

**67. Flächennutzungsplanänderung**  
(Bereich Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbepark A1 Tiste“)  
**Samtgemeinde Sittensen**

Entscheidungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen  
und Hinweisen

- Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB / Scoping)  
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)  
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

(Proj.-Nr. 27419-070 / Stand: 03.08.2026)

**KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE**

- Innovations- und Technologieberatung - Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
- Landkreis Harburg

**ANREGUNGEN UND HINWEISE****1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE****1.1 Landkreis Rotenburg (Wümme)**

(Stellungnahme vom 19.12.2025)

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

**1. Regionalplanerische Stellungnahme**

Gegenüber dem Standort der Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, da dieser zwar nicht an die Siedlungsstruktur von Tiste, jedoch an die von Sittensen angrenzt und andere potenzielle Flächen, die in der Standortdiskussion zur Untersuchung standen, aus Sicht der Raumordnung als problematischer angesehen werden.

Trotzdem sieht die Regionalplanung mögliche Konflikte bei diesem Standort, insbesondere betreffend die Nähe zu Wohnbauflächen. In Hinblick auf diesen Belang sollte ausführlich geprüft werden, inwiefern die Wohnhäuser betroffen sein werden und wie eine möglichst verträgliche Nutzung und Abgrenzung aussehen könnte. Auch die Erschließung der Fläche erscheint nicht unproblematisch zu sein. Es befindet sich zudem ein Wohnhaus innerhalb der Planfläche. Es wird nicht erwähnt, was mit diesem Wohnhaus passieren soll.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem geplanten Standort grundsätzlich keine Einwände entgegenstehen, da er an die bestehende Siedlungsstruktur von Sittensen anschließt und die im Vorfeld der Bauleitplanung untersuchten Alternativstandorte aus raumordnerischer Sicht als ungünstiger bewertet werden.

Der Standort wurde bewusst in räumlicher Nähe zum Siedlungskörper gewählt, woraus die Nähe zu den Wohnbauflächen resultiert. Hintergrund ist, dass der Landkreis Rotenburg (Wümme) im Rahmen der vorausgegangenen Standortdiskussion den Wunsch geäußert hat, das neue Gewerbegebiet möglichst an den bestehenden Siedlungskörper anzubinden.

Nach Abwägung aller geprüften Alternativstandorte erwies sich der vorliegende Standort als der Einzige, der diese Anforderung erfüllt, ohne dabei gegen übergeordnete Planungsvorgaben zu verstoßen oder wesentliche städtebauliche Belange (wie z.B. Umwelt- und Naturschutz) zu beeinträchtigen.

Zur Sicherstellung einer verträglichen Nachbarschaft zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der angrenzenden Wohnbebauung werden verschiedene Schutzmaßnahmen berücksichtigt. So ist vorgesehen, zwischen den beiden Nutzungen einen begrünten Lärmschutzwall anzulegen, der sowohl als Lärm- als auch als Sichtschutz dient. Die erforderlichen Rahmenbedingungen werden durch ein Schallgutachten festgelegt, das den ausreichenden Schutz der Wohnbebauung gewährleistet. Dieses Gutachten wird Bestandteil der Planunterlagen des B-Plans Nr. 12 „Gewerbepark A1 Tiste“ sein, der in einem engen zeitlichen Zusammenhang zur vorliegenden Planung aufgestellt wird. Dieses Gutachten wird einen detaillierten Nachweis führen, welche konkreten Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes zulässig sind und die Verträglichkeit der beiden Nutzungen nebeneinander nachweisen.

Zusätzlich trägt die Anordnung des Regenrückhaltebeckens zwischen der Wohnbebauung und den gewerblichen Nutzungen dazu bei, den Abstand zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten zu vergrößern und mögliche Nutzungskonflikte weiter zu reduzieren. Darüber hinaus regeln textliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 12 (dieser wird wie vorstehend beschrieben, in einem zeitlichen nahen Zusammenhang zur vorliegenden Planung aufgestellt) die Ausgestaltung des Gewerbegebietes im Randbereich zur Wohnbebauung, beispielsweise hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen.

Zur verkehrlichen Erschließung ist die Anlage einer neuen Erschließungsstraße vorgesehen, die in ausreichendem Abstand zum Hauptsiedlungskörper der Gemeinde Sittensen geführt wird, um potenzielle Nutzungskonflikte möglichst gering zu halten.

Weiterhin kommt ein im Rahmen der Bauleitplanung erarbeitetes Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung der Verkehrsqualität durch die Planung nicht gegeben ist und alle untersuchten Knotenpunkte in der Umgebung des Plangebietes das prognostizierte Kfz-Verkehrsaufkommen infolge der Entwicklungen aufnehmen und leistungsgerecht abwickeln können. Das Verkehrsgutachten wird als Anhang 1 Bestandteil der Entwurfsunterlagen sein. Zudem werden entsprechende Ausführungen in die Begründung der vorliegenden Planung in das Kapitel 8.3 „Verkehr“ aufgenommen.

## Anregungen und Hinweise

Gegenüber der Größe der Planfläche bestehen aus regionalplanerischer Sicht Bedenken. Die Gewerbefläche ist mit über 25 ha für die Gemeinde Tiste deutlich überdimensioniert. Außerhalb der zentralen Orte gilt es kleinen und mittleren ortsansässigen Unternehmen ein geeignetes Umfeld zu bieten. Große, insbesondere ortsfremde Unternehmen sind hier nicht vorgesehen, da die Entwicklung dieser Art von Gewerbe vorrangig auf die zentralen Orte auszurichten ist (RROP 2.1 06; LROP 2.1 05). Sittensen ist als Grundzentrum für die Ansiedlung von großen und bisher nicht ortsansässigen Gewerbesitzen vorgesehen und plant entsprechend selbst Gewerbeflächen hierfür ein (siehe aktuelle Erweiterung des Gewerbegebietes durch die Planung „Gewerbegebiet Nord IV“). Für gewerbliche Entwicklung gilt für Orte ohne zentralräumliche Bedeutung die angemessene Eigenentwicklung. Es ist außerdem nicht nachvollziehbar dargestellt wie groß der Bedarf bei ortsansässigen Gewerbetreibenden ist, um einen solch hohen Flächenbedarf zu rechtfertigen. Es wird zwar auf Seite 14 der Begründung von einem hohen Bedarf

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes ist davon auszugehen, dass etwa 50 % des Pkw-Verkehrs über den Heidornweg abgewickelt werden. Eine Nutzung des Heidornweges durch zusätzlich erzeugten Lkw-Verkehr soll hingegen vermieden werden.

Zu diesem Zweck ist vorgesehen, für den ausfahrenden Lkw-Verkehr aus dem Gewerbegebiet eine verpflichtende Fahrtrichtung nach links auszu-schildern. Ergänzend ist am Kreisverkehr Stader Straße / Heidornweg eine Wegweisung vorzusehen, die die Anfahrt zum Gewerbegebiet Tiste über die Hamburger Straße führt.

Zur weiteren Reduzierung der Attraktivität des Heidornweges für den Lkw-Verkehr wird empfohlen an den Zufahrten zur Tempo-30-Zone bauliche Einengungen vorzusehen, die zugleich zu einer Bevorrechtigung des aus-fahrenden Verkehrs beitragen.

Unabhängig von der vorliegenden Planung erscheinen entsprechende Maßnahmen bereits im Bestand sinnvoll.

Das im Plangebiet befindliche Wohngebäude wurde von dem Investor erworben und wird im Zuge der geplanten Baumaßnahmen zurückgebaut.

Hinsichtlich der Größe des Gewerbegebietes ist klarzustellen, dass die nebenstehend angenommene Fläche von rund 25 Hektar nicht dem aktuellen Planungsstand entspricht. Tatsächlich umfasst das Plangebiet nach der Fortschreibung der Planung lediglich knapp 23 Hektar. In dieser Flächen-größe sind jedoch auch die Erschließungsstraßen, Pflanzflächen, der Lärmschutzwall sowie das Regenrückhaltebecken enthalten. Darüber hin-aus liegt etwa 1 Hektar des Plangebietes innerhalb der Bauverbotszone entlang der Bundesautobahn A1 und steht somit ebenfalls nicht für gewerb-liche Nutzungen zur Verfügung. Folglich verbleibt eine tatsächlich nutzbare Gewerbefläche von rund 17,6 Hektar.

Im Rahmen der Beteiligung zur Bauleitplanung gab es eine Vorabstimmung zur Größe des Gewerbegebietes mit dem Landkreis Rotenburg (Wümme). Hier wurde dem Landkreis eine Auflistung der potenziellen Gewerbetrei-benden / Interessenten vorgelegt, welche den hohen Bedarf an gewerbli-chen Flächen in der Gemeinde und Samtgemeinde verdeutlicht. Von den insgesamt 17,6 ha liegen für ca. 13 ha bereits konkrete Interessensbekun-dungen von Unternehmen aus der Gemeinde Tiste sowie der

## Anregungen und Hinweise

an Gewerbeflächen und Wachstumsbestrebungen gesprochen, dieser Bedarf wird allerdings nicht eingeordnet.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Samtgemeinde Sittensen vor. Damit verbleiben etwa 4,6 ha, die als sinnvoll dimensionierter Flächenpuffer dienen können, um zukünftige Erweiterungsbedarfe ansässiger oder neu hinzukommender Betriebe zu decken.

Die derzeit ebenfalls geplante Erweiterung des Gewerbegebietes in der Gemeinde Sittensen (Gewerbegebiet Nord IV) wird von der Samtgemeinde Sittensen sowie den Planungsbeteiligten nicht als Hindernis für das Vorhaben angesehen. Aufgrund des insgesamt hohen Bedarfs an Gewerbeflächen ist davon auszugehen, dass beide Standorte ausgelastet werden können. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes untermauert, dass seitens der Samtgemeinde ein entsprechend hoher Bedarf an gewerblicher Baufläche für die Mitgliedsgemeinde Tiste sowie die weitere Samtgemeinde gesehen wird.

Bezüglich der angesprochenen Eigenentwicklung gilt es zu berücksichtigen, dass im RROP auf die Festlegung quantifizierter Richtwerte verzichtet wird, sodass der Begriff der „angemessenen Eigenentwicklung“ einer qualitativen Auslegung bedarf, wie nachfolgend dargestellt.

