



EINGEGANGEN

15. Mai 2025

MD

Handwerkskammer · Postfach 17 60 · 21307 Lüneburg  
Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (W.)

**Betriebsberatung**

**Bebauungsplan Nr. 14 „Jeersdorfer Waldweg“ und 75. Änderung des Flächennutzungsplanes, Jeersdorf, Gemeinde Scheeßel  
Beteiligungsverfahren – Bedenken aus handwerklicher Sicht**

13. Mai 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Zeichen:  
Unser Zeichen: B-jst

zur genannten Bauleitplanung weisen wir auf die in der Handwerksrolle eingetragene Manfred Dittmer NFZ-Service GmbH im Jeersdorfer Waldweg 3 in 27383 Scheeßel hin. Der Handwerksbetrieb plant die Errichtung neuer baulicher Anlagen.

Ansprechpartner:  
Dipl.-Geogr. Jörg Steinborn  
Telefon 04131 712-154  
Telefax 04131 712-201  
steinborn@hwk-bls.de

Der Geltungsbereich soll als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO und ein östlicher Teil als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt werden. Dabei bezieht sich die Einschränkung beim geplanten Gewerbegebiet im Wesentlichen auf die ausschließliche Zulässigkeit von Betrieben und Betriebsabteilungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (textliche Festsetzung Nr. 1.1.4). Diese Einschränkung deckt sich u.E. nicht mit dem nach BauNVO typisierend anzunehmenden Störungsgrad der Manfred Dittmer NFZ Service GmbH. Als Werkstattbetrieb und Reparaturbetrieb - auch zum Teil für Landmaschinen - halten wir den Betrieb nach Systematik der BauNVO für wesentlich störend.

Handwerkskammer  
Braunschweig-Lüneburg-Stade  
Friedenstraße 6  
21335 Lüneburg

beratung@hwk-bls.de  
www.hwk-bls.de

Präsident:  
Detlef Bade

Hauptgeschäftsführer:  
Matthias Steffen

Deshalb wäre aus unserer Sicht die textliche Festsetzung vorsorglich so zu ändern, dass der Betrieb mit seiner Typik im Geltungsbereich planungsrechtlich zulässig ist und die geplanten baulichen Maßnahmen als baugenehmigungsfähig beurteilt werden können.

Sparkasse Lüneburg  
IBAN DE85 2405 0110 0000 0495 93  
BIC NOLADE21LGB

Volksbank Braunschweig Wolfsburg  
IBAN DE19 2699 1066 6038 6540 00  
BIC GENODEF1WOB

Die Manfred Dittmer NFZ-Service GmbH kann sich u.E. in einem eingeschränkten Gewerbegebiet befinden, wenn die im vorliegenden Entwurf enthaltene textliche Einschränkung Nr. 1.1.4

„Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Betriebsabteilungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören“



den Handwerksbetrieb in seinem Störungsgrad nicht per se ausschließt. Die geplante Festsetzung bezieht sich im vorliegenden Fall nicht unmittelbar auf den Immissionsschutz, sondern schließt grundsätzlich die Betriebsart „wesentlich störendes Gewerbe“ aus. Damit wäre der Werkstattbetrieb unserer Einschätzung nach in dem Baugebiet unzulässig. Denn den Betrieb stufen wir als wesentlich störend und damit gewerbegebietstypisch nach Systematik der BauNVO ein.

Die Festsetzung dürfte sich nicht typisierend auf die Betriebsart auswirken, sondern könnte andere Festsetzungskriterien zur Einschränkung des Baugebietes heranziehen, z.B. konkrete Vorgaben zum Immissions- oder Schallschutz. Oder bestimmte Betriebsarten nach § 1 Abs. 6 oder Abs. 9 BauNVO ließen sich als Einschränkung des Gewerbegebietes ausschließen.

Die Baubehörde des Landkreises Rotenburg wird schließlich die Bauvorhaben des Betriebes für die beantragte Baugenehmigung prüfen. Sofern die Festsetzung Nr. 1.1.4 im Entwurf mit der Baugenehmigungsbehörde abgestimmt ist und die Baubehörde die geplanten Bauvorhaben der Manfred Dittmer NFZ-Service GmbH als genehmigungsfähig einstuft, würden wir auf unsere Bedenken verzichten.

Zur Abstimmung unserer Anregungen stehen wir gerne zur Verfügung. Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dipl.-Geogr. Jörg Steinborn  
Planungsbeauftragter

IHK Elbe-Weser | Roggenkamp 1 | 27283 Verden

**Planungsgemeinschaft Nord GmbH**

Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)

Per E-Mail

Bearbeitet von / E-Mail  
Christian.knopp@elbeweser.ihk.de

Telefon  
04231/9246-233

Telefax  
04231/9246-240

Verden, 16. Mai 2025  
ver/ck

**Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Gemeinde  
Scheeßel, Bebauungsplan Nr. 14 „Jeersdorfer Waldweg“ und 75. Änderung des Flä-  
chennutzungsplanes**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am o. a. Planverfahren.

Wir haben keine Anmerkungen oder Bedenken vorzutragen, sofern keine Unternehmen von den angestrebten Planungen immissionsrechtlich oder in anderer Weise negativ berührt werden.

Wir bitten um weitere Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer Elbe-Weser  
Geschäftsstelle Verden

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Knopp'.

Christian Knopp  
Umwelt, Existenzgründung, Bauleitplanung

## Meyer, Silke

---

**Von:** Lasse Störmer <stoermer@wuemme-kreisverband.de>  
**Gesendet:** Montag, 5. Mai 2025 20:37  
**An:** Kira Möller  
**Cc:** stoermer@wuemme-kreisverband.de  
**Betreff:** Re: Fwd: Bauleitplanung Gemeinde Scheeßel - Bebauungsplan Nr. 14 „Jeersdorfer Waldweg“ und 75. Änderung des Flächennutzungsplanes, Jeersdorf

Sehr geehrte Frau Möller,

seitens des Kreisverbandes der Wasser- und Bodenverbände im Gebiet der Wümme bestehen gegenüber o.g. Vorhaben keine Bedenken.

Mit freundlichem Gruß  
Lasse Störmer  
Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände im Gebiet der Wümme  
27356 Rotenburg (Wümme)  
Mittelweg 26  
Tel. Durchwahl: 04261-962744  
Tel. Geschäftsstelle: 04261-62010  
Fax: 04261-62624  
Internet: [www.wuemme-kreisverband.de](http://www.wuemme-kreisverband.de)  
E-Mail: [stoermer@wuemme-kreisverband.de](mailto:stoermer@wuemme-kreisverband.de)

Am 11.04.2025 um 12:51 schrieb Info - Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände Rotenburg (Wümme):

----- Weitergeleitete Nachricht -----

**Betreff:** Bauleitplanung Gemeinde Scheeßel - Bebauungsplan Nr. 14 „Jeersdorfer Waldweg“ und 75. Änderung des Flächennutzungsplanes, Jeersdorf

