignete Lösung angesehen wurde. Insgesamt bietet sich somit eine kurzfristige Chance zur Fortentwicklung eines bestehenden Gewerbegebietes, welche für eine Ansiedlung kleiner und mittlerer gewerblicher Betriebe in den nächsten Jahren ausreichend ist.

Das Planänderungsgebiet grenzt an bestehende gewerbliche Flächen des ehemaligen Kasernengeländes am Ortsrand an. Wohngebäude finden sich nördlich in einer Entfernung von ca. 500 m.

Das Wohnumfeld wird jedoch vorwiegend durch die großflächigen Waldbereiche und durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Durch die große Entfernung zu vorhandenen Wohnnutzungen im nördlichen Teil des angrenzenden Gewerbegebietes „Lehnsheide“ (Mischgebiet) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Schallemissionen aus dem Änderungsbereich zu erwarten.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 75a „Gewerbegebiet Lehnsheide Süd“) werden für die geplanten Gewerbe-/ Industriegebiete schalltechnische Minderungsmaßnahmen (z. B. Lärmkontingente) festgesetzt.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	Rat 21.06.2018
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	02.01. bis 05.02.2019
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu Umfang/Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	E-Mail/Schr. v. 20.12.2018 02.01. bis 05.02.2019
Auslegungsbeschluss	07.03.2019
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	02.04. bis 06.05.2019
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	02.04. bis 06.05.2019
Feststellungsbeschluss	27.06.2019
Rechtskraft	voraussichtlich 15.10.2019

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Aushang vom 20.12.2018 - 06.02.2019 und Veröffentlichung in der Rotenburger Kreiszeitung vom 20.12.2018 mit Fristsetzung bis zum 05.02.2019.

Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 20.12.2018 per Post und E-Mail mit Fristsetzung bis zum 05.02.2019.

Dabei wurden verschiedene Anregungen u. a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zur Oberflächenwasserbeseitigung, zum vorbeugenden Immissionsschutz und zur Regionalplanung bzw. Standortalternativenprüfung vorgebracht. Die Landesforsten Niedersachsen haben Anregungen zu Abständen angrenzender Waldflächen vorgetragen.

Weiterhin wurden von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen Hinweise bzgl. des Entzugs landwirtschaftlich genutzter Flächen vorgetragen. Die Anregungen betrafen nur teilweise die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Planentwurf und die Begründung wurden entsprechend ergänzt.

Die übrigen Anregungen verschiedener Träger öffentlicher Belange betrafen die Durchführung der Planung.

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Aushang vom 23.03.2019 - 06.05.2019 und Veröffentlichung in der Rotenburger Kreiszeitung vom 23.03.2019 mit Fristsetzung bis zum 06.05.2019.

Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

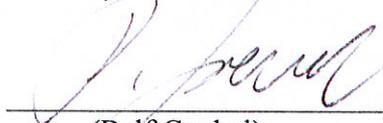
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 27.03.2019 per Post und E-Mail mit Fristsetzung bis zum 06.05.2019.

Dabei wurden verschiedene Anregungen u. a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zur Landschaftspflege, zur Regionalplanung bzw. Standortalternativenprüfung und zum Abfallrecht vorgebracht. Weiterhin wurden von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen Hinweise bzgl. des Entzugs landwirtschaftlich genutzter Flächen und der Stadt Walsrode zur Raumordnung vorgetragen. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie sowie der Niedersächsische Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr haben ihre Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wiederholt vorgetragen. Die Anregungen betrafen nur teilweise die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Feststellungsbeschluss, Genehmigung und Inkrafttreten

Die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Rat der Stadt am 27.06.2019 beschlossen und am 11.09.2019 vom Landkreis Rotenburg (Wümme) genehmigt. Die 54. Änderung wird voraussichtlich mit Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) am 15.10.2019 wirksam.

Visselhövede, den 30.09.2019



(Ralf Goebel)
Der Bürgermeister