Das große Interesse an den vorgesehenen Gewerbeflächen aus der lokalen Bevölkerung und vor Ort verankerten Betrieben belegt einen konkreten örtlichen Bedarf aus Gemeinde und Samtgemeinde und spricht dafür, dass es sich bei der Planung um eine erforderliche Maßnahme der Eigenentwicklung handelt. Dies wurde im Rahmen der Abstimmung mit dem Landkreis durch den Nachweis der Interessenten an den gewerblichen Flächen deutlich.

Auch in Bezug auf den Begriff der „Ortsansässigkeit“ trifft das RROP keine abschließende oder räumlich eindeutig abgegrenzte Definition. Eine rein gemeindescharfe Auslegung lässt sich demnach weder unmittelbar aus den textlichen Festlegungen noch aus der Begründung des RROP ableiten.

Eine Beschränkung der zulässigen Betriebe ausschließlich auf Unternehmen mit Sitz in der Gemeinde Tiste erscheint vor diesem Hintergrund fachlich nicht sachgerecht. Gewerbegebiete erfüllen regelmäßig eine funktionale Aufgabe innerhalb eines regionalen Wirtschaftsraums, in dem betriebliche Verflechtungen, Lieferketten, Arbeitsmärkte und Kooperationsstrukturen gemeindeübergreifend organisiert sind. Gerade bei Gewerbeflächen ist es im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung planerisch ausdrücklich erwünscht, Synergieeffekte zwischen bestehenden Betrieben,

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

benachbarten Gewerbegebieten und regionalen Wertschöpfungsketten zu ermöglichen. Eine zu enge Auslegung der Ortsansässigkeit würde diese Effekte konterkarieren und die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Standorts unnötig einschränken.

Ortsansässigkeit lässt sich demnach vielmehr durch bestehende betriebliche Verflechtungen in der Region, eine regionale Arbeitskräftebindung, eine langjährige Standorttätigkeit im Landkreis oder im funktionalen Einzugsbereich und / oder eine betriebliche Entwicklung aus der Region heraus verstehen.

Das RROP sieht vor, dass sich außerhalb der zentralen Orte vorrangig kleine und mittlere, ortsansässige Unternehmen ansiedeln sollen, während größere, ortsfremde Unternehmen vorrangig den zentralen Orten zuzuordnen sind. Der Begriff „vorrangig“ ist dabei so zu verstehen, dass dieser eine planerische Priorität beschreibt, jedoch kein absolutes Ausschlusskriterium darstellt.

Ziel der vorliegenden Planung ist vorrangig die Ansiedlung kleiner und mittlerer Unternehmen aus der Gemeinde und der Region, wodurch den Zielen der Raumordnung und dem Leitbild der Eigenentwicklung entsprochen wird.

Die im Rahmen der Vorabstimmung mit dem Landkreis vorgelegten Unterlagen, welche auch eine Übersicht zur Parzellierung der gewerblichen Flächen beinhalteten, haben gezeigt, dass für die einzelnen gewerblichen Flächen im Plangebiet Größen zwischen 1.350 m<sup>2</sup> und 12.000 m<sup>2</sup> angedacht sind, wobei der Großteil zwischen 1.350 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> liegt. Dies unterstreicht das Ziel der Gemeinde kleinen und mittleren Unternehmen aus der Region ein geeignetes Umfeld zu bieten, sodass dem im RROP formulierten Grundsatz zur Eigenentwicklung entsprochen wird.

In der Begründung zum RROP wird ausgeführt, dass Gewerbeflächen, die über den Rahmen der Eigenentwicklung hinausgehen, aufgrund ihrer verkehrlichen Erschließung und der vorhandenen Infrastruktur vorrangig in den zentralen Orten anzusiedeln sind; hierbei wird insbesondere der Einzugsbereich der Bundesautobahn A1 hervorgehoben. Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an den Siedlungskörper des zentralen Ortes der Gemeinde Sittensen sowie der direkten Lage an der A1 weist der Standort

## Anregungen und Hinweise

Eine Ausweisung in deutlich reduziertem Ausmaß wäre aus Sicht der Regionalplanung tragbar.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

sehr gute infrastrukturelle Voraussetzungen auf und ermöglicht in Einzelfällen auch die Ansiedlung weniger, moderat größerer Betriebe.

Die Einschätzung des Landkreises, dass im Zuge der vorliegenden Planung eine überdimensionierte Flächenausweisung stattfindet, wird seitens der Samtgemeinde aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht geteilt.

Eine deutliche Reduzierung der Flächenausweisung wird aus planerischer Sicht nicht als sachgerecht erachtet. Der nachgewiesene konkrete Bedarf durch bereits vorliegende Interessensbekundungen belegt, dass die derzeit vorgesehene Flächengröße des Gewerbegebietes erforderlich ist, um die beabsichtigte Entwicklung zu ermöglichen. Eine Verkleinerung würde dazu führen, dass entweder konkrete Ansiedlungsinteressen nicht berücksichtigt werden können oder notwendige Entwicklungsspielräume sowohl für Bestandsbetriebe als auch sich in der Zukunft ansiedelnde Betriebe entfallen würden. Damit würde die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde sowie die angestrebte nachhaltige Flächennutzung unnötig eingeschränkt.

Im Rahmen der Vorabstimmung mit dem Landkreis über die Größe des Plangebietes wurde sich drauf verständigt, dass die Ausweisung gewerblicher Bauflächen im vorgesehenen Umfang durch die 67. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sittensen städtebaulich vertretbar ist. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine abschnittsweise Entwicklung der Flächen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Vor diesem Hintergrund wird der in zeitlich nahe Zusammenhang aufgestellte Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbepark A1 Tiste“ in zwei Bauabschnitte gegliedert. Der B-Plan wird zeichnerisch in zwei Bauabschnitte geteilt und eine Festsetzung getroffen, dass die bauliche Entwicklung und Nutzung der Baugrundstücke im Bauabschnitt 2 erst zulässig sind, wenn mindestens 80 % der Baugrundstücke im Bauabschnitt 1 veräußert worden sind.

Diese Vorgehensweise verfolgt insbesondere das Ziel, die Inanspruchnahme neuer Bauflächen auf den tatsächlich nachgewiesenen Bedarf zu begrenzen und eine abschnittsweise Entwicklung des Plangebietes sicherzustellen. Dadurch soll vermieden werden, dass umfangreiche Bauflächen ausgewiesen und erschlossen werden, ohne dass hierfür eine ausreichende Nachfrage besteht. Die Regelung wirkt einer Zersiedelung sowie einem Leerstand oder der langfristigen Nichtnutzung von Baugrundstücken entgegen.

**2. Bauleitplanerische Stellungnahme**

Das Heranplanen eines uneingeschränkten Gewerbegebietes an die vorhandene Wohnbebauung begegnet städtebaulichen Bedenken. Sowohl der Trennungsgrundsatz als auch das Konfliktlösungsgebot sind erheblich betroffen. Auch der schonende Umgang mit Grund und Boden ist näher zu erläutern. Standortalternativen und Planungsalternativen sind erwähnt, aber in der Begründung nicht hinreichend genug beschrieben und bewertet. Ferner vermisste ich Aussagen zur Erforderlichkeit der Größe des Gebietes für die Eigenentwicklung von Tiste. Ob und in wie weit die Zunahme des Straßenverkehrs im Heidornweg tatsächlich zumutbar ist, sollte ggf. näher erläutert werden.

Darüber hinaus unterstützt die Festsetzung das Ziel der Eigenentwicklung der Gemeinde. Die Entwicklung wird an den tatsächlichen Nachfragebedarf gekoppelt und auf ein angemessenes Maß beschränkt.

Der Trennungsgrundsatz besagt, dass Flächen so geplant und angeordnet werden sollen, dass schädliche Auswirkungen auf Wohngebiete und andere schutzbedürftige Nutzungen so weit wie möglich vermieden werden.

Die vorangegangene Standortanalyse (Anhang 2), in der im Rahmen eines strukturierten Auswahlverfahrens elf potenzielle Flächen untersucht wurden, kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Fläche unter Berücksichtigung aller fachlichen Belange als die geeignetste identifiziert wurde. Vor diesem Hintergrund wird der gewählte Standort als vertretbar angesehen. Die Standortanalyse ist als Anhang 2 Bestandteil der Entwurfsunterlagen, sodass die Standortwahl besser nachvollzogen werden kann.

Gleichzeitig wird durch die Instrumente der Bauleitplanung sichergestellt, dass eine verträgliche Nachbarschaft der unterschiedlichen Nutzungen gewährleistet ist. Entgegen der Annahme wird im unmittelbaren Übergang zur Wohnbebauung kein uneingeschränktes, sondern ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbepark A1 Tiste“ (dieser wird in einem engen, zeitlichen Zusammenhang aufgestellt) festgesetzt.

Darüber hinaus wird das parallel in Bearbeitung befindliche Schallgutachten die konkreten Anforderungen definieren, die für eine verträgliche Nutzung von eingeschränktem Gewerbe neben Wohnen erforderlich sind.

Dem Konfliktlösungsgebot wird somit Rechnung getragen, da die absehbaren Nutzungskonflikte bereits im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt und durch konkrete Festsetzungen auf der nachgeordneten Ebene des B-Plans bewältigt werden.

Hinsichtlich der Größe des Gewerbegebietes ist klarzustellen, dass die im Vorentwurf dargestellte Fläche von rund 25 Hektar nicht dem aktuellen Planungsstand entspricht. Tatsächlich umfasst das Plangebiet nach der Fortschreibung der Planung lediglich knapp 23 Hektar. In dieser Flächengröße sind jedoch auch die Erschließungsstraßen, Pflanzflächen, der



## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Lärmschutzwall sowie das Regenrückhaltebecken enthalten. Darüber hinaus liegt etwa 1 Hektar des Plangebietes innerhalb der Bauverbotszone entlang der Bundesautobahn A1 und steht somit ebenfalls nicht für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Folglich verbleibt eine tatsächlich nutzbare Gewerbefläche von rund 17,6 Hektar.

Im Rahmen der Beteiligung zur Bauleitplanung gab es eine Vorabstimmung zur Größe des Gewerbegebietes mit dem Landkreis Rotenburg (Wümme). Hier wurde dem Landkreis eine Auflistung der potenziellen Gewerbetreibenden / Interessenten vorgelegt, welche den hohen Bedarf an gewerblichen Flächen in der Gemeinde und Samtgemeinde verdeutlicht. Von den insgesamt 17,6 ha liegen für ca. 13 ha bereits konkrete Interessenbekundungen von Unternehmen aus der Gemeinde Tiste sowie der Samtgemeinde Sittensen vor. Damit verbleiben etwa 4,6 ha, die als sinnvoll dimensionierter Flächenpuffer dienen können, um zukünftige Erweiterungsbedarfe ansässiger oder neu hinzukommender Betriebe zu decken.