**Datum:** Fri, 11 Apr 2025 10:23:37 +0000

**Von:** Kira Möller <[km@pgn-architekten.de](mailto:km@pgn-architekten.de)>

**An:** [rotenburg@arbeitsagentur.de](mailto:rotenburg@arbeitsagentur.de) <[rotenburg@arbeitsagentur.de](mailto:rotenburg@arbeitsagentur.de)>, [Poststelle@arl-ig.niedersachsen.de](mailto:Poststelle@arl-ig.niedersachsen.de) <[Poststelle@arl-ig.niedersachsen.de](mailto:Poststelle@arl-ig.niedersachsen.de)>, [ARL-LG-Dez43@arl-ig.niedersachsen.de](mailto:ARL-LG-Dez43@arl-ig.niedersachsen.de) <[ARL-LG-Dez43@arl-ig.niedersachsen.de](mailto:ARL-LG-Dez43@arl-ig.niedersachsen.de)>, [fremdplanung@avacon.de](mailto:fremdplanung@avacon.de) <[fremdplanung@avacon.de](mailto:fremdplanung@avacon.de)>, [BAIUDBwToeB@bundeswehr.org](mailto:BAIUDBwToeB@bundeswehr.org) <[BAIUDBwToeB@bundeswehr.org](mailto:BAIUDBwToeB@bundeswehr.org)>, [toeb.ni@bundesimmobilien.de](mailto:toeb.ni@bundesimmobilien.de) <[toeb.ni@bundesimmobilien.de](mailto:toeb.ni@bundesimmobilien.de)>, [verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de](mailto:verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de) <[verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de](mailto:verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de)>, [pti-23.ti-nl-nord-bauleitplanung@telekom.de](mailto:pti-23.ti-nl-nord-bauleitplanung@telekom.de) <[pti-23.ti-nl-nord-bauleitplanung@telekom.de](mailto:pti-23.ti-nl-nord-bauleitplanung@telekom.de)>, [kirchenbuero@kirche-scheessel.de](mailto:kirchenbuero@kirche-scheessel.de) <[kirchenbuero@kirche-scheessel.de](mailto:kirchenbuero@kirche-scheessel.de)>, [ToeB-Verfahren@ewe-netz.de](mailto:ToeB-Verfahren@ewe-netz.de) <[ToeB-Verfahren@ewe-netz.de](mailto:ToeB-Verfahren@ewe-netz.de)>, [gemeinde@brockel.de](mailto:gemeinde@brockel.de) <[gemeinde@brockel.de](mailto:gemeinde@brockel.de)>, [evin.sardas@zeven.de](mailto:evin.sardas@zeven.de) <[evin.sardas@zeven.de](mailto:evin.sardas@zeven.de)>, [gemeinde.fintel@fintel.de](mailto:gemeinde.fintel@fintel.de) <[gemeinde.fintel@fintel.de](mailto:gemeinde.fintel@fintel.de)>, [rosebrock.gyhum@zeven.de](mailto:rosebrock.gyhum@zeven.de) <[rosebrock.gyhum@zeven.de](mailto:rosebrock.gyhum@zeven.de)>, [info@hamersen.de](mailto:info@hamersen.de) <[info@hamersen.de](mailto:info@hamersen.de)>, [info@helvesiek.de](mailto:info@helvesiek.de) <[info@helvesiek.de](mailto:info@helvesiek.de)>, [gemeinde@hemslingen.de](mailto:gemeinde@hemslingen.de) <[gemeinde@hemslingen.de](mailto:gemeinde@hemslingen.de)>, [gemeinde.lauenbrueck@lauenbrueck.de](mailto:gemeinde.lauenbrueck@lauenbrueck.de) <[gemeinde.lauenbrueck@lauenbrueck.de](mailto:gemeinde.lauenbrueck@lauenbrueck.de)>, [vahlde@gmx.de](mailto:vahlde@gmx.de) <[vahlde@gmx.de](mailto:vahlde@gmx.de)>, [planverfahren@elbeweser.ihk.de](mailto:planverfahren@elbeweser.ihk.de) <[planverfahren@elbeweser.ihk.de](mailto:planverfahren@elbeweser.ihk.de)>, [bauleitplanung@hwk-bls.de](mailto:bauleitplanung@hwk-bls.de) <[bauleitplanung@hwk-bls.de](mailto:bauleitplanung@hwk-bls.de)>, [info@wuemme-kreisverband.de](mailto:info@wuemme-kreisverband.de) <[info@wuemme-kreisverband.de](mailto:info@wuemme-kreisverband.de)>, [toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de](mailto:toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de) <[toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de](mailto:toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de)>, [poststelle-ka-row@lgl.niedersachsen.de](mailto:poststelle-ka-row@lgl.niedersachsen.de) <[poststelle-ka-row@lgl.niedersachsen.de](mailto:poststelle-ka-row@lgl.niedersachsen.de)>, [kbd-einsatz@lgl.niedersachsen.de](mailto:kbd-einsatz@lgl.niedersachsen.de) <[kbd-einsatz@lgl.niedersachsen.de](mailto:kbd-einsatz@lgl.niedersachsen.de)>, [reinhard.schroeder@lk-row.de](mailto:reinhard.schroeder@lk-row.de) <[reinhard.schroeder@lk-row.de](mailto:reinhard.schroeder@lk-row.de)>, [toeb.bremervoerde@lwk-niedersachsen.de](mailto:toeb.bremervoerde@lwk-niedersachsen.de) <[toeb.bremervoerde@lwk-niedersachsen.de](mailto:toeb.bremervoerde@lwk-niedersachsen.de)>, [foa.nordheide-heidmark@lwk-niedersachsen.de](mailto:foa.nordheide-heidmark@lwk-niedersachsen.de) <[foa.nordheide-heidmark@lwk-niedersachsen.de](mailto:foa.nordheide-heidmark@lwk-niedersachsen.de)>, [LufABw1d@Bundeswehr.org](mailto:LufABw1d@Bundeswehr.org) <[LufABw1d@Bundeswehr.org](mailto:LufABw1d@Bundeswehr.org)>, [Poststelle@nfa-rotenbg.niedersachsen.de](mailto:Poststelle@nfa-rotenbg.niedersachsen.de) <[Poststelle@nfa-rotenbg.niedersachsen.de](mailto:Poststelle@nfa-rotenbg.niedersachsen.de)>, [poststelle-ver@nlstbv.niedersachsen.de](mailto:poststelle-ver@nlstbv.niedersachsen.de) <[poststelle-ver@nlstbv.niedersachsen.de](mailto:poststelle-ver@nlstbv.niedersachsen.de)>, [luftverkehr@nlstbv.niedersachsen.de](mailto:luftverkehr@nlstbv.niedersachsen.de) <[luftverkehr@nlstbv.niedersachsen.de](mailto:luftverkehr@nlstbv.niedersachsen.de)>, [poststelle@nlwkn-ig.niedersachsen.de](mailto:poststelle@nlwkn-ig.niedersachsen.de) <[poststelle@nlwkn-ig.niedersachsen.de](mailto:poststelle@nlwkn-ig.niedersachsen.de)>, [poststelle@nlwkn-ver.niedersachsen.de](mailto:poststelle@nlwkn-ver.niedersachsen.de) <[poststelle@nlwkn-ver.niedersachsen.de](mailto:poststelle@nlwkn-ver.niedersachsen.de)>

[ver.niedersachsen.de](mailto:ver.niedersachsen.de), [poststelle@pi-row.polizei.niedersachsen.de](mailto:poststelle@pi-row.polizei.niedersachsen.de) <[poststelle@pi-row.polizei.niedersachsen.de](mailto:poststelle@pi-row.polizei.niedersachsen.de)>, [samtgemeinde@bothel.de](mailto:samtgemeinde@bothel.de) <[samtgemeinde@bothel.de](mailto:samtgemeinde@bothel.de)>, [kontakt@sgfintel.de](mailto:kontakt@sgfintel.de) <[kontakt@sgfintel.de](mailto:kontakt@sgfintel.de)>, [info@SG.Sittensen.de](mailto:info@SG.Sittensen.de) <[info@SG.Sittensen.de](mailto:info@SG.Sittensen.de)>, [samtgemeinde@zeven.de](mailto:samtgemeinde@zeven.de) <[samtgemeinde@zeven.de](mailto:samtgemeinde@zeven.de)>, [poststelle@gaa-cux.niedersachsen.de](mailto:poststelle@gaa-cux.niedersachsen.de) <[poststelle@gaa-cux.niedersachsen.de](mailto:poststelle@gaa-cux.niedersachsen.de)>, [stadt@rotenburg-wuemme.de](mailto:stadt@rotenburg-wuemme.de) <[stadt@rotenburg-wuemme.de](mailto:stadt@rotenburg-wuemme.de)>, [rathaus@schneverdingen.de](mailto:rathaus@schneverdingen.de) <[rathaus@schneverdingen.de](mailto:rathaus@schneverdingen.de)>, [info@wvrow.de](mailto:info@wvrow.de) <[info@wvrow.de](mailto:info@wvrow.de)>, [Koordinationsanfragen@kabelDeutschland.de](mailto:Koordinationsanfragen@kabelDeutschland.de) <[Koordinationsanfragen@kabelDeutschland.de](mailto:Koordinationsanfragen@kabelDeutschland.de)>, [info@uhv-obere-oste.de](mailto:info@uhv-obere-oste.de) <[info@uhv-obere-oste.de](mailto:info@uhv-obere-oste.de)>

**Kopie (CC):**Meyer, Silke <[s.meyer@scheessel.de](mailto:s.meyer@scheessel.de)>

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend übersenden wir Ihnen als beauftragtes Planungsbüro die Benachrichtigung über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der o.g. Bauleitplanungen.

