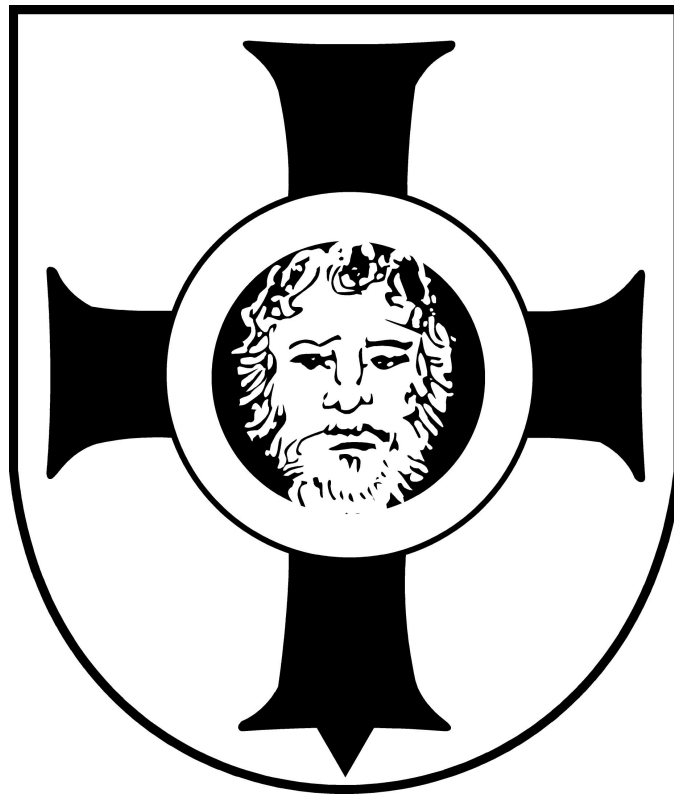


# ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄSS § 6 A ABS. 1 BAUGB

ZUR  
57. ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
„Eichenstraße / Rotenburger Straße“



Abschrift

STADT VISSELHÖVEDE  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

## Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Die 57. Änderung umfaßt zwei Änderungsbereiche, siehe Abb. 1.



Abb. 1: Lage der Planänderungsgebiete (ohne Maßstab) - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2020

Das Planänderungsgebiet 1 liegt am nördlichen Stadtrand von Visselhövede, in der Flur 14 der Gemarkung Visselhövede, nördlich der Eichenstraße und westlich der Straße „Auf der Loge“. Das Planänderungsgebiet 2 liegt nördlich der Rotenburger Straße (siehe oben). Die Änderungsgebiete des Flächennutzungsplanes sind ca. 14,3 ha bzw. 0,15 ha groß.

Im Planänderungsgebiet 1 an der Eichenstraße befinden sich Gebäude und technische Einrichtungen für die Stromversorgung sowie ein Garagengebäude der Johanniter-Unfallhilfe. Südlich der Eichenstraße liegt ein Teich zur Regenwasserrückhaltung. Die übrigen und somit überwiegenden Flächen im Planänderungsgebiet werden landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Randbereich dieser Flächen und entlang der Hochspannungsleitung sind bereits Ausgleichsmaßnahmen erfolgt.

Nordöstlich und östlich des Planänderungsgebietes befindet sich eine Wohnnutzung. Südlich liegen die Flächen der Oberschule. Ansonsten liegen in der Umgebung, bis auf eine Einzellage westlich der Straße „Affwinkel“, nur unbebaute Flächen, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden.

Im Planänderungsgebiet 2, rückwärtig und nördlich der Bebauung an der Rotenburger Straße, befindet sich ein BHKW, welches zur Versorgung innerstädtischer Wohn- und Gewerbenutzungen dient. In der Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich naturschutzfachlich höherwertige Flächen mit Gehölzbeständen, die sich nach Norden im Bereich der Visselseen und des Visselbaches vergrößern. Weiter westlich liegt eine große Ackerfläche.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede stellt auf den z. Zt. landwirtschaftlich genutzten Bereichen im Planänderungsgebiet 1 Sondergebiet „Feriendorf“ und Grünflächen Sport dar. An der Eichenstraße sind teilweise bereits Versorgungsflächen dargestellt.