Bezüglich der angesprochenen Eigenentwicklung gilt es zu berücksichtigen, dass im RROP auf die Festlegung quantifizierter Richtwerte verzichtet wird, sodass der Begriff der „angemessenen Eigenentwicklung“ einer qualitativen Auslegung bedarf, wie nachfolgend dargestellt.

Das große Interesse an den vorgesehenen Gewerbeflächen aus der lokalen Bevölkerung und vor Ort verankerten Betrieben belegt einen konkreten örtlichen Bedarf aus Gemeinde und Samtgemeinde und spricht dafür, dass es sich bei der Planung um eine erforderliche Maßnahme der Eigenentwicklung handelt. Dies wurde im Rahmen der Abstimmung mit dem Landkreis durch den Nachweis der Interessenten an den gewerblichen Flächen deutlich.

Auch in Bezug auf den Begriff der „Ortsansässigkeit“ trifft das RROP keine abschließende oder räumlich eindeutig abgegrenzte Definition. Eine rein gemeindescharfe Auslegung lässt sich demnach weder unmittelbar aus den textlichen Festlegungen noch aus der Begründung des RROP ableiten.

Eine Beschränkung der zulässigen Betriebe ausschließlich auf Unternehmen mit Sitz in der Gemeinde Tiste erscheint vor diesem Hintergrund fachlich nicht sachgerecht. Gewerbegebiete erfüllen regelmäßig eine funktionale Aufgabe innerhalb eines regionalen Wirtschaftsraums, in dem betriebliche Verflechtungen, Lieferketten, Arbeitsmärkte und

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Kooperationsstrukturen gemeindeübergreifend organisiert sind. Gerade bei Gewerbeflächen ist es im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung planerisch ausdrücklich erwünscht, Synergieeffekte zwischen bestehenden Betrieben, benachbarten Gewerbegebieten und regionalen Wertschöpfungsketten zu ermöglichen. Eine zu enge Auslegung der Ortsansässigkeit würde diese Effekte konterkarieren und die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Standorts unnötig einschränken.

Ortsansässigkeit lässt sich demnach vielmehr durch bestehende betriebliche Verflechtungen in der Region, eine regionale Arbeitskräftebindung, eine langjährige Standorttätigkeit im Landkreis oder im funktionalen Einzugsbereich und / oder eine betriebliche Entwicklung aus der Region heraus verstehen.

Das RROP sieht vor, dass sich außerhalb der zentralen Orte vorrangig kleine und mittlere, ortsansässige Unternehmen ansiedeln sollen, während größere, ortsfremde Unternehmen vorrangig den zentralen Orten zuzuordnen sind. Der Begriff „vorrangig“ ist dabei so zu verstehen, dass dieser eine planerische Priorität beschreibt, jedoch kein absolutes Ausschlusskriterium darstellt.

Ziel der vorliegenden Planung ist vorrangig die Ansiedlung kleiner und mittlerer Unternehmen aus der Gemeinde und der Region, wodurch den Zielen der Raumordnung und dem Leitbild der Eigenentwicklung entsprochen wird.

Die im Rahmen der Vorabstimmung mit dem Landkreis vorgelegten Unterlagen, welche auch eine Übersicht zur Parzellierung der gewerblichen Flächen beinhalteten, haben gezeigt, dass für die einzelnen gewerblichen Flächen im Plangebiet Größen zwischen 1.350 m<sup>2</sup> und 12.000 m<sup>2</sup> angedacht sind, wobei der Großteil zwischen 1.350 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> liegt. Dies unterstreicht das Ziel der Gemeinde kleinen und mittleren Unternehmen aus der Region ein geeignetes Umfeld zu bieten, sodass dem im RROP formulierten Grundsatz zur Eigenentwicklung entsprochen wird.

In der Begründung zum RROP wird ausgeführt, dass Gewerbeflächen, die über den Rahmen der Eigenentwicklung hinausgehen, aufgrund ihrer verkehrlichen Erschließung und der vorhandenen Infrastruktur vorrangig in den zentralen Orten anzusiedeln sind; hierbei wird insbesondere der Einzugsbereich der Bundesautobahn A1 hervorgehoben. Aufgrund der

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

unmittelbaren Anbindung an den Siedlungskörper des zentralen Ortes der Gemeinde Sittensen sowie der direkten Lage an der A1 weist der Standort sehr gute infrastrukturelle Voraussetzungen auf und ermöglicht in Einzelfällen auch die Ansiedlung weniger, moderat größerer Betriebe.

Im Rahmen der Vorabstimmung mit dem Landkreis über die Größe des Plangebietes wurde sich drauf verständigt, dass die Ausweisung gewerblicher Bauflächen im vorgesehenen Umfang durch die 67. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sittensen städtebaulich vertretbar ist. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine abschnittsweise Entwicklung der Flächen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Vor diesem Hintergrund wird der in engem zeitlichem Zusammenhang aufgestellte Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbepark A1 Tiste“ in zwei Bauabschnitte gegliedert. Der B-Plan wird zeichnerisch in zwei Bauabschnitte geteilt und eine Festsetzung getroffen, dass die bauliche Entwicklung und Nutzung der Baugrundstücke im Bauabschnitt 2 erst zulässig sind, wenn mindestens 80 % der Baugrundstücke im Bauabschnitt 1 veräußert worden sind.

Diese Vorgehensweise verfolgt insbesondere das Ziel, die Inanspruchnahme neuer Bauflächen auf den tatsächlich nachgewiesenen Bedarf zu begrenzen und eine abschnittsweise Entwicklung des Plangebietes sicherzustellen. Dadurch soll vermieden werden, dass umfangreiche Bauflächen ausgewiesen und erschlossen werden, ohne dass hierfür eine ausreichende Nachfrage besteht. Die Regelung wirkt einer Zersiedelung sowie einem Leerstand oder der langfristigen Nichtnutzung von Baugrundstücken entgegen.

Darüber hinaus unterstützt die Festsetzung des nachgelagerten Bebauungsplanes das Ziel der Eigenentwicklung der Gemeinde. Die Entwicklung wird an den tatsächlichen Nachfragebedarf gekoppelt und auf ein angemessenes Maß beschränkt.

Zur verkehrlichen Erschließung ist die Anlage einer neuen Erschließungsstraße vorgesehen, die in ausreichendem Abstand zum Hauptsiedlungskörper der Gemeinde Sittensen geführt wird, um potenzielle Nutzungskonflikte möglichst gering zu halten.

Ein im Rahmen der Bauleitplanung erarbeitetes Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung der Verkehrsqualität durch die Planung nicht gegeben ist und alle untersuchten Knotenpunkte in der

### **3. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz**

Da die Planung noch nicht abgeschlossen ist, kann auch ich nur eine vorläufige Stellungnahme abgeben. Die Aus- und Einwirkungen des Gewerbegebietes sollten, wie es in den Unterlagen steht, schalltechnisch näher untersucht werden. Dabei sollten insbesondere folgende Punkte Rücksicht finden:

Umgebung des Plangebietes das prognostizierte Kfz-Verkehrsaufkommen infolge der Entwicklungen aufnehmen und leistungsgerecht abwickeln können. Das Verkehrsgutachtens wird als Anhang 1 Bestandteil der Entwurfsunterlagen sein. Zudem werden entsprechende Ausführungen in die Begründung der vorliegenden Planung in das Kapitel 8.3 „Verkehr“ aufgenommen.

Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes ist davon auszugehen, dass etwa 50 % des Pkw-Verkehrs über den Heidornweg abgewickelt werden. Eine Nutzung des Heidornweges durch zusätzlich erzeugten Lkw-Verkehr soll hingegen vermieden werden.

Zu diesem Zweck ist vorgesehen, für den ausfahrenden Lkw-Verkehr aus dem Gewerbegebiet eine verpflichtende Fahrtrichtung nach links auszuzeichnen. Ergänzend ist am Kreisverkehr Stader Straße / Heidornweg eine Wegweisung vorzusehen, die die Anfahrt zum Gewerbegebiet Tiste über die Hamburger Straße führt.

Zur weiteren Reduzierung der Attraktivität des Heidornweges für den Lkw-Verkehr wird empfohlen, an den Zufahrten zur Tempo-30-Zone bauliche Einengungen vorzusehen, die zugleich zu einer Bevorrechtigung des ausfahrenden Verkehrs beitragen.

Unabhängig von der vorliegenden Planung erscheinen entsprechende Maßnahmen bereits im Bestand sinnvoll.

Angesichts der vorstehenden Ausführungen können die Bedenken des Landkreises, dass das Heranplanen eines uneingeschränkten Gewerbegebietes an die vorhandene Wohnbebauung städtebauliche Bedenken hervorruft und sowohl der Trennungsgrundsatz als auch das Konfliktlösungsgebot berührt sind, nicht geteilt werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Immissionsschutzes zunächst nur eine vorläufige Stellungnahme abgegeben werden kann, weil die Planung zum Zeitpunkt der Stellungnahme noch nicht abgeschlossen war.

## Anregungen und Hinweise

- Sofern Wohnen für Betriebsleiter zulässig sein soll, ist zu untersuchen, ob die Einschränkungen durch die Autobahn erheblich sind.
- Das Nebeneinander von faktischen und tatsächlichen Allgemeinen Wohngebieten zu einem Gewerbegebiet stellt Konfliktpotential dar. Während das Wohngebiet höher schutzbedürftig und emissionsarm ist, ist das Gewerbegebiet weniger schutzbedürftig und emissionsreicher. Es würde sich hier anbieten, ein Mischgebiet als „Übergang“ zu planen. Dieses liegt von der Schutzbedürftigkeit und in Bezug auf die Emissionen zwischen einem WA und GE und kann somit einen Konflikt verringern/mindern.

### 4. Denkmalrechtliche Stellungnahme

Im Geltungs- und Wirkungsbereich des Plangebietes existieren im Landkreis Rotenburg (Wümme) derzeit keine nach § 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Niedersachsen eingetragene Baudenkmale, die gemäß § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG unter Schutz gestellt sind. Dies bedeutet aber nicht, dass damit grundsätzlich keine baulichen Anlagen mit Denkmaleigenschaften vorhanden seien könnten (§ 5 Abs. 1 NDSchG). Die Anwendbarkeit der Schutzvorschriften des NDSchG ist nicht von der Eintragung eines Kulturdenkmals in das Verzeichnis der Kulturdenkmale abhängig.