Die Planunterlagen stehen **vom 14.04.2025 bis einschließlich 16.05.2025** im Internet unter [www.scheessel.de](http://www.scheessel.de) in der Rubrik „Rathaus & Service“ → „Gemeindeverwaltung“ → „Bauleitplanung“ → „Bauleitpläne im Beteiligungsverfahren“ bereit.

Sofern Sie die Übermittlung einer Papierausfertigung wünschen, bitten wir um entsprechende Benachrichtigung.

Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem beigegeführten Anschreiben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt zeitgleich.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GmbH

i.A. Kira Möller  
M.A. Stadt- und Regionalentwicklung



Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)

Sitz: Rotenburg (Wümme)  
Amtsgericht: Walsrode HRB 70348  
Steuernummer: 40/202/08807

Geschäftsführung:

Dipl.-Ing. Architekt Norbert Behrens  
Master of Business Administration - Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieurwesen Nils Neumann  
M.Sc. Stadtplanung - Dipl. Ing. (FH) Landschaftsentwicklung Matthias Diercks  
Dipl.-Ing. Architekt Stephan Müller

Prokura: Thomas Schlobohm / Dipl.-Ing. Architektin Yvonne Smolka / Dipl.-Ing. Architekt Felix Räke

Telefon: 04261-9293-53  
Telefax: 04261-9293-90  
E-MAIL: [km@pgn-architekten.de](mailto:km@pgn-architekten.de)  
INTERNET: [www.pgn-architekten.de](http://www.pgn-architekten.de)

per e-mail

Bearbeitet von Annette Merbold

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
KM, 11.04.2025

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)  
TOEB.2025.04.00281

Durchwahl  
0511 643 3432

Hannover  
07.05.2025

E-Mail:  
toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de

**Bauleitplanung der Gemeinde Scheeßel, Bebauungsplan Nr. 14 „Jeersdorfer Waldweg“ und 75. Änderung des Flächennutzungsplanes, Jeersdorf, hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

### **Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen**

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an [Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de](mailto:Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de). Weitere Informationen erhalten Sie [hier](#). Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
HD_PN16	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb

Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen.

Wir bitten darum, sich mit dem/den betroffenen Unternehmen in Verbindung zu setzen und die ggf. zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen. Sofern Ihr Planungsvorhaben Windenergieanlagen betrifft, wird auf die [Rundverfügung: Abstand von Windkraftanlagen \(WEA\) zu Einrichtungen des Bergbaus](#) verwiesen, auch zu finden als Download auf der Webseite des LBEG.

Sofern Ihr Planungsvorhaben Windenergieanlagen betrifft, wird auf die Rundverfügung „Abstand von Windkraftanlagen (WEA) zu Einrichtungen des Bergbaus“ verwiesen, zu finden als Download auf der Webseite des LBEG.

Wir bitten darum, sich mit dem/den betroffenen Unternehmen in Verbindung zu setzen und die ggf. zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen.

## **Hinweise**

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den [NIBIS® Kartenserver](#). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser [Schreiben](#) vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Annette Merbold

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

**Von:** LGLN-HM-H - Dez5 <kbd-postfach@lgl.niedersachsen.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 23. April 2025 10:33  
**An:** Bauleitplanung | Gemeinde Scheeßel  
**Betreff:** [EXTERN] B-Plan Nr. 14 „Jeersdorfer Waldweg“ + 75. F-Planänderung  
Jeersdorf, Gemeinde Scheeßel

**VORSICHT:** Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte vermeiden Sie es, Anhänge oder externe Links zu öffnen, solange Sie nicht von der Echtheit der E-Mail überzeugt sind.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.

Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.

### Hinweis:

Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt.

Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

[https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine\\_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html](https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html)

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage  
Claudia Laschke

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
- Regionaldirektion Hameln-Hannover -  
Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Dorfstraße 19, 30519 Hannover  
Tel.: +49 511 30245-502/-503

<mailto:kbd-postfach@lgl.niedersachsen.de>

per Mail

Gemeinde Scheessel  
PGN Rotenburg

Bearbeitet von  
Herrn Böder

Durchwahl  
04261 983-2702

E-Mail  
bauamt@lk-row.de

Mein Zeichen  
63/

Ihr Zeichen  
vom 14.04.2025

Rotenburg (Wümme)  
15.05.2025

## Bauleitplanung in Jeersdorf

### 75. Änderung des Flächennutzungsplanes Bebauungsplan Nr. 14 „Jeersdorfer Waldweg“

Von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

#### 1. Regionalplanerische Stellungnahme

Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine Bedenken.

#### 2. Stellungnahme Kreisarchäologie

Keine Bedenken.

#### 3. Naturschutzfachliche Stellungnahme

Gegen die F-Planänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes in dem geplanten Bereich bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine generellen Bedenken.

Ich erachte es als erforderlich auch an der westlichen Grenze des Plangebietes eine Baum-Strauchhecke als Sichtschutz anzulegen, da die Sichtbeziehung aus nordwesten sonst uneingeschränkt auf das Gewerbegebiet fallen wird. Zumal in dem Gewerbegebiet auch Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sein sollen, welche besonders auffällig sind.

Ich bitte darum die externe Kompensationsmaßnahme im Vorwege mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Gegen die Aufstellung des im Betreff genannten B-Plans bestehen aus Sicht der Unteren Waldbehörde **erhebliche Bedenken**.

Begründung:

In der Biotoptypenkartierung werden die Gehölzbestände auf dem Flurstück 151/6 als BRS (Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch), UR (Ruderalflur) und auf dem Flurstück 151/2 als naturnahes Feldgehölz beschrieben. Anhand der mir vorliegenden Luftbilder wird jedoch davon ausgegangen, dass hier aufgrund der Größe und Ausformung ein Binnenklima vorliegt und es sich somit um Wald im Sinne des § 2 Abs. 3 NWaldLG handelt.

Für die Umwandlung des Waldes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans an dem geplanten Standort ist somit das Einvernehmen der Unteren Waldbehörde erforderlich, weil hierbei Waldfläche in Anspruch genommen werden muss. Hierzu ist ein erhebliches wirtschaftliches Interesse der waldbesitzenden Person oder alternativ ein öffentliches Interesse gemäß § 8 Abs. 2 S. 2 NWaldLG in Verbindung mit § 8 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 NWaldLG nachzuweisen.

Der Wald im Plangebiet ist damit -nach Darlegung der Anspruchsvoraussetzung- komplett auszugleichen, denn nach § 8 Abs. 4 NWaldLG soll eine Waldumwandlung nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung einhergehen.

Ebenfalls ist auf die Abstände zum Wald, die sich aus der Raumordnung ergeben, einzugehen.