Im Planänderungsgebiet 2 nördlich der Rotenburger Straße ist ein Parkplatz sowie angrenzend Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Parkplatzflächen wurden bis heute nicht umgesetzt.

Die Fläche Flst. 31/33 im Planänderungsgebiet 1 wurde von der Stadt bereits erworben und sind, auch wegen der Verbindung mit dem angrenzenden Mischgebiet, weiterhin für eine kurzfristige Inanspruchnahme vorgesehen.

Auslöser für die Überplanung der Flächen entlang der Eichenstraße sowie nördlich der Rotenburger Straße ist der Wunsch des Betreibers der Biogasanlage in Nindorf, die vorhandenen BHKW an den jeweiligen Standorten zu erweitern. Ziel ist es, Strom und Wärme dann zur Verfügung zu stellen, wenn sie auch gebraucht wird. Dafür sind weitere Speicherkapazitäten erforderlich. Außerdem sollen mögliche Ausfälle und Lastspitzen durch eine Holzhackschnitzelheizung abgesichert werden. Hierfür ist an der Eichenstraße der Erwerb angrenzender Grundstücksflächen erfolgt. Die Wärmelieferung erfolgt bereits an vorhandene Gewerbetreibende und Institutionen. Durch die bessere Technik können dann weitere Kunden an das vorhandene Nahwärmenetz angeschlossen werden.

Die Stadt begrüßt den Ausbau erneuerbarer Energien und möchte den Betreiber der Biogasanlage mit der Schaffung des Planungsrechts unterstützen, um weiterhin zahlreiche Kunden im Stadtgebiet mit Strom und Wärme beliefern zu können.

Weiterhin haben sich im Bereich der Eichenstraße im Vergleich zum Ursprungsplan des Flächennutzungsplanes die Nutzungen inzwischen verändert, sodass die seinerzeit geplanten Sportplatzflächen mittlerweile größtenteils als Ausgleichsflächen genutzt werden.

Die Fläche östlich der Hochspannungsleitung bis zur Bebauung an der Straße „Auf der Loge“ soll ebenfalls einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Hinblick auf die Hochspannungsleitung hat der Betreiber Avacon im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung, bei Einhaltung entsprechender Abstände der zukünftigen Gebäude, keine Bedenken geäußert. Daraus resultierend möchte die Stadt Visselhövede die Darstellung für eine Mischnutzung treffen.

Weiterhin hat die Johanniter-Unfallhilfe auf ihrem Grundstück 32/11 Erweiterungsbedarf angemeldet, der durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden soll, da eine Umsetzung nach bisherigem Planungsrecht nicht möglich ist. Geplant ist eine Halle mit Garagen für die Rettungsfahrzeuge, Schulungs-, Büro- und Sozialräumen. Hier wird somit eine gemischte Baufläche angestrebt.

Südlich der Eichenstraße sind nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan weitere Grünflächen dargestellt. Hier ist mittlerweile ein großer Teich vorhanden, der der Regenwasserrückhaltung dient.

Das damals vorgesehene Sondergebiet „Feriendorf“ im nördlichen Teil des Änderungsbereichs wird nicht mehr zur Realisierung kommen. Die vorgesehene Straßenverbindung in Ost-West-Richtung in Verlängerung der Pappelstraße soll beibehalten werden. Für die genannten Flächen soll die derzeit vorhandene Nutzung planungsrechtlich gesichert und entsprechend dargestellt bzw. festgesetzt werden.

Ziel der Stadt Visselhövede ist es, die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern bzw. eine geordnete städtebauliche Entwicklung an aktuelle Entwicklungen anzupassen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung von Versorgungseinrichtungen, Misch- und Gewerbenutzungen zu schaffen. Weiterhin soll der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB berücksichtigt werden, indem im Fall des Sondergebietes „Feriendorf“ Flächen aus einer potenziellen Überbaubarkeit herausgenommen werden.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Flächen im Planänderungsgebiet 1, von Nord nach Süd gelistet, als Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Strom/Fernwärme“, eine gemischte Baufläche, eine Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitsport“ dargestellt.