Die nächstgelegenen Baudenkmale, wie die Gruppe baulicher Anlagen „Gutsanlage Burgsittensen“ in Tiste, die Wassermühle samt Mühlen- teich in Sittensen, die St. Dionysius Kirche in Sittensen, befinden sich rund 1800 m und mehr entfernt. Aufgrund der Entfernung und der sicht- verstellenden Elemente wie Bebauung und Bäume werden die Bau- denkmale durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Aus diesen Gründen stehen Belange des Denkmalschutzes den Vorga- ben des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Beden- ken.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehende Anregung bezieht sich auf den im engen zeitlichen Zu- sammenhang aufgestellten Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbepark A1 Tiste“ und wird im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nur zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehende Anregung bezieht sich auf den im engen zeitlichen Zu- sammenhang aufgestellten Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbepark A1 Tiste“ und wird im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nur zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet derzeit keine ge- schützten Baudenkmale existieren.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die nächstgelegenen Baudenkmale aufgrund der großen Entfernung durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus denkmalrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

**5. Stellungnahme Abfallwirtschaft**

Die Erschließung des Gebietes soll über eine Erschließungsstraße erfolgen. Die innere Erschließung des Gebietes soll über weitere Erschließungsstraßen mit ausreichend großer Wendeanlage (25 m Durchmesser) erfolgen. Sofern bei der Bauausführung alle Grundstücke in dem Plangebiet einen direkten Zugang zu den Erschließungsstraßen erhalten und somit an der eigenen Grundstücksgrenze die Bereitstellung der Abfälle erfolgen kann und es bei der weiteren Planung zu keiner zusätzlichen inneren verkehrlichen Erschließung der Gewerbegebietsfläche mit Stichstraßen kommt, bestehen seitens der Abfallwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken.

**6. Naturschutzfachliche Stellungnahmen**

Aus waldrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Waldbelange sind von dem Vorhaben nicht berührt.

Im aktuellen Verfahrensstand möchte ich aus naturschutzfachlicher Sicht auf folgende Punkte hinweisen: Gegen die F-Planänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes in dem geplanten Bereich bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht aufgrund des riesigen Flächenverbrauchs erhebliche Bedenken.

In der Begründung zur F-Planänderung heißt es, dass elf potenzielle Flächen in einem strukturierten Auswahlverfahren geprüft wurden, wobei die nun gewählte Fläche unter Berücksichtigung aller fachlichen Belange als die geeignetste identifiziert wurde. Diese Standortprüfung ist nicht in den Unterlagen enthalten und sollte im nächsten Verfahrensschritt nachgereicht werden.

Außerdem ist anzumerken, dass nicht nur eine Prüfung bezüglich der Standortwahl, sondern bei der Größe auch der notwendigen Größe erfolgen sollte. Wenn die bereits ansässigen Betriebe ihren Standort in das neue Gewerbegebiet wechseln, dann werden die alten Standorte frei und für kleinere Betriebe wieder attraktiv sein. Es ist auch zu berücksichtigen, dass in unmittelbarer Nähe, auf der anderen Seite der Autobahn, bereits das Gewerbegebiet der Gemeinde Sittensen erweitert werden soll.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Abfallwirtschaft keine Bedenken gegen die Planung bestehen, sofern die nebenstehenden Anmerkungen berücksichtigt werden.

Die Parzellierung der gewerblichen Flächen sieht vor, dass alle Grundstücke einen direkten Zugang zu der internen Erschließungsstraße erhalten, sodass die Abholung der Abfälle gewährleistet ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus waldrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen und Waldbelange von dem Vorhaben nicht berührt sind.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die F-Planänderung aufgrund des Flächenverbrauchs erhebliche Bedenken bestehen.

Die angesprochene Standortdiskussion ist als Anhang 2 Bestandteil der Entwurfsunterlagen, sodass das Auswahlverfahren besser nachvollzogen werden kann.

Der nebenstehenden Anregung wird somit gefolgt.

Hinsichtlich der Größe des Gewerbegebietes ist klarzustellen, dass die nebenstehend angenommene Fläche von rund 25 Hektar nicht dem aktuellen Planungsstand entspricht. Tatsächlich umfasst das Plangebiet nach der Fortschreibung der Planung lediglich knapp 23 Hektar. In dieser Flächengröße sind jedoch auch die Erschließungsstraßen, Pflanzflächen, der Lärmschutzwall sowie das Regenrückhaltebecken enthalten. Darüber hinaus liegt etwa 1 Hektar des Plangebietes innerhalb der Bauverbotszone entlang der Bundesautobahn A1 und steht somit ebenfalls nicht für

gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Folglich verbleibt eine tatsächlich nutzbare Gewerbefläche von rund 17,6 Hektar.

Im Rahmen der Beteiligung zur Bauleitplanung gab es eine Vorabstimmung zur Größe des Gewerbegebietes mit dem Landkreis Rotenburg (Wümme). Hier wurde dem Landkreis eine Auflistung der potenziellen Gewerbetreibenden / Interessenten vorgelegt, welche den hohen Bedarf an gewerblichen Flächen in der Gemeinde und Samtgemeinde verdeutlicht. Von den insgesamt 17,6 ha liegen für ca. 13 ha bereits konkrete Interessenbekundungen von Unternehmen aus der Gemeinde Tiste sowie der Samtgemeinde Sittensen vor. Damit verbleiben etwa 4,6 ha, die als sinnvoll dimensionierter Flächenpuffer dienen können, um zukünftige Erweiterungsbedarfe ansässiger oder neu hinzukommender Betriebe zu decken.

Die derzeit ebenfalls geplante Erweiterung des Gewerbegebietes in der Gemeinde Sittensen (Gewerbegebiet Nord IV) wird von der Samtgemeinde Sittensen sowie den Planungsbeteiligten nicht als Hindernis für das Vorhaben angesehen. Aufgrund des insgesamt hohen Bedarfs an Gewerbeflächen ist davon auszugehen, dass beide Standorte ausgelastet werden können. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes untermauert, dass seitens der Samtgemeinde ein entsprechend hoher Bedarf an gewerblicher Baufläche für die Mitgliedsgemeinde Tiste sowie die weitere Samtgemeinde gesehen wird.

Im Rahmen der Vorabstimmung mit dem Landkreis über die Größe des Plangebietes wurde sich darauf verständigt, dass die Ausweisung gewerblicher Bauflächen im vorgesehenen Umfang durch die 67. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sittensen städtebaulich vertretbar ist. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine abschnittsweise Entwicklung der Flächen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Vor diesem Hintergrund wird der in engem zeitlichem Zusammenhang aufgestellte Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbepark A1 Tiste“ in zwei Bauabschnitte gegliedert. Der B-Plan wird zeichnerisch in zwei Bauabschnitte geteilt und eine Festsetzung getroffen, dass die bauliche Entwicklung und Nutzung der Baugrundstücke im Bauabschnitt 2 erst zulässig sind, wenn mindestens 80 % der Baugrundstücke im Bauabschnitt 1 veräußert worden sind.

Diese Vorgehensweise verfolgt insbesondere das Ziel, die Inanspruchnahme neuer Bauflächen auf den tatsächlich nachgewiesenen Bedarf zu

| Anregungen und Hinweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Ich bitte darum, dass die Kompensationsmaßnahmen im Vorwege mit der UNB abgestimmt werden.</p> <p><b>7. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme</b></p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung:</p> <p>Grundsätzlich ist für das Planänderungsgebiet das anfallende Niederschlagswasser unschädlich gegenüber Dritten unter Beachtung der Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) zu beseitigen.</p> <p>Es ist ein vollständiges Entwässerungskonzept vorzulegen.</p> <p>Vorsorglich sei erwähnt:</p> <p>Für die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens (RRB) ist ein wasserbehördliches Genehmigungsverfahren nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz oder ein Baugenehmigungsverfahren (Trockenbecken) erforderlich. Entsprechende Anträge sind bei der unteren Wasserbehörde oder dem Amt für Bauaufsicht einzureichen.</p> <p>Vom Aufsteller ist im Zuge des B- Planverfahren zu prüfen, ob für die vorgesehene Maßnahme zur Regenrückhaltung ausreichend Fläche zur Verfügung steht.</p> <p>Die Planung für die Einleitung in einen Vorfluter ist ebenfalls zu thematisieren. Einleitungen in oberirdische Gewässer oder in das Grundwasser (z.B. über Versickerungsanlagen) bedürfen einer wasserbehördlichen Erlaubnis gemäß § 8, 9, 10 WHG.</p> <p>Die Überprüfung der Hydraulik erfolgt während des Plangenehmigungsverfahrens. Für die Bemessung des RRB sind die aktuellen rechtlichen</p> | <p>begrenzen und eine abschnittsweise Entwicklung des Plangebietes sicherzustellen. Dadurch soll vermieden werden, dass umfangreiche Bauflächen ausgewiesen und erschlossen werden, ohne dass hierfür eine ausreichende Nachfrage besteht. Die Regelung wirkt einer Zersiedelung sowie einem Leerstand oder der langfristigen Nichtnutzung von Baugrundstücken entgegen.</p> <p>Der nebenstehenden Bitte wird gefolgt und die Kompensationsmaßnahmen mit der UNB abgestimmt.</p> <p>Die nebenstehenden Anmerkungen zur Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung und die Forderung eines Entwässerungskonzeptes werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Parallel zur Bauleitplanung wird das Entwässerungskonzept in Abstimmung mit dem Landkreis erarbeitet und die nebenstehenden Anregungen in diesem Rahmen berücksichtigt.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p> |



| Anregungen und Hinweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>und technischen Regeln zu beachten (z.B. DWA-A 117). Bei einem 5-jährlichen Regenereignis ist ein Notüberlauf mit einzuplanen. Ist kein Notüberlauf eingeplant so ist die Berechnung auf ein 10-Jährliches Regenereignisses zu bemessen. Daher ist auf lange Sicht ein einheitliches Gesamtkonzept für die Entwässerung (Generalentwässerungsplan) ziel- und lösungsorientiert.</p> <p>Gemäß § 49 WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn anzuzeigen (z.B. Löschwasserbrunnen).</p> <p>Schmutzwasserbeseitigung:</p> <p>Die Schmutzwasserentsorgung hat über den vorhandenen Schmutzwasserkanal zur Kläranlage der Samtgemeinde Sittensen zu erfolgen. Es ist zu prüfen, ob die Kläranlage für den Anschluss des Gewerbegebietes hydraulisch ausreichend dimensioniert ist.</p> <p><b>Bodenschutzrechtliche Stellungnahme</b></p> <p>Gegen den Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbepark A1 - Tiste" bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Planänderungsgebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine vor.</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten vor Ort unnatürliche Sedimentverfärbungen, Bodengerüche oder Ablagerung von Abfällen vermutet oder festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.</p> <p>Auf die Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Rotenburg (Wümme) wird hingewiesen.</p> <p>Die Vorsorgepflicht gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist gemäß § 7 des BBodSchG zu beachten.</p> <p>Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen anderen Veränderungen</p> | <p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird an dieser Stelle nur zur Kenntnis genommen, da er die Ebene des Bebauungsplanes betrifft.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis wird in die Planzeichnung vom im engen zeitlichen Zusammenhang aufgestellten B-Plan Nr. 12 „Gewerbepark A1 Tiste“ mit aufgenommen.</p> <p>Die nebenstehenden Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachgelagerte Planungsebene und haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p> |