Nachforderung:

- Komplette Abarbeitung der Waldbelange nach NWaldLG
- Abwägung zu Waldabständen
- Darstellung der Flächen als Wald in den Planzeichnungen
- Vermaßung der in Anspruch genommenen Waldfläche
- Ermittlung des Ausgleichsfaktors gem. Runderlass des ML von 2016
- Benennung einer Ausgleichsfläche für die Ersatzaufforstung

#### **4. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz**

#### **5. Bauleitplanerische Stellungnahme**

Der Bereich, der bislang für Büro und betriebsbedingtes Wohnen vorgesehen war soll zu einem Mischgebiet entwickelt werden und der hinterliegende Bereich für ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem weiteres betriebsbedingtes Wohnen zugelassen werden soll. Hier stellt sich die Frage ob, durch diese Planung bodenrechtliche Spannungen hervorgerufen werden. Die Grenzziehung der un-

terschiedlichen Nutzungen durch vorhandene Gebäude hindurch begegnet zusätzlich rechtlichen Bedenken. Daneben stellt sich die Frage, warum die vorhandene Bebauung entlang der Hetzweger Straße nicht zumindest im Flächennutzungsplan, im Sinne eines gesamträumlichen Nutzungskonzeptes, mit aufgenommen wurde. Zudem vermisse ich Aussagen zur Gebietsverträglichkeit der Werkstatt für Nutzfahrzeuge und dem hier geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet.

## 6. Bauaufsichtliche Stellungnahme

Gem. Textl. Festsetzung Nr. 1.1.1 sind in dem GEE zulässig: „Gewerbebetriebe aller Art...“. Gem. Nr. 1.1.4 sind nur zulässig: „Betriebe... , die das Wohnen nicht wesentlich stören“.


## 7. Stellungnahme Abfallwirtschaftsbetrieb

Hier handelt es sich zunächst um die Erweiterung eines bereits an die öff. Abfallentsorgung angemeldeten Objektes. Die Bereitstellung der Abfallfraktionen hat wie bisher im Bereich der Straße Jeersdorfer Waldweg zu erfolgen.

Sofern bei der Erweiterung des Gewerbegebietes weitere Baugrundstücke entstehen, ist zu beachten, dass alle Baugrundstücke von der Straße Jeersdorfer Waldweg oder von einer noch nicht berücksichtigten Planstraße erschlossen werden. Sollte bei der konkreten Erschließungsplanung für dieses Gebiet eine innere Erschließung geplant werden, ist zu berücksichtigen, dass Stichstraßen aus Gründen des Unfallschutzes vermieden werden müssen. Nur wenn diese unausweichlich notwendig sind, ist ein Bau nur mit ausreichend dimensionierter Wendeanlage am Ende der Stichstraße zulässig. Nur wenn dies gewährleistet ist, bestehen aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes keine grundsätzlichen Bedenken.

Weitere interne Stellungnahmen liegen derzeit nicht vor, werden ggf. nachgereicht.

Im Auftrage

  
(Gül)

## Meyer, Silke

---

**Von:** Schröder Reinhard <Reinhard.Schroeder@lk-row.de>  
**Gesendet:** Freitag, 16. Mai 2025 07:18  
**An:** Meyer, Silke  
**Betreff:** [EXTERN] WG: Bauleitplanung Gemeinde Scheeßel - Bebauungsplan Nr. 14 „Jeersdorfer Waldweg“ und 75. Änderung des Flächennutzungsplanes, Jeersdorf

**VORSICHT:** Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte vermeiden Sie es, Anhänge oder externe Links zu öffnen, solange Sie nicht von der Echtheit der E-Mail überzeugt sind.

Hallo und einen schönen guten Morgen,

einmal vorab.....

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage  
Reinhard Schröder

Landkreis Rotenburg (Wümme)  
Der Landrat  
Bauamt  
Hopfengarten 2  
27356 Rotenburg (Wümme)  
Tel.: 04261-983 2701  
Fax: 04261-983 88 2701 (persönlich)  
Fax: 04261-983 2729 (allgemein)

Landkreis Rotenburg (Wuemme)

Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und ausschliesslich fuer den im Adressfeld bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, benachrichtigen Sie [Reinhard.Schroeder@lk-row.de](mailto:Reinhard.Schroeder@lk-row.de) sofort per E-Mail und löschen Sie diese E-Mail aus Ihrem System. Beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veroeffentlichung, Vervielfaeltigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulassig ist. Wir bitten Sie, sich in diesem Fall mit dem Absender der E-Mail in Verbindung zu setzen und diese Mail sowie alle Kopien davon zu vernichten.

**Von:** Tomforde Christina <Christina.Tomforde@lk-row.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 15. Mai 2025 15:47  
**An:** Schröder Reinhard <Reinhard.Schroeder@lk-row.de>  
**Betreff:** AW: Bauleitplanung Gemeinde Scheeßel - Bebauungsplan Nr. 14 „Jeersdorfer Waldweg“ und 75. Änderung des Flächennutzungsplanes, Jeersdorf

Hallo Reinhard,

aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung. Das Gewerbegebiet wäre m.E. in Lärmkontingente zu untergliedern. Derzeit sieht die Planung diesbezüglich keine Einschränkungen vor. Es befindet sich jedoch Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe. Sollte hier wider Erwarten eine andere Firma ansiedeln, die Planung lärmintensiviert und auch in ferner Zukunft die Nutzung aufgegeben werden und ein anderer Betreiber übernehmen, so kann es schnell zu einer höheren Lärmbelastung kommen. Darüber hinaus sollen Büronutzungen möglich sein. Hierbei handelt es sich gem. DIN 18005 um einen schutzbedürftigen Raum, wie es z. B. auch Wohnhäuser sind. Die Festsetzungen „1.1.4 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Betriebsabteilungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“ Ist m. E.. zu unkonkret.

Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft Landwirtschaft. In welchem Umfang auf den unterschiedlichen Hofstellen noch Tierhaltung stattfindet, ist mir derzeit nicht bekannt. Aufgrund der zulässigen Betriebsleiterwohnbebauung ist in dem Gewerbegebiet jedoch ein Richtwert von 15 % zu berücksichtigen. Aus alten mir vorliegenden Gutachten kann ich einen Wert von jedenfalls 13 % entnehmen. Dass diesbezüglich keine Abwägung/Stellungnahme o. ä. erfolgt ist, erscheint mir ungewöhnlich. Offensichtlich weitere Bebauung folgte im Nachhinein noch.

Mit freundlichen Grüßen

Christina Tomforde

Bauamt  
Immissionsschutz

Durchwahl: -4722

---

**Von:** Schröder Reinhard <Reinhard.Schroeder@lk-row.de>

**Gesendet:** Dienstag, 13. Mai 2025 14:47

**An:** Tomforde Christina <Christina.Tomforde@lk-row.de>

**Betreff:** WG: Bauleitplanung Gemeinde Scheeßel - Bebauungsplan Nr. 14 „Jeersdorfer Waldweg“ und 75. Änderung des Flächennutzungsplanes, Jeersdorf

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage  
Reinhard Schröder

Landkreis Rotenburg (Wümme)  
Der Landrat  
Bauamt  
Hopfengarten 2  
27356 Rotenburg (Wümme)  
Tel.: 04261-983 2701  
Fax: 04261-983 88 2701 (persönlich)  
Fax: 04261-983 2729 (allgemein)