Im Planänderungsgebiet 2 wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Strom- und Wärmeversorgung“ dargestellt.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange und Bewertung von Planungsalternativen**

Mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich aufgrund der möglichen Versiegelung und Überbauung von Boden erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden. Die mögliche Beseitigung von Gehölzstrukturen und Biotoptypen von mittlerer Bedeutung ergeben erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Durch die zusätzliche Bebauung am Siedlungsrand, hin zur freien Landschaft, sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Detailliertere Aussagen erfolgen in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung oder im BImSchG-Genehmigungsverfahren. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. BImSchG-Genehmigungsverfahren werden die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen und der Ausgleichsbedarf konkreter ermittelt und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes gelten die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen als vertret- und ausgleichbar.

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

Das Planänderungsgebiet 1 ist aufgrund der vorhandenen Anlagen zur Energieversorgung bereits durch Geräuschimmissionen vorbelastet. Die Umgebung wird durch Wohnnutzungen und Freiflächenutzungen geprägt. Durch ausreichende Abstände zur Hochspannungsleitung und dadurch, dass die Fläche für Versorgungsanlagen sich in westliche Richtung entwickelt, sind Auswirkungen im Rahmen der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.

Aufgrund der geringen Größe der Fläche und der rückwärtigen Lage sind ebenso für das Planänderungsgebiet 2 keine Auswirkungen im Rahmen der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwarten.

### **Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	Rat 07.10.2021
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	27.12.2021 bis 31.01.2022
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu Umfang/Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	E-Mail/Schr. v. 20.12.2021 27.12.2021 bis 31.01.2022
Auslegungsbeschluss	VA 19.05.2022
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	11.07. bis 12.08.2022
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	11.07. bis 12.08.2022
Feststellungsbeschluss	13.10.2022
Rechtskraft	voraussichtlich 31.12.2022

#### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Aushang vom 16.12.2021 – 31.01.2022 und Veröffentlichung in der Rotenburger Kreiszeitung vom 16.12.2021 mit Fristsetzung bis zum 31.01.2022.

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 21.12.2021 per Post und E-Mail vom 22.12.2021 mit Fristsetzung bis zum 31.01.2022.

Dabei wurden verschiedene Anregungen u. a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zur Oberflächenwasserbeseitigung und zur Landschaftspflege vorgebracht. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat Hinweise bzgl. des Entzugs landwirtschaftlich genutzter Flächen und zu Kompensationsmaßnahmen vorgetragen. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat allgemeine Hinweise zum Bodenschutz und -funktionen vorgetragen. Die Anregungen betrafen nur teilweise die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Planentwurf und die Begründung wurden ergänzt. Die gemischte Baufläche wurde im östlichen Bereich erweitert.

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 11.07. bis 12.08.2022 und Veröffentlichung in der Rotenburger Kreiszeitung vom 02.07.2022 mit Fristsetzung bis zum 12.08.2022.

Ein Anlieger an der Straße „Auf der Loge“ regte an, die zukünftige Erschließung der gemischten Baufläche ausschließlich über die Eichenstraße vorzunehmen. Eine Regelung der Erschließung erfolgt nicht auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Die Stellungnahme betrifft den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 91 und seine Durchführung.

#### 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 06.07.2022 per Post und E-Mail vom 07.07.2022 mit Fristsetzung bis zum 12.08.2022.

Dabei wurden verschiedene Anregungen u. a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zur Oberflächenwasserbeseitigung, Bodenarchäologie und zum Immissionsschutz vorgebracht. Weiterhin wurden von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen Hinweise bzgl. des Entzugs landwirtschaftlich genutzter Flächen wiederholt vorgetragen. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wies auf das Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Visselhövede hin; die einzuhaltenden Bauhöhen betreffen nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Hinweise verschiedener Versorgungsträger betrafen die Durchführung der Planung. Die Anregungen betrafen überwiegend nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

#### Feststellungsbeschluss, Genehmigung und Inkrafttreten

Die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Rat der Stadt am 13.10.2022 beschlossen und am 02.12.2022 vom Landkreis Rotenburg (Wümme) genehmigt. Die

57. Änderung wird voraussichtlich mit Bekanntmachung im Elektronischen Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) am 31.12.2022 wirksam.

Visselhövede, den 16.12.2022

Stadt Visselhövede  
Der Bürgermeister

*gez. André Lüdemann*  
André Lüdemann