## Anregungen und Hinweise

der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

**Weitere interne Stellungnahmen liegen zur Zeit nicht vor.**

### 1.2 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

(Stellungnahme vom 19.12.2025)

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

Gegen die Planvorhaben bestehen im Rahmen meiner Zuständigkeit für die Landesstraßen 130 Horneburg - Scheeßel und 142 Zeven - Wistedt vorerst keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

- a. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung für die Knotenpunkte KVP L 130 „Stader Straße“ /Gemeindestraße „Heidornweg“ in Abschnitt 910A bei Station 0.029, L 130 „Stader Straße“ / AS Sittensen „Rampe Nord“ in Abschnitt 275GH bei St.0.000 und L 130 „Stader Straße“ / AS Sittensen „Rampe Süd“ in Abschnitt 275CD bei Station 0.000 im Zuge der L 130 sowie dem Knotenpunkt L 142 „Hauptstraße“ / Gemeindestraße „Heidornweg“ in Abschnitt 90 bei Station 1.021 im Zuge der L 142 ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen anzugeben und die Leistungsfähigkeit nachzuweisen sowie die Verkehrsqualität nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) zu bestimmen. Der Planungshorizont ist für das Jahr 2040 vorzusehen. Die bereits vorliegende „Ermittlung der verkehrlichen Kennwerte für die Lärmberechnung“ des Planungsbüros „PGT Umwelt und Verkehr GmbH“ vom September 2025 ist nicht ausreichend.
- b. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Sollten in Abhängigkeit von der unter Pkt. 1 geforderten Verkehrsuntersuchung bauliche Maßnahmen im Zuge unserer Landesstraßen erforderlich werden, sind zusätzlich die weiteren Punkte zu beachten:

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zur Zeit keine weiteren internen Stellungnahmen vorliegen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen das Planvorhaben vorerst keine Bedenken bestehen, wenn die angeführten Punkte beachtet werden.

Für die vorliegende Planung wurde in der Zwischenzeit ein Verkehrsgutachten erarbeitet, welches zu dem Ergebnis kommt, dass alle untersuchten Knotenpunkte das prognostizierte Kfz-Verkehrsaufkommen infolge der Entwicklungen aufnehmen und leistungsgerecht abwickeln können und eine Beeinträchtigung der Verkehrsqualität dadurch nicht gegeben ist. Das Verkehrsgutachtens wird als Anhang 1 Bestandteil der Entwurfsunterlagen sein. Zudem werden entsprechende Ausführungen in die Begründung der vorliegenden Planung in das Kapitel 8.3 „Verkehr“ aufgenommen.

Der Anregung wurde somit bereits gefolgt.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die detaillierte Erschließungsplanung und haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

1. Im Hinblick auf einen verkehrsgerechten Ausbau der o. g. Knotenpunktbereiche im Zuge der entsprechenden Landesstraßen 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. Der Anschnitt zum Landesstraßenrand ist in einem Ausbauquerschnitt im Maßstab 1:50 mit Angabe der Befestigung darzustellen.
2. Vor Anfertigung der Bauausführungsunterlagen ist der Vorentwurf der Planung im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 2 zu unterziehen. Vor Bauausführung ist der Ausführungsentwurf der Baumaßnahme im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 3 zu unterziehen. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist ein Sicherheitsaudit der Phase 4 „Vor Verkehrsfreigabe“ und nach der ersten Betriebszeit der Phase 5 „Nach Verkehrsfreigabe“ durchzuführen. Die Gemeinde beauftragt zur Durchführung des Audits einen externen Auditor aus der von der BAST zusammengestellten aktuellen Auditorenliste. Die Ergebnisse des Sicherheitsaudits nebst Stellungnahme hierzu seitens des Planers sind mir nach der jeweiligen Auditphase zeitnah zur Prüfung vorzulegen. Die Kosten für das Sicherheitsaudit sowie die eventuell sich daraus resultierenden Anpassungen bzw. Änderungen sind durch die Gemeinde zu tragen.
3. Vor Bauausführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der Landesstraßen wird eine Vereinbarung erforderlich, in der die rechtlichen Beziehungen zwischen der Gemeinde Tiste und dem Land Niedersachsen, vertreten durch die Leiterin des regionalen Geschäftsbereich Verden der

Wie bereits zuvor ausgeführt, kommt das Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis, dass ein Ausbau der benannten Knotenpunkte nicht erforderlich wird. Angesichts dessen sieht die Samtgemeinde kein Erfordernis Unterlagen zum Ausbau der Knotenpunkte, wie nebenstehen angeführt, vorlegen zu müssen.

s.o.

s.o.

| Anregungen und Hinweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, geregelt werden.</p> <p>4. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.</p> <p>5. Neuanpflanzungen entlang der Landesstraßen sind mit der hiesigen Straßenbauverwaltung - Abteilung Landschaftspflege abzustimmen.</p> <p>Im weise hiermit im Vorfeld darauf hin, dass der hiesigen Straßenbauverwaltung -GB Verden- durch die o.g. Planvorhaben keinerlei Kosten entstehen dürfen.</p> <p>Die eingereichten Unterlagen habe ich digital zu meinen Akten genommen.</p> <p>Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer digitalen Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.</p>                                                                                                                                                           | <p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der nebenstehenden Bitte wird nach Maßgabe der VV-BauGB entsprochen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>1.3 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven</b><br/>(Stellungnahme vom 18.12.2025)</p> <p>Die vorgelegte Planung habe ich zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die Planungen werden die von mir zu betrachtenden Belange des Immissionsschutzes berührt.</p> <p>Nordwestlich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Allgemeines Wohngebiet (B-Plan Nr. 3 „Ziegeleiweg“ der Gemeinde Tiste). Die unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbegebiet und Allgemeinem Wohngebiet kann zu Konflikten führen, insbesondere aufgrund der Lärmemissionen und weiterer Immissionen.</p> <p>Um diese Konflikte zu vermeiden haben Sie bereits eine Pufferzone in Form von einer „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ vorgesehen. Trotz dieser Fläche kann es zu einer Gemengelage kommen.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Planung, die vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven zu betrachtenden Belange des Immissionsschutzes berührt werden.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbegebiet und Allgemeinem Wohngebiet zu Konflikten führen kann, insbesondere aufgrund der Lärmemissionen. Das parallel zur Bauleitplanung erarbeitete Schallgutachten stellt die Verträglichkeit der vorliegenden Planung sicher.</p> <p>Das parallel zur Bauleitplanung erarbeitete Schallgutachten stellt die Verträglichkeit der vorliegenden Planung sicher. Entsprechende, konkrete Festsetzungen werden Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbepark A1 Tiste“ sein, welcher in engem zeitlichem Zusammenhang zur vorliegenden Planung aufgestellt wird.</p> |

## Anregungen und Hinweise

Im weiteren Verfahren bitte ich deshalb um Übersendung der in der Begründung angekündigten schalltechnischen Untersuchung.

### 1.4 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

(Stellungnahme vom 15.12.2025)

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

#### Rohstoffe

Im Planungsgebiet liegen Rohstoffsicherungsgebiete, die der langfristigen Rohstoffversorgung dienen und die deshalb bei öffentlichen Planungen berücksichtigt werden sollten. Die Lage der Gebiete können Sie im NIBIS® Kartenserver abrufen.

| Rohstoff | Bezeichnung | Blattnummer | Ordnung                                                                                                                                       |
|----------|-------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sand     | S/4         | 2723        | Lagerstätte 2. Ordnung, von volkswirtschaftlicher Bedeutung. Raumbedeutsame Planungen in diesem Gebiet sollen mit dem LBEG abgestimmt werden. |

Die Rohstoffsicherungskarte steht zusätzlich als frei verfügbarer WMS Dienst zur Verfügung.

#### 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.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Das Schallgutachten ist Bestandteil der Planunterlagen zum im engen zeitlichen Zusammenhang aufgestellten B-Plan Nr. 12 „Gewerbepark A1 Tiste“ und führt den entsprechenden Nachweis zur Verträglichkeit

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nach aktuellem Kenntnisstand ist die Sandabbaustätte vor Ort seit einiger Zeit nicht mehr in Betrieb, sodass sich keine Konflikte mit der Planung ergeben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen die nachfolgende Planumsetzung. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

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).

Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBISO Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.

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.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der Geltungsbereich befindet sich im „Erlaubnisfeld: Zeven“. Hierbei handelt es sich um eine Erlaubnis zur Förderung von Brom, Kalium, Lithium, Mangan, Sole, Zink. Der Rechtsinhaber ist die Esso Deutschland GmbH und die Berechtigung läuft bis zum 30.04.2030. Im Plangebiet sowie in dessen Umgebung sind keine Boden- und Erdarbeiten zur Förderung von Sole bekannt. Das Erlaubnisfeld „Zeven“ erstreckt sich über eine Fläche von 414.201.700 m<sup>2</sup>. Es liegt im Land Niedersachsen, im Landkreis Rotenburg (Wümme) und im Landkreis Osterholz. Das Plangebiet berührt mit seinen ca. 23,1 ha demnach lediglich einen kleinen Teilbereich des Erlaubnisfeldes, so dass von keiner direkten Betroffenheit der bestehenden Verträge auszugehen ist.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Dass das LBEG keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen hat, wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**1.5 Wasserverbund Bremervörde**

(Stellungnahme vom 15.12.2025)

Der Wasserverband Bremervörde erhebt gegen die vorliegende Planung keine Bedenken.