---

**Von:** Schröder Reinhard

**Gesendet:** Montag, 14. April 2025 09:13

**An:** Hufeland Leona <[Leona.Hufeland@lk-row.de](mailto:Leona.Hufeland@lk-row.de)>; Vendt Laura <[Laura.Vendt@lk-row.de](mailto:Laura.Vendt@lk-row.de)>; Meyer Rainer <[Rainer.Meyer@lk-row.de](mailto:Rainer.Meyer@lk-row.de)>; Scherer Ellen <[Ellen.Scherer@lk-row.de](mailto:Ellen.Scherer@lk-row.de)>; Schlüter Jens <[Jens.Schlueter@lk-row.de](mailto:Jens.Schlueter@lk-row.de)>; Enke Sandra <[Sandra.Enke@lk-row.de](mailto:Sandra.Enke@lk-row.de)>; Koch Laura <[Laura.Koch@lk-row.de](mailto:Laura.Koch@lk-row.de)>; Bühsing Frederic <[Frederic.Buehsing@lk-row.de](mailto:Frederic.Buehsing@lk-row.de)>; Brammer Lars <[Lars.Brammer@lk-row.de](mailto:Lars.Brammer@lk-row.de)>; Brockmann Juergen <[Juergen.Brockmann@lk-row.de](mailto:Juergen.Brockmann@lk-row.de)>; Behrens Marco <[Marco.Behrens@lk-row.de](mailto:Marco.Behrens@lk-row.de)>; Ohrenberg Petra <[Petra.Ohrenberg@lk-row.de](mailto:Petra.Ohrenberg@lk-row.de)>; Guhling Frank <[Frank.Guhling@lk-row.de](mailto:Frank.Guhling@lk-row.de)>; von-Maltzahn Erika <[Erika.von-Maltzahn@lk-row.de](mailto:Erika.von-Maltzahn@lk-row.de)>; Sprekels Stefanie <[Stefanie.Sprekels@lk-row.de](mailto:Stefanie.Sprekels@lk-row.de)>; Hasselhof Dittmar <[Dittmar.Hasselhof@lk-row.de](mailto:Dittmar.Hasselhof@lk-row.de)>; Hesse Stefan <[Stefan.Hesse@lk-row.de](mailto:Stefan.Hesse@lk-row.de)>; Krause Daniel <[Daniel.Krause@lk-row.de](mailto:Daniel.Krause@lk-row.de)>

**Cc:** Gül Ayse <[Ayse.Guel@lk-row.de](mailto:Ayse.Guel@lk-row.de)>

**Betreff:** WG: Bauleitplanung Gemeinde Scheeßel - Bebauungsplan Nr. 14 „Jeersdorfer Waldweg“ und 75. Änderung des Flächennutzungsplanes, Jeersdorf

Hallo und einen schönen guten Tag,

anbei eine Bauleitplanung mit der Bitte um Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage  
Reinhard Schröder

Landkreis Rotenburg (Wümme)  
Der Landrat  
Bauamt  
Hopfengarten 2  
27356 Rotenburg (Wümme)  
Tel.: 04261-983 2701  
Fax: 04261-983 88 2701 (persönlich)  
Fax: 04261-983 2729 (allgemein)

---

**Von:** Kira Möller <[km@pgn-architekten.de](mailto:km@pgn-architekten.de)>

**Gesendet:** Freitag, 11. April 2025 12:24

**An:** [rotenburg@arbeitsagentur.de](mailto:rotenburg@arbeitsagentur.de); [Poststelle@arl-ig.niedersachsen.de](mailto:Poststelle@arl-ig.niedersachsen.de); [ARL-LG-Dez43@arl-ig.niedersachsen.de](mailto:ARL-LG-Dez43@arl-ig.niedersachsen.de); [fremdplanung@avacon.de](mailto:fremdplanung@avacon.de); [BAIUDBwToeB@bundeswehr.org](mailto:BAIUDBwToeB@bundeswehr.org); [toeb.ni@bundesimmobilien.de](mailto:toeb.ni@bundesimmobilien.de); [verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de](mailto:verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de); [pti-23.ti-nl-nord-bauleitplanung@telekom.de](mailto:pti-23.ti-nl-nord-bauleitplanung@telekom.de); [kirchenbuero@kirche-scheessel.de](mailto:kirchenbuero@kirche-scheessel.de); [ToeB-Verfahren@ewe-netz.de](mailto:ToeB-Verfahren@ewe-netz.de); [gemeinde@brockel.de](mailto:gemeinde@brockel.de); [evin.sardas@zeven.de](mailto:evin.sardas@zeven.de); [gemeinde.fintel@fintel.de](mailto:gemeinde.fintel@fintel.de); [rosebrock.gyhum@zeven.de](mailto:rosebrock.gyhum@zeven.de); [info@hamersen.de](mailto:info@hamersen.de); [info@helvesiek.de](mailto:info@helvesiek.de); [gemeinde@hemslingen.de](mailto:gemeinde@hemslingen.de); [gemeinde.lauenbrueck@lauenbrueck.de](mailto:gemeinde.lauenbrueck@lauenbrueck.de); [vahlde@gmx.de](mailto:vahlde@gmx.de); [planverfahren@elbeweser.ihk.de](mailto:planverfahren@elbeweser.ihk.de); [bauleitplanung@hwk-bls.de](mailto:bauleitplanung@hwk-bls.de); [info@wuemme-kreisverband.de](mailto:info@wuemme-kreisverband.de); [toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de](mailto:toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de); [poststelle-ka-row@lgl.niedersachsen.de](mailto:poststelle-ka-row@lgl.niedersachsen.de); [kbd-einsatz@lgl.niedersachsen.de](mailto:kbd-einsatz@lgl.niedersachsen.de); Schröder Reinhard <[Reinhard.Schroeder@lk-row.de](mailto:Reinhard.Schroeder@lk-row.de)>; [toeb.bremervoerde@lwk-niedersachsen.de](mailto:toeb.bremervoerde@lwk-niedersachsen.de); [foa.nordheide-heidmark@lwk-niedersachsen.de](mailto:foa.nordheide-heidmark@lwk-niedersachsen.de); [LufABw1d@Bundeswehr.org](mailto:LufABw1d@Bundeswehr.org); [Poststelle@nfa-rotenbg.niedersachsen.de](mailto:Poststelle@nfa-rotenbg.niedersachsen.de); [poststelle-ver@nlstbv.niedersachsen.de](mailto:poststelle-ver@nlstbv.niedersachsen.de); [luftverkehr@nlstbv.niedersachsen.de](mailto:luftverkehr@nlstbv.niedersachsen.de); [poststelle@nlwkn-ig.niedersachsen.de](mailto:poststelle@nlwkn-ig.niedersachsen.de); [poststelle@nlwkn-ver.niedersachsen.de](mailto:poststelle@nlwkn-ver.niedersachsen.de); [poststelle@pi-row.polizei.niedersachsen.de](mailto:poststelle@pi-row.polizei.niedersachsen.de); [samtgemeinde@bothel.de](mailto:samtgemeinde@bothel.de); [kontakt@sgfintel.de](mailto:kontakt@sgfintel.de); [info@SG.Sittensen.de](mailto:info@SG.Sittensen.de); [samtgemeinde@zeven.de](mailto:samtgemeinde@zeven.de); [poststelle@gaa-cux.niedersachsen.de](mailto:poststelle@gaa-cux.niedersachsen.de); [stadt@rotenburg-wuemme.de](mailto:stadt@rotenburg-wuemme.de); [rathaus@schneverdingen.de](mailto:rathaus@schneverdingen.de); [info@wvrow.de](mailto:info@wvrow.de); [Koordinationsanfragen@kabelDeutschland.de](mailto:Koordinationsanfragen@kabelDeutschland.de); [info@uhv-obere-oste.de](mailto:info@uhv-obere-oste.de)

**Cc:** Meyer, Silke <[s.meyer@scheessel.de](mailto:s.meyer@scheessel.de)>

**Betreff:** Bauleitplanung Gemeinde Scheeßel - Bebauungsplan Nr. 14 „Jeersdorfer Waldweg“ und 75. Änderung des Flächennutzungsplanes, Jeersdorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend übersenden wir Ihnen als beauftragtes Planungsbüro die Benachrichtigung über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der o.g. Bauleitplanungen.

Die Planunterlagen stehen **vom 14.04.2025 bis einschließlich 16.05.2025** im Internet unter [www.scheessel.de](http://www.scheessel.de) in der Rubrik „Rathaus & Service“ → „Gemeindeverwaltung“ → „Bauleitplanung“ → „Bauleitpläne im Beteiligungsverfahren“ bereit.

Sofern Sie die Übermittlung einer Papierauffertigung wünschen, bitten wir um entsprechende Benachrichtigung.

Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem beigefügten Anschreiben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt zeitgleich.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GmbH

i.A. Kira Möller  
M.A. Stadt- und Regionalentwicklung

---



Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)

Sitz: Rotenburg (Wümme)  
Amtsgericht: Walsrode HRB 70348  
Steuernummer: 40/202/08807

Geschäftsführung:

Dipl.-Ing. Architekt Norbert Behrens  
Master of Business Administration - Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieurwesen Nils Neumann  
M.Sc. Stadtplanung - Dipl. Ing. (FH) Landschaftsentwicklung Matthias Diercks  
Dipl.-Ing. Architekt Stephan Müller

Prokura: Thomas Schlobohm / Dipl.-Ing. Architektin Yvonne Smolka / Dipl.-Ing. Architekt Felix Räke

Telefon: 04261-9293-53  
Telefax: 04261-9293-90  
E-MAIL: [km@pgn-architekten.de](mailto:km@pgn-architekten.de)  
INTERNET: [www.pgn-architekten.de](http://www.pgn-architekten.de)

## Meyer, Silke

---

**Von:** Banaschik, Dirk (NLSTBV-VER) <Dirk.Banaschik@nlstbv.niedersachsen.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 13. Mai 2025 19:07  
**An:** Bauleitplanung | Gemeinde Scheeßel  
**Cc:** Baehr, Silke (NLSTBV-VER); Baumgarth, Bianca (NLSTBV-VER); NLSTBV-SM-Rotenburg (VER); Tulan, Berivan (NLSTBV-VER)  
**Betreff:** [EXTERN] AW: Bauleitplanung Gemeinde Scheeßel - Bebauungsplan Nr. 14 „Jeersdorfer Waldweg“ und 75. Änderung des Flächennutzungsplanes, Jeersdorf / TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB / Ihr Schreiben vom 11.04.2025  
**Anlagen:** Übersichtsplan.pdf; Befahrungsbild\_KP L 131\_Gem. Str Jeersdorfer Waldweg 2.JPG; Befahrungsbild\_KP L 131\_Gem. Str Jeersdorfer Waldweg.JPG; Befahrungsbild\_KP\_KVP\_L 131\_Gem. Str Vor dem Holze.JPG; Luftbild\_KP\_KVP\_L 131\_Gem.-Str. Vor dem Holze.pdf; Luftbild\_KP\_L 131\_Gem.-Str. Jeersdorfer Waldweg.pdf

**VORSICHT:** Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte vermeiden Sie es, Anhänge oder externe Links zu öffnen, solange Sie nicht von der Echtheit der E-Mail überzeugt sind.

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Aufstellung der o. g. Planvorhaben habe ich Kenntnis genommen.

Im Rahmen meiner Zuständigkeit bestehen gegen die o. g. Planvorhaben vorerst keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

1. Entlang der Landesstraße 131 „Hetzweger Straße“ sind außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gem. § 24 (1) NStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.
2. Die in der Planzeichnung zum B-Plan in Blau dargestellte Baugrenze ist in Bezug auf den v. g. Pkt. 1 im Bereich des Kreisverkehrsplatzes in Abschnitt 53 AO bei Station 0.021 außerhalb der 20 m Bauverbotszone, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Kreisverkehrsfahrbahn, vorzusehen. Eine Ausnahme vom Bauverbot kann hier nicht in Aussicht gestellt werden und ich widerspreche hiermit der geplanten Festsetzung der Baugrenze innerhalb der Bauverbotszone im Zuge der L 131.
3. Der bestehende Einmündungsbereich der Gemeindestraße „Jeersdorfer Waldweg“ zur verkehrlichen Erschließung des geplanten Misch- und Gewerbegebiets in Abschnitt 53 bei Station 0.920 im Zuge der L 131 ist auf seinen verkehrsgerechten Ausbau hin zu prüfen. Hierzu und zur weiteren Abstimmung zwischen der Gemeinde und der hiesigen Straßenbauverwaltung wird ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Bestandes und der Planung erforderlich. In dem Plan sind die Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bemessungsfahrzeug im Begegnungsverkehr nachzuweisen, ein überfahren unbefestigter Flächen sowie der Mittelmarkierung ist auszuschließen. Zusätzlich zu dem durch die Schleppkurven ausgewiesenen Mindestflächenbedarf sollten seitliche Toleranzen von 0,50 m berücksichtigt werden.
4. In den Einmündungsbereichen Landesstraße 131 „Hetzweger Straße“ / Gemeindeweg „Vor dem Holze“ in Abschnitt 53 AO bei Station 0.021 und Landesstraße 131 „Hetzweger Straße“ / Gemeindestraße „Jeersdorfer Waldweg“ in Abschnitt 53 bei Station 0.920 im Zuge der L 131 sind

Sichtdreiecke gem. RAL (Ausgabe 2012) bzw. RAST 06 mit den Schenkellängen 3 m/70 m vorzusehen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bzw. Hinweis bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ oder die Begründung aufzunehmen.

5. Gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Kreisverkehrsfahrbahn in Abschnitt 53 AO bei Station 0.021, beidseitig in den Einmündungsbereich des Gemeindeweges „Vor dem Holze“ hinein, ist auf 30 m Länge das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festzusetzen bzw. zu beachten. Grundstückszufahrten, Parkplätze- u. -ausfahrten, Haltebuchten usw. sind ausschließlich außerhalb dieses Bereiches vorzusehen.
6. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Die eingereichten Unterlagen habe ich digital zu meinen Akten genommen.

Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer digitalen Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage

Dirk Banaschik

---

Dirk Banaschik  
**Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr**  
Geschäftsbereich Verden  
Fachbereich 2  
Bgm.-Münchmeyer-Str. 10  
27283 Verden (Aller)  
Telefon: +49 4231-9857-190  
Fax: +49 4231-9857-250  
E-Mail: [Dirk.Banaschik@nlstbv.niedersachsen.de](mailto:Dirk.Banaschik@nlstbv.niedersachsen.de)  
[www.strassenbau.niedersachsen.de](http://www.strassenbau.niedersachsen.de)



Interesse an einer Karriere bei uns? Hier gibt es mehr Informationen:  
<https://www.strassenbau.niedersachsen.de/karriere/>

Hinweis: Personenbezogene Daten werden gem. Art. 6 Abs. 1 DSGVO i. V. m. § 3 NDSG verarbeitet. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Webseite <https://www.strassenbau.niedersachsen.de> unter Service. Auf Wunsch senden wir Ihnen die Informationen zu.

---

**Von:** Poststelle (NLStBV-VER) <poststelle-VER@nlstbv.niedersachsen.de>

**Gesendet:** Freitag, 11. April 2025 12:54

**An:** NLSTBV-VER-Bauleitplanung <Bauleitplanung-ver@nlstbv.niedersachsen.de>

**Cc:** Baehr, Silke (NLSTBV-VER) <Silke.Baehr@nlstbv.niedersachsen.de>

**Betreff:** WG: Bauleitplanung Gemeinde Scheeßel - Bbauungsplan Nr. 14 „Jeersdorfer Waldweg“ und 75. Änderung des Flächennutzungsplanes, Jeersdorf