Das Plangebiet kann an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Es ist die Neuverlegung einer Wasserleitung in den Straßen „Bockelkamp, Auf dem Holzgrund, Hinter der Bahn“ beginnend ab der Straße „Tister Ziegeleiweg“ erforderlich. Hierfür werden wir ein entsprechendes Zeitfenster benötigen.

Für die Versorgungsleitungen sind die technischen Regeln laut *Arbeitsblatt DVGW W 400-1, 5.3.1 Leitungsführung im Grundriss* anzuwenden. Haupt- und Versorgungsleitungen sollten innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen liegen. Sie sind entlang von Straßen, möglichst in Bürgersteigen oder Randstreifen, anzuordnen. Es ist ein ausreichend großer Seitenraum (mind. 1,00 m, ab Rückenstütze Bordstein) für die Versorgungsleitungen einzuplanen. Einer Leitungsverlegung unterhalb der Straße wird nicht zugestimmt.

Des Weiteren sind laut *Arbeitsblatt DVGW GW 125, 6.1 Allgemeines und 6.4 Neubau von unterirdischen Leitungen — Neupflanzung von Bäumen* Mindestabstände von unterirdischen Leitungen zu Bäumen zu beachten. Es dürfen keine Bäume im Bereich der Rohrleitungstrasse gepflanzt werden.

Sollten Hydranten auf Kosten der Gemeinde gewünscht werden, ist dies mit dem Wasserverband abzusprechen. Der Wasserverband Bremervörde ist nicht für die Löschwasserversorgung zuständig.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**1.6 Landwirtschaftskammer Niedersachsen**

(Stellungnahme vom 27.11.2025)

Nach Durchsicht der Planunterlagen nehmen wir zur o.g. Planung im Folgenden aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht Stellung.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Wasserverband Bremervörde gegen die vorliegende Planung keine Bedenken erhebt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden kann. Die angesprochene Neuverlegung einer Wasserleitung betrifft die nachgelagerte Ebene.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen betreffen die nachgelagerte Ebene. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen betreffen die nachgelagerte Ebene. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen betreffen die nachgelagerte Ebene. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

Die frühzeitige Behördenbeteiligung nehmen wir zur Kenntnis und teilen mit, dass aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ zur o.g. Bauleitplanung der Samtgemeinde Sittensen und der Gemeinde Tiste grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Von landwirtschaftlicher Seite wird jeder Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche für außerlandwirtschaftliche Nutzung kritisch gesehen. Bezugnehmend auf den Geltungsbereich äußern wir aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken.

Für den Änderungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß BauGB bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Diesbezüglich weisen wir auch auf § 1a (3) BauGB hin, dass im Sinne des § 15 (3) BNatSchG Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung genommen werden soll. Zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme weisen wir auf die Möglichkeiten der produktionsintegrierten Kompensation hin. Bei sachgerechter Umsetzung dient dies als Instrument zur Vermeidung, dass landwirtschaftliche Nutzflächen dauerhaft aus der Nutzung genommen bzw. weitgehend extensiviert werden.

Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Es ist vor allem darauf zu achten, dass die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen gewährleistet bleibt.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ zur vorliegenden Bauleitplanung der Samtgemeinde Sittensen grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Im Vorfeld der Planung wurde eine umfassende Standortprüfung durchgeführt, bei der verschiedene potenzielle Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für die Entwicklung eines Gewerbegebiets untersucht und verglichen wurden. Dabei wurden unter anderem Aspekte, wie Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erschließbarkeit, Umwelt- und Naturschutzbelange sowie die städtebauliche Entwicklung berücksichtigt.

Die nun ausgewählte Fläche des Geltungsbereiches stellt unter Abwägung aller Belange den insgesamt am besten geeigneten Standort dar. Eine vollständige Vermeidung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen war aufgrund der regionalen Flächenverfügbarkeit sowie der Anforderungen an das Gewerbegebiet nicht möglich.

Die nebenstehende Anregung bezieht sich auf den im engen zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbepark A1 Tiste“ (in diesem werden konkrete Kompensationsmaßnahmen benannt) und wird im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nur zur Kenntnis genommen.

Kenntnisnahme.



## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Abschließend bitten wir um die Aufnahme eines Hinweises, dass ortsübliche und temporär auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, zu tolerieren sind.

### 1.7 NABU Bremervörde-Zeven e.V.

(Stellungnahme vom 24.11.2025)

Der NABU Bremervörde-Zeven e.V. nimmt auch im Namen und in Vollmacht des NABU Landesverbands Niedersachsen e.V. zu dem o.a. Verfahren Stellung.

1. Auf Seite 8 der Begründung zu der Flächennutzungsplanänderung wurde aufgeführt, dass eine umfassende Standortprüfung mit einem strukturierten Auswahlverfahren durchgeführt wurde.

*Obwohl mit dem geplanten Gewerbegebiet eine Neuversiegelung erfolgt, wurde dem Grundsatz durch eine umfassende Standortprüfung Rechnung getragen: In einem strukturierten Auswahlverfahren wurden elf potenzielle Flächen geprüft, wobei die nun gewählte Fläche unter Berücksichtigung aller fachlichen Belange als die geeignetste identifiziert wurde. Da in der Region keine ausreichend großen, bereits versiegelten oder vorbelasteten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Neuversiegelung in diesem Fall notwendig, um wirtschaftliche Entwicklung und Arbeitsplätze zu ermöglichen — im Sinne einer abgewogenen, nachhaltigen Regionalentwicklung.*

Dieses Auswahlverfahren inklusive der Auswahl der alternativen Standorte und der Bewertungskriterien lässt sich nicht nachvollziehen, da die entsprechenden Unterlagen nicht zur Verfügung gestellt wurden. Dies ist nachzuholen.

2. In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird auf Seite 10 auf die unmittelbare Nähe zum Zentralen Ort Sittensen hingewiesen.

Der nebenstehenden Bitte wird gefolgt und die vorgeschlagenen Ausführungen werden unter Kapitel 8.5 „Landwirtschaft“ in die Begründung aufgenommen.

Die nebenstehenden Ausführungen, welche Inhalte aus der Begründung wiedergeben, werden zur Kenntnis genommen.

Die angesprochene Standortdiskussion ist als Anhang 2 Bestandteil der Entwurfsunterlagen, sodass das Auswahlverfahren besser nachvollzogen werden kann.

Der Anregung wird gefolgt.

Die nebenstehenden Ausführungen, welche Inhalte aus der Begründung wiedergeben, werden zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

*Das geplante Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an den Zentralen Ort Sittensen und dessen im Regionalen Raumordnungsprogramm ausgewiesenen Zentralen Siedlungsbereich an. Zudem befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn 1 (Bremen—Hamburg) sowie zur Anschlussstelle Sittensen.*

Allerdings fehlt in der Begründung vollständig eine Beurteilung des Bedarfs an Gewerbeflächen im Zentralen Ort Sittensen. Zusätzlich fehlen Hinweise zu den zeitlich vorlaufenden Planungen zur Schaffung von Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe:

- a. 53. Flächennutzungsplanänderung "Südlich Lindenstraße"
- b. 26. Flächennutzungsplanänderung "Gewerbegebiet Nord IV"
- c. 62. Flächennutzungsplanänderung "Erweiterung Firmengelände Böckmann"

Zusätzlich müssen folgen Punkte erörtert und abgewogen werden:

- a. Die im Gemeinderat Sittensen bereits diskutierte erhebliche Erweiterung der geplanten Gewerbeflächen "Südlich Lindenstraße" in westlicher Richtung

- a. Im zentralen Gebiet des bisherigen Gewerbegebietes Nord der Gemeinde Sittensen entlang der Hansestraße befinden sich große nicht genutzte Bereiche für Gewerbebetriebe.

Zusätzlich wird der Bedarf an Gewerbeflächen nur pauschal beschrieben. In der Begründung zur Flächennutzungsplan-änderung wird auf Seite 14 lediglich unbelegt von einem "hohen Bedarf an gewerblichen Flächen in der Gemeinde Tiste" gesprochen. Um welchen Bedarf handelt es sich, der nicht bereits in den bisherigen Flächennutzungsplanänderungsverfahren berücksichtigt wurde?

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Hinsichtlich der Größe des Gewerbegebietes ist klarzustellen, dass die nebenstehend angenommene Fläche von rund 25 Hektar nicht dem aktuellen Planungsstand entspricht. Tatsächlich umfasst das Plangebiet nach der Fortschreibung der Planung lediglich knapp 23 Hektar. In dieser Flächengröße sind jedoch auch die Erschließungsstraßen, Pflanzflächen, der Lärmschutzwall sowie das Regenrückhaltebecken enthalten. Darüber hinaus liegt etwa 1 Hektar des Plangebietes innerhalb der Bauverbotszone entlang der Bundesautobahn A1 und steht somit ebenfalls nicht für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Folglich verbleibt eine tatsächlich nutzbare Gewerbefläche von rund 17,6 Hektar.

Im Rahmen der Beteiligung zur Bauleitplanung gab es eine Vorabstimmung zur Größe des Gewerbegebietes mit dem Landkreis Rotenburg (Wümme). Hier wurde dem Landkreis eine Auflistung der potenziellen Gewerbetreibenden / Interessenten vorgelegt, welche den hohen Bedarf an gewerblichen Flächen in der Gemeinde und Samtgemeinde verdeutlicht. Von den insgesamt 17,6 ha liegen für ca. 13 ha bereits konkrete Interessenbekundungen von Unternehmen aus der Gemeinde Tiste sowie der Samtgemeinde Sittensen vor. Damit verbleiben etwa 4,6 ha, die als sinnvoll dimensionierter Flächenpuffer dienen können, um zukünftige Erweiterungsbedarfe ansässiger oder neu hinzukommender Betriebe zu decken.

Die angesprochenen anderen Gewerbegebiete und die dazugehörigen Planungen werden von der Samtgemeinde Sittensen sowie den Planungsbeteiligten nicht als Hindernis für das Vorhaben angesehen. Aufgrund des insgesamt hohen Bedarfs an Gewerbeflächen ist davon auszugehen, dass alle Standorte ausgelastet werden können. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes untermauert, dass seitens der Samtgemeinde nach wie vor ein entsprechend hoher Bedarf an gewerblicher Baufläche für die Mitgliedsgemeinde Tiste sowie die weitere Samtgemeinde gesehen wird. Auch die innerhalb kurzer Zeit eingegangenen konkreten Interessenbekundungen für die gewerblichen

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Bauflächen belegen den bestehenden Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen in der Samtgemeinde Sittensen.