**Von:** Kira Möller <[km@pgn-architekten.de](mailto:km@pgn-architekten.de)>

**Gesendet:** Freitag, 11. April 2025 12:24

**An:** [rotenburg@arbeitsagentur.de](mailto:rotenburg@arbeitsagentur.de); Poststelle (ArL-LG) <[Poststelle@arl-lg.niedersachsen.de](mailto:Poststelle@arl-lg.niedersachsen.de)>; ArL-LG-Dez4.3 <[ARL-LG-Dez43@arl-lg.niedersachsen.de](mailto:ARL-LG-Dez43@arl-lg.niedersachsen.de)>; [fremdplanung@avacon.de](mailto:fremdplanung@avacon.de); [BAIUDBwToeB@bundeswehr.org](mailto:BAIUDBwToeB@bundeswehr.org); [toeb.ni@bundesimmobilien.de](mailto:toeb.ni@bundesimmobilien.de); [verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de](mailto:verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de); [pti-23.ti-nl-nord-bauleitplanung@telekom.de](mailto:pti-23.ti-nl-nord-bauleitplanung@telekom.de); [kirchenbuero@kirche-scheessel.de](mailto:kirchenbuero@kirche-scheessel.de); [ToeB-Verfahren@ewe-netz.de](mailto:ToeB-Verfahren@ewe-netz.de); [gemeinde@brockel.de](mailto:gemeinde@brockel.de); [evin.sardas@zeven.de](mailto:evin.sardas@zeven.de); [gemeinde.fintel@fintel.de](mailto:gemeinde.fintel@fintel.de); [rosebrock.gyhum@zeven.de](mailto:rosebrock.gyhum@zeven.de); [info@hamersen.de](mailto:info@hamersen.de); [info@helvesiek.de](mailto:info@helvesiek.de); [gemeinde@hemslingen.de](mailto:gemeinde@hemslingen.de); [gemeinde.lauenbrueck@lauenbrueck.de](mailto:gemeinde.lauenbrueck@lauenbrueck.de); [vahlde@gmx.de](mailto:vahlde@gmx.de); [planverfahren@elbeweser.ihk.de](mailto:planverfahren@elbeweser.ihk.de); [bauleitplanung@hwk-bls.de](mailto:bauleitplanung@hwk-bls.de); [info@wuemme-kreisverband.de](mailto:info@wuemme-kreisverband.de); [toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de](mailto:toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de); LGLN - Katasteramt Rotenburg <[Katasteramt-ROW@lgl.niedersachsen.de](mailto:Katasteramt-ROW@lgl.niedersachsen.de)>; LGLN-HM-H - KBD Einsatz <[kbd-einsatz@lgl.niedersachsen.de](mailto:kbd-einsatz@lgl.niedersachsen.de)>; [reinhard.schroeder@lk-row.de](mailto:reinhard.schroeder@lk-row.de); [toeb.bremervoerde@lwk-niedersachsen.de](mailto:toeb.bremervoerde@lwk-niedersachsen.de); [foa.nordheide-heidmark@lwk-niedersachsen.de](mailto:foa.nordheide-heidmark@lwk-niedersachsen.de); [LufABw1d@Bundeswehr.org](mailto:LufABw1d@Bundeswehr.org); Poststelle (NFA-Rotenburg) <[Poststelle@nfa-rotenbg.Niedersachsen.de](mailto:Poststelle@nfa-rotenbg.Niedersachsen.de)>; Poststelle (NLStBV-VER) <[poststelle-VER@nlstbv.niedersachsen.de](mailto:poststelle-VER@nlstbv.niedersachsen.de)>; NLSTBV-ZGB-Luftverkehr <[Luftverkehr@nlstbv.niedersachsen.de](mailto:Luftverkehr@nlstbv.niedersachsen.de)>; Poststelle (NLWKN-LG) <[poststelle.lg@nlwkn.niedersachsen.de](mailto:poststelle.lg@nlwkn.niedersachsen.de)>; Poststelle (NLWKN-VER) <[poststelle.ver@nlwkn.niedersachsen.de](mailto:poststelle.ver@nlwkn.niedersachsen.de)>; PI Rotenburg - Poststelle <[poststelle@pi-row.polizei.niedersachsen.de](mailto:poststelle@pi-row.polizei.niedersachsen.de)>; [samtgemeinde@bothel.de](mailto:samtgemeinde@bothel.de); [kontakt@sgfintel.de](mailto:kontakt@sgfintel.de); [info@SG.Sittensen.de](mailto:info@SG.Sittensen.de); [samtgemeinde@zeven.de](mailto:samtgemeinde@zeven.de); Poststelle (GAA-CUX) <[Poststelle@GAA-CUX.Niedersachsen.de](mailto:Poststelle@GAA-CUX.Niedersachsen.de)>; [stadt@rotenburg-wuemme.de](mailto:stadt@rotenburg-wuemme.de); [rathaus@schneverdingen.de](mailto:rathaus@schneverdingen.de); [info@wvrow.de](mailto:info@wvrow.de); [Koordinationsanfragen@kabelDeutschland.de](mailto:Koordinationsanfragen@kabelDeutschland.de); [info@uhv-obere-oste.de](mailto:info@uhv-obere-oste.de)

**Cc:** Meyer, Silke <[s.meyer@scheessel.de](mailto:s.meyer@scheessel.de)>

**Betreff:** Bauleitplanung Gemeinde Scheeßel - Bebauungsplan Nr. 14 „Jeersdorfer Waldweg“ und 75. Änderung des Flächennutzungsplanes, Jeersdorf

**ACHTUNG!!** Diese E-Mail erreicht Sie von einem Absender außerhalb der niedersächsischen Landesverwaltungs-Infrastruktur mit TLS-Verschlüsselung. Bitte klicken Sie auf keine Links oder öffnen Sie keine E-Mail-Anhänge, falls Sie den Absender nicht kennen und nicht wissen, ob der Inhalt sicher ist.

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend übersenden wir Ihnen als beauftragtes Planungsbüro die Benachrichtigung über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der o.g. Bauleitplanungen.

Die Planunterlagen stehen **vom 14.04.2025 bis einschließlich 16.05.2025** im Internet unter [www.scheessel.de](http://www.scheessel.de) in der Rubrik „Rathaus & Service“ → „Gemeindeverwaltung“ → „Bauleitplanung“ → „Bauleitpläne im Beteiligungsverfahren“ bereit.

Sofern Sie die Übermittlung einer Papierausfertigung wünschen, bitten wir um entsprechende Benachrichtigung.

Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem beigelegten Anschreiben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt zeitgleich.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GmbH

i.A. Kira Möller

M.A. Stadt- und Regionalentwicklung

Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)

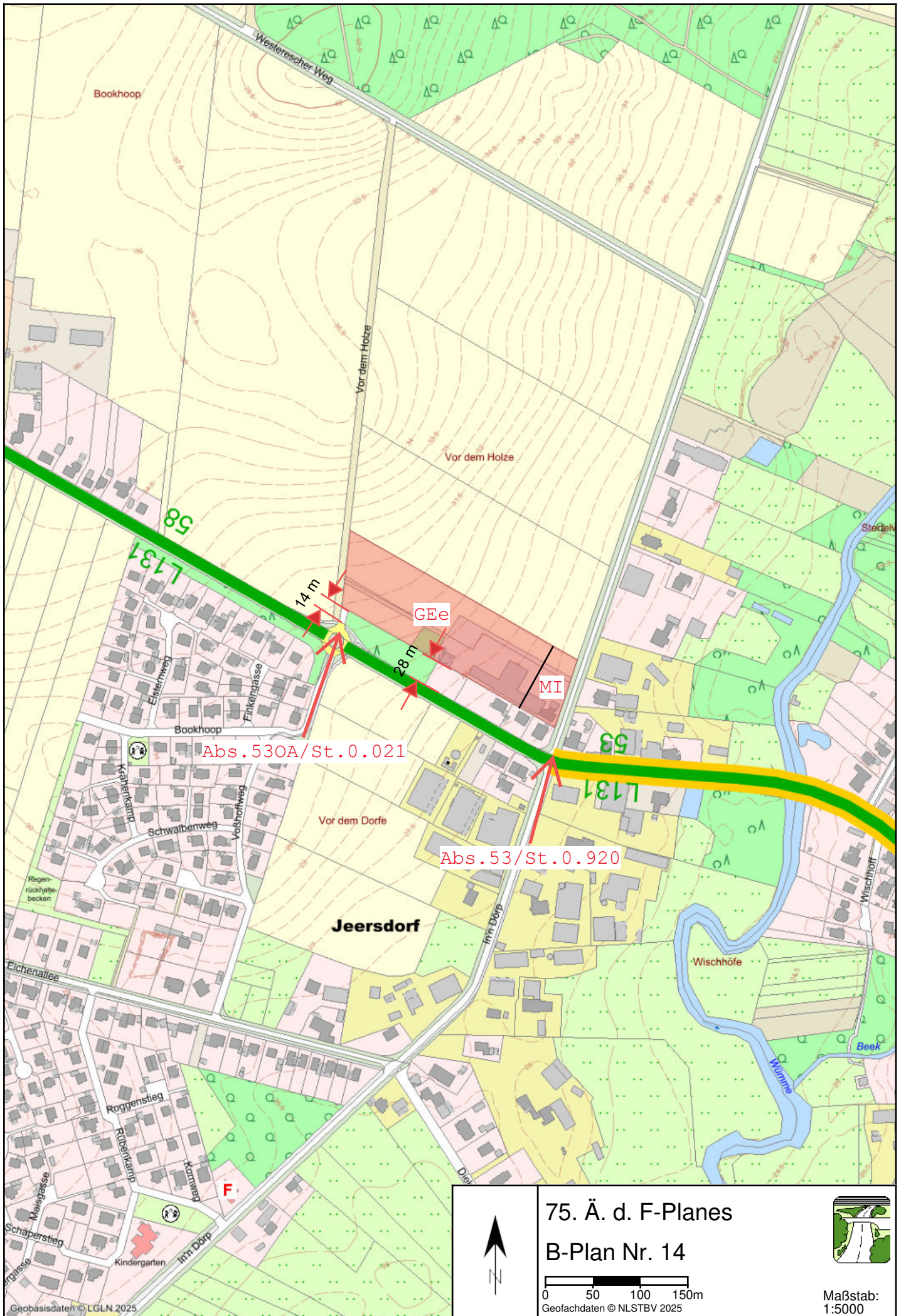
Sitz: Rotenburg (Wümme)  
Amtsgericht: Walsrode HRB 70348  
Steuernummer: 40/202/08807