Die angesprochene 62. Flächennutzungsplanänderung wird nicht weiterverfolgt. Die dort vorgesehenen Entwicklungsabsichten werden stattdessen im Rahmen der vorliegenden 67. Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

Eine Reduzierung der Flächenausweisung wird aus planerischer Sicht nicht als sachgerecht erachtet. Der nachgewiesene konkrete Bedarf durch bereits vorliegende Interessensbekundungen belegt, dass die derzeit vorgesehene Flächengröße des Gewerbegebietes erforderlich ist, um die beabsichtigte Entwicklung zu ermöglichen. Eine Verkleinerung würde dazu führen, dass entweder konkrete Ansiedlungsinteressen nicht berücksichtigt werden können oder notwendige Entwicklungsspielräume sowohl für Bestandsbetriebe als auch sich in der Zukunft ansiedelnde Betriebe entfallen würden. Damit würde die wirtschaftliche Entwicklung der Samtgemeinde sowie die angestrebte nachhaltige Flächennutzung unnötig eingeschränkt.

Im Rahmen der Vorabstimmung mit dem Landkreis über die Größe des Plangebietes wurde sich drauf verständigt, dass die Ausweisung gewerblicher Bauflächen im vorgesehenen Umfang durch die 67. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sittensen städtebaulich vertretbar ist. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine abschnittsweise Entwicklung der Flächen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Vor diesem Hintergrund wird der in engem zeitlichem Zusammenhang aufgestellte Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbepark A1 Tiste“ in zwei Bauabschnitte gegliedert. Der B-Plan wird zeichnerisch in zwei Bauabschnitte geteilt und eine Festsetzung getroffen, dass die bauliche Entwicklung und Nutzung der Baugrundstücke im Bauabschnitt 2 erst zulässig sind, wenn mindestens 80 % der Baugrundstücke im Bauabschnitt 1 veräußert worden sind.

Diese Vorgehensweise verfolgt insbesondere das Ziel, die Inanspruchnahme neuer Bauflächen auf den tatsächlich nachgewiesenen Bedarf zu begrenzen und eine abschnittsweise Entwicklung des Plangebietes sicherzustellen. Dadurch soll vermieden werden, dass umfangreiche Bauflächen ausgewiesen und erschlossen werden, ohne dass hierfür eine ausreichende Nachfrage besteht. Die Regelung wirkt einer Zersiedelung sowie

## Anregungen und Hinweise

Aufgrund dieser Ausführungen bezweifeln wir die Vereinbarkeit dieser Planungen mit den Vorgaben des § 1a Abs 2 BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (insbesondere bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen).

3. Die Ausführungen auf Seite 16 der Begründung, dass der Verkehr auf Heidornweg bei einer Prognose, dass 75% der 1.640 Kraftfahrzeuge täglich diese Strecke nutzen werden, nur moderat wachsen werde, ist nicht nachvollziehbar. Insbesondere da diese Straße (Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h) durch ein Gebiet mit Wohnbebauung führt. Ob unter Bewertung dieser Tatsache eine ordnungsgemäße verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbegebietes gegeben ist, ist zu prüfen und darzulegen. Dabei ist ebenfalls dazulegen, ob der Heidornweg für Schwerlastverkehr dauerhaft geeignet ist.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

einem Leerstand oder der langfristigen Nichtnutzung von Baugrundstücken entgegen.

Aufgrund der vorstehend dargelegten Argumentation wird die Auffassung, die Planung stehe nicht mit den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB in Einklang, nicht geteilt.

Zur verkehrlichen Erschließung ist die Anlage einer neuen Erschließungsstraße vorgesehen, die in ausreichendem Abstand zum Hauptsiedlungskörper der Gemeinde Sittensen geführt wird, um potenzielle Nutzungskonflikte möglichst gering zu halten.

Ein im Rahmen der Bauleitplanung erarbeitetes Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung der Verkehrsqualität durch die Planung nicht gegeben ist und alle untersuchten Knotenpunkte in der Umgebung des Plangebietes das prognostizierte Kfz-Verkehrsaufkommen infolge der Entwicklungen aufnehmen und leistungsgerecht abwickeln können. Das Verkehrsgutachten wird als Anhang 1 Bestandteil der Entwurfsunterlagen sein. Zudem werden entsprechende Ausführungen in die Begründung der vorliegenden Planung in das Kapitel 8.3 „Verkehr“ aufgenommen.

Die Verkehrsprognose im Gutachten wurde aktualisiert und konkretisiert, weil mittlerweile detailliertere Informationen vorliegen, was für Betriebe sich in dem Gewerbebetrieb ansiedeln werden und sich das Verkehrsaufkommen daher besser abschätzen lässt. Demnach ist davon auszugehen, dass nicht 75 % sondern etwa 50 % des Pkw-Verkehrs über den Heidornweg abgewickelt werden. Eine Nutzung des Heidornweges durch zusätzlich erzeugten Lkw-Verkehr soll hingegen vermieden werden.

Zu diesem Zweck ist vorgesehen, für den ausfahrenden Lkw-Verkehr aus dem Gewerbegebiet eine verpflichtende Fahrtrichtung nach links auszuschildern. Ergänzend ist am Kreisverkehr Stader Straße / Heidornweg eine Wegweisung vorzusehen, die die Anfahrt zum Gewerbegebiet Tiste über die Hamburger Straße führt.

Zur weiteren Reduzierung der Attraktivität des Heidornweges für den Lkw-Verkehr wird empfohlen, an den Zufahrten zur Tempo-30-Zone bauliche

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

4. Der Umweltbericht zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird erst im nächsten Planungsschritt vorgelegt. Daher ist eine natur-schutzfachliche Einschätzung der Planung derzeit noch nicht möglich. Dies gilt insbesondere für die Ermittlung der Betroffenheit der unterschiedlichen Schutzgüter und die Würdigung der Wirksamkeit der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.

Wir bitten um eine kurze Bestätigung des Einganges der Stellungnahme per Mail.

### 1.8 Industrie- und Handelskammer Elbe-Weser

(Stellungnahme vom 25.11.2025)

Vielen Dank für die Beteiligung am o. a. Planverfahren. Damit wirtschaftliche Entwicklung möglich ist, sind die Unternehmen auf die Bereitstellung von Gewerbeflächen angewiesen. Da die Betriebe zunehmend Probleme haben, ausreichend Gewerbeflächen für Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen zu finden, begrüßen wir die Planung und haben keine Bedenken vorzutragen.

Insbesondere gänzlich unbeschränkte Gewerbestandorte werden zur Mangelware. Wir regen daher an, möglichst attraktive und in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht möglichst uneingeschränkte Gewerbegebiete auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich zu machen. In diesem Zusammenhang sehen wir positiv, dass sowohl eine schalltechnische Untersuchung als auch Lärmschutzmaßnahmen in Abgrenzung zur benachbarten Wohnbebauung bereits geplant sind. Die

Einengungen vorzusehen, die zugleich zu einer Bevorrechtigung des aus-fahrenden Verkehrs beitragen.

Unabhängig von der vorliegenden Planung erscheinen entsprechende Maßnahmen bereits im Bestand sinnvoll.

Mit dem Ziel, das durch das Gewerbegebiet induzierte LKW-Verkehrsaufkommen generell zu begrenzen, setzt der Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbepark A1 Tiste“ (dieser wird in einem engen, zeitlichen Zusammenhang aufgestellt) den Ausschluss von Speditions- und Logistikbetrieben fest, da diese typischerweise ein erhöhtes LKW-Aufkommen verursachen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Umweltbericht erst im nächsten Planungsschritt vorgelegt wird und eine Einschätzung diesbezüglich noch nicht möglich ist. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Entwurfsunterlagen, sodass eine Einschätzung abgegeben werden kann.

Der Bitte wurde gefolgt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die IHK die Planung aufgrund der angeführten Gründe begrüßt und keine Bedenken vorzutragen hat.

Die nebenstehende Anregung bezieht sich auf den im engen zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbepark A1 Tiste“. Im Zuge dessen werden konkrete Festsetzungen zu den Gewerbe-gebieten getroffen. Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden die Hinweise nur zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Festlegung von den im geplanten Gewerbegebiet (GE) möglichen Emissionen gibt den ansiedlungswilligen Betrieben langfristige Planungssicherheit. Zukünftig sollte aus unserer Sicht die etwaige Erweiterung von Wohnbauflächen räumlich von dem neuen GE getrennt vorgesehen werden, um den neugeschaffenen Gewerbestandort langfristig attraktiv zu halten und nachträgliche Einschränkungen der Betriebe zu vermeiden.

In Bezug auf den Einzelhandel sollten neben dem Lebensmitteleinzelhandel auch zentrenrelevante Sortimente gemäß dem Einzelhandelskonzept der Samtgemeinde/Gemeinde Sittensen zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs ausgeschlossen werden. Daher regen wir an, dies in den textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen. Eine Ausnahme sollte allerdings für Verkaufsstellen zugelassen werden, wenn diese in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet befindlichen Betrieb stehen und diesem in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Wir bitten um weitere Beteiligung sowie um Mitteilung des Abwägendergebnisses in digitaler Form.

### 1.9 Deutsche Telekom Technik GmbH

(Stellungnahme vom 01.12.2025)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Die nebenstehende Anregung bezieht sich auf den im engen zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbepark A1 Tiste“. Im Zuge dessen werden konkrete Festsetzungen zum Einzelhandel getroffen. Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment ist für die vorliegende Planung nicht vorgesehen. Im Rahmen der vorliegenden Flächen-nutzungsplanänderung werden die Hinweise nur zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehenden Bitte wird dahingehend gefolgt, dass die IHK erneut regulär im folgenden Beteiligungsschritt gem. § 4 Abs. 2 beteiligt wird.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Aspekte betreffen die nachgelagerte Ausführungs- und Bauphase und sind nicht unmittelbarer Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Vor dem Baubeginn

Bei Planänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.



### 1.10 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Hameln-Hannover

(Stellungnahme vom 25.11.2025)

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

erfolgt eine detaillierte Abstimmung zwischen dem Investor und dem zuständigen Leitungsträger, um sicherzustellen, dass die bestehenden Leitungen in ihrer Lage und Funktion nicht beeinträchtigt werden. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass technische und rechtliche Anforderungen im weiteren Verfahren vollständig berücksichtigt werden.