Geschäftsführung:

Dipl.-Ing. Architekt Norbert Behrens  
Master of Business Administration - Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieurwesen Nils Neumann  
M.Sc. Stadtplanung - Dipl. Ing. (FH) Landschaftsentwicklung Matthias Diercks  
Dipl.-Ing. Architekt Stephan Müller

Prokura: Thomas Schlobohm / Dipl.-Ing. Architektin Yvonne Smolka / Dipl.-Ing. Architekt Felix Räke

Telefon: 04261-9293-53  
Telefax: 04261-9293-90  
E-MAIL: [km@pgn-architekten.de](mailto:km@pgn-architekten.de)  
INTERNET: [www.pgn-architekten.de](http://www.pgn-architekten.de)



75. Ä. d. F-Planes  
 B-Plan Nr. 14

0 50 100 150m  
 Geofachdaten © NLSTBV 2025



Maßstab:  
 1:5000

In Google Maps suchen



Teilen



9 Hetzweger Str.

Scheeßel, Niedersachsen



Google Street View

Aug. 2023

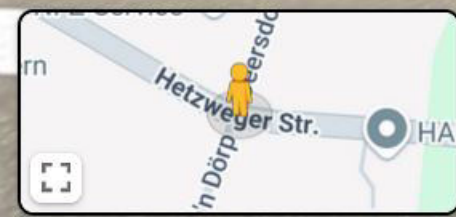


Jeersdorfer Weg

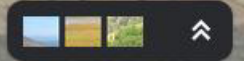
Zeven 20 km  
Hetzwege 5 km  
Scheeßel 75



Radfahrschäden



Google



In Google Maps suchen



Teilen



← 9 Hetzweger Str.

Scheeßel, Niedersachsen



Google Street View

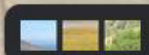
Aug. 2023

Hetzweger Str.

Zeven 20 km  
Hetzwege 5 km

Scheeßel 75

Google



In Google Maps suchen



Teilen



← Scheeßel, Niedersachsen



Google Street View

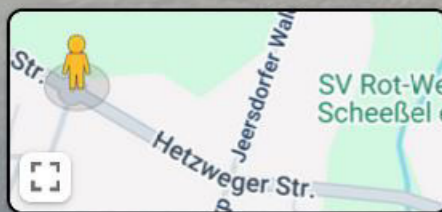
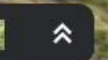
Aug. 2022



© 2023 Google

© 2023 Google

Google





Geobasisdaten © LGLN 2025



KP\_KVP\_L 131\_Gem.-Str.

Vor dem Holze

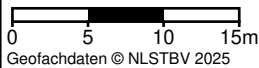


0 5 10 15m  
Geofachdaten © NLSTBV 2025

Maßstab:  
1:500



KP\_L 131\_Gem.-Str.  
Jeersdorfer Waldweg



Maßstab:  
1:500



Gewerbeaufsicht  
in Niedersachsen



**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt  
Cuxhaven**

Behörde für Arbeits-, Umwelt- und  
Verbraucherschutz

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven  
Elfenweg 15 • 27474 Cuxhaven

Gemeinde Scheeßel  
Bauleitplanung  
Untervogtplatz 1  
27383 Scheeßel

Bearbeiter/in  
Herr Stollberger

E-Mail  
poststelle@gaa-cux.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)  
CUX000010536-1598 So

Telefon  
04721 506-234

Datum  
05.05.2025

**B-Plan Nr. 14 „Jeersdorfer Waldweg“ und 75. Änderung des Flächennutzungsplanes,  
Jeersdorf  
hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ge-  
mäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgelegte Planung habe ich zur Kenntnis genommen.

Aus der Sicht des vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven zu vertretenden Immissi-  
onsschutzes bestehen gegen die o.g. Entwürfe keine Bedenken.

Ich bitte um Übersendung der in Kraft getretenen Planungen, gerne digital.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

Stollberger

**Sprechzeiten**

Mo-Do: 9:00 - 15:30 Uhr  
Freitag: 9:00 - 12:00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

**Telefon**

04721 506-200  
Fax 04721 506-260  
E-Mail poststelle@gaa-cux.niedersachsen.de  
Internet www.gewerbeaufsicht.niedersachsen.de

**Bankverbindung**

Norddeutsche Landesbank  
IBAN: DE93 2505 0000 0106 0252 40  
SWIFT-BIC: NOLADE2H  
USt-ID DE351868881

# Unterhaltungsverband Nr. 19 Obere Oste

## Körperschaft des öffentlichen Rechts

UHV Obere Oste • Meyerstr. 15 • 27404 Zeven

bauleitplanung@scheessel.de

### Geschäftsstelle:

Meyerstr. 15, 27404 Zeven;

☎ 04281 9881-0 📠 04281 9881-15

✉ [info@uhv-obere-oste.de](mailto:info@uhv-obere-oste.de)

🌐 [www.uhv-obere-oste.de](http://www.uhv-obere-oste.de)

### Bankverbindung:

IBAN: DE48 2415 1235 0000 4062 72

BIC: BRIADE21ROB

### Sprechzeiten:

Mo.-Fr.: 8:00 bis 12:00 Uhr

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:  
11.04.2025 (Mail)

Unser Zeichen:  
Stellungnahme-My/Fe

Datum:  
16.04.2025

### **Bauleitplanung der Gemeinde Scheeßel - 75. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 14 „Jeersdorfer Waldweg“ Jeersdorf Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange des Unterhaltungsverbandes Obere Oste sind durch die 75. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 14 nicht berührt, weil sich der Änderungsbereich bzw. Geltungsbereich außerhalb des Verbandsgebietes befindet.

Sind externe Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Gewässer II. Ordnung vorgesehen, so ist wiederum der Unterhaltungsverband Obere Oste im B-Plan-Verfahren zu beteiligen. Grundsätzlich ist an Gewässern II. Ordnung ein Räumstreifen von 5 m Breite von jeglichen Anlagen freizuhalten.

Es wird um Herausnahme aus dem Verteiler gebeten.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

  
Dipl.-Ing. Meyer  
Geschäftsführer