Der nebenstehenden Bitte wird dahingehend gefolgt, dass die Deutsche Telekom Technik GmbH regulär im folgenden Beteiligungsschritt gem. § 4 Abs. 2 beteiligt wird.

Die nebenstehende Abbildung wird zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

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

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In die Planunterlagen vom im engen zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bauungsplan Nr. 12 „Gewerbepark A1 Tiste“ wird ein nachrichtlicher Hinweis auf Kampfmittel mit aufgenommen:

### „Militärische Altlasten

*Für das Plangebiet wurde keine Luftbildauswertung zur militärischen Altlastenerkundung durchgeführt. Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.“*

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.



## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

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

### 1.11 Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe Weser GmbH

(Stellungnahme vom 24.11.2025)

Wir danken für die Zusendung der o. g. Unterlagen.

Aus eisenbahntechnischer und nachbarrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das o.g. Bauvorhaben, wenn folgende Hinweise, Anregungen und Anlagen beachtet werden:

Durch den Eisenbahnbetrieb können Erschütterungen, Lärm, Staub oder andere Immissionen hervorgerufen werden. Eine Haftung hierfür wird von der EVB Elbe-Weser GmbH nicht übernommen.

Sollten bei einer stärkeren Nutzung der Eisenbahnstrecke zu einem späteren Zeitpunkt Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein, gehen diese nicht zu Lasten der EVB Elbe-Weser GmbH. Dies gilt ebenfalls für Umschlagstätigkeiten auf der Ladestraße.

Innerhalb von 30m sollen Einmündungen vom Bahnübergangsbereich vermieden werden. Die Räumung des Bahnübergangs darf nicht verhindert werden. Dies ist ggf. durch Schleppkurven nachzuweisen.

Hinweis:

Die EVB Elbe-Weser GmbH verfügt über eine uneingeschränkte Genehmigung gemäß § 6 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) zum Betrieb und Unterhalt der Nebenbahnstrecke Zeven — Tostedt. Im Rahmen dieser Genehmigung ist die Erhöhung der Anzahl der verkehrenden Züge jederzeit möglich und zulässig.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe Weser GmbH aus eisenbahntechnischer und nachbarrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Bauvorhaben bestehen, wenn die genannten Hinweise, Anregungen und Anlagen beachtet werden.

Aufgrund der großen Entfernung zwischen Gleisanlage und Plangebiet ist hier mit keinem Konflikt zu rechnen. Lediglich die Erschließungsstraße befindet sich in Nähe zur Gleisanlage.

Da sich lediglich die Erschließungsstraße in Nähe zur Gleisanlage befindet, ist diesbezüglich mit keinem Konflikt zu rechnen.

Die nebenstehende Anregung bezieht sich auf den im engen zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbepark A1 Tiste“ und wird im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nur zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich dadurch nicht.

**1.12 Unterhaltungsverband Nr. 19 Obere Oste**

(Stellungnahme vom 03.12.2025)

Die Belange des Unterhaltungsverbandes Obere Oste sind durch die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht berührt, weil innerhalb des räumlichen Änderungsbereiches bzw. Geltungsbereiches kein Gewässer II. Ordnung verläuft.

Sind Kompensationsmaßnahmen im Bereich von 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.

**1.13 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz**

(Stellungnahme vom 25.12.2025)

Als Träger öffentlicher Belange nimmt der NLWKN grundsätzlich nur zu den von ihm unterhaltenen Anlagen, Gebäuden, Grundeigentum, landeseigenen Gewässern und Messstellen Stellung.

In diesem Falle ist der NLWKN durch die geplante Maßnahme nicht betroffen.

Zum Inhalt und Umfang eines Umweltberichtes haben wir keine Anmerkungen.

**1.14 EWE NETZ GmbH**

(Stellungnahme vom 03.12.2025)

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt,

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Unterhaltungsverbandes Obere Oste durch die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes und nicht berührt werden, weil innerhalb des räumlichen Änderungsbereiches kein Gewässer II. Ordnung verläuft.

. Unabhängig von den geplanten Kompensationsmaßnahmen, wird der Unterhaltungsverband Obere Oste im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB weiterhin beteiligt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der NLWKN grundsätzlich nur zu den von ihm unterhaltenen Anlagen, Gebäuden, Grundeigentum, landeseigenen Gewässern und Messstellen Stellung nimmt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in diesem Falle der NLWKN durch die geplante Maßnahme nicht betroffen ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der NLWKN zum Inhalt und Umfang des Umweltberichts keine Anmerkungen hat.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe dazu Anlagen oder Leitungen der EWE NETZ GmbH befinden.

Die angesprochenen Aspekte betreffen die nachgelagerte Ausführungs- und Bauphase und sind nicht unmittelbarer Regelungsgegenstand der

## Anregungen und Hinweise

überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein.

Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz. Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Bauleitplanung. Vor dem Baubeginn erfolgt eine detaillierte Abstimmung zwischen dem jeweiligen Grundstückseigentümer und dem zuständigen Leitungsträger, um sicherzustellen, dass die bestehenden Leitungen in ihrer Lage und Funktion nicht beeinträchtigt werden. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass technische und rechtliche Anforderungen im weiteren Verfahren vollständig berücksichtigt werden.

Die nebenstehenden Ausführungen betreffen die nachgelagerten Planungsebenen und werden aufgrund dessen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung lediglich zur Kenntnis genommen.

s.o.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die EWE NETZ GmbH keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen hat.

Der nebenstehenden Bitte wird dahingehend gefolgt, dass die EWE NETZ GmbH regulär im folgenden Beteiligungsschritt gem. § 4 Abs. 2 erneut beteiligt wird.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

wesentliche Faktoren. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:

<https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung>

In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer:

0151-74493155.

### 1.15 Avacon Netz GmbH

(Stellungnahme vom 25.11.2025)

Vielen Dank für die Beteiligung an dem im Betreff genannten Vorhaben.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser GmbH /WEVG GmbH & Co KG.

Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Prüfung.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Kenntnisnahme.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser GmbH /WEVG GmbH & Co KG im Geltungsbereich befinden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bitte wird gefolgt und die Avacon Netz GmbH im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB weiterhin beteiligt.

### 1.16 Gasunie Deutschland Transport Services GmbH

(Stellungnahme vom 26.11.2025)

Wir bestätigen den Eingang Ihrer im Anhang befindlichen Plananfrage.

Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben **nicht betroffen** sind.

Wichtiger Hinweis in eigener Sache:

Bitte stellen Sie zukünftig Ihre an uns gerichteten Plananfragen möglichst nur noch über das webbasierte Auskunftportal BIL ein

-> <https://portalbil-leitunasauskunft.de>

BIL ist das erste bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche. Webbasiert und auf einem völlig digitalen Prozess erhalten Sie durch wenige Klicks für Sie kostenlos und transparent Informationen zu Leitungsverläufen von derzeit mehr als 115 Betreibern, die fast alle Fern- und Transportleitungen im gesamten Bundesgebiet vertreten. BIL wurde von der Gas-, Öl- und Chemieindustrie gegründet und verfolgt keine kommerziellen Interessen. Einzig und allein die Steigerung der Sicherheit der erdverlegten Anlagen ist das gemeinsam erklärte Ziel von BIL.

Zur Information erhalten Sie im Anhang einen Flyer, aus dem Sie weitere Informationen zu BIL entnehmen können. Helfen Sie uns das webbasierte Informationsangebot zu Leitungsverläufen weiter zu verbessern, indem Sie das Portal nutzen und somit zu einer höheren Akzeptanz beitragen, sodass sich zukünftig möglichst viele Betreiber erdverlegter Anlagen durch BIL vertreten lassen.

Ein Informationsblatt zur Datenschutz-Grundverordnung finden Sie unter [www.gasunie.de/downloads](http://www.gasunie.de/downloads)

> Filter Datenschutz.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Anlagen der Gasunie Deutschland Transport Services GmbH von der Bauleitplanung nicht betroffen sind.

Der Hinweis auf das BIL Portal wird zur Kenntnis genommen, da die Gasunie Deutschland Transport Services GmbH im Zuge der nebenstehenden Stellungnahme mitgeteilt hat, dass Ihre Anlagen durch die vorliegende Planung nicht betroffen sind, wird auf eine zusätzliche Überprüfung im BIL-Portal verzichtet.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

### 1.17 GASCADE Gastransport GmbH

(Stellungnahme vom 25.11.2025)

Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.

Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt **nicht betroffen** sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.

Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.

Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB Beteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> einzuholen sind. Bitte richten Sie daher Ihre zukünftigen Anfragen an uns, direkt an das o.g. BIL-Portal.

### 1.18 ExxonMobil Production Deutschland GmbH

(Stellungnahme vom 25.11.2025)

Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) handelt im Namen und in Vertretung der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Anlagen der in der Stellungnahme genannten Anlagenbetreiber zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind.

Die nebenstehende Anregung bezieht sich auf den im engen zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbepark A1 Tiste“ und wird im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nur zur Kenntnis genommen.

Der Bitte wird gefolgt und die GASCADE Gastransport GmbH im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB weiterhin beteiligt.

Der Hinweis auf das BIL Portal wird zur Kenntnis genommen, da die GASCADE Gastransport GmbH im Zuge der nebenstehenden Stellungnahmen mitgeteilt hat, dass Ihre Anlagen durch die vorliegende Planung nicht betroffen sind, wird auf eine zusätzliche Überprüfung im BIL-Portal verzichtet.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

| Anregungen und Hinweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und ihrer Tochtergesellschaften</p> <p>Von dem o.a. Vorhaben sind Betriebsanlagen der von der EMPG vertretenen o.a. Gesellschaften <b>nicht betroffen</b>.</p> <p>Wir nehmen seit dem 1.11.2017 auch am Bundesweiten Informationssystem für Leitungsrecherchen BIL teil.</p> <p><b>Bitte stellen Sie Ihre Anfragen zukünftig in diesem - für Sie - kostenlosen Portal ein. Sollten wir nicht zuständig sein, bekommen Sie Adhoc eine Rückmeldung von uns.</b></p> <p>Für Ihren ersten Start finden Sie unter folgendem Link kurze Video-Anleitungen: <a href="http://bil-leituncisauskunftde/videoanleitung/">http://bil-leituncisauskunftde/videoanleitung/</a></p> | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Betriebsanlagen der EMPG und die Betriebsanlagen der Gesellschaften, die von der EMPG vertreten werden, von dem Vorhaben nicht betroffen sind.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf das BIL Portal wird zur Kenntnis genommen, da die Exxon-Mobil Production Deutschland GmbH im Zuge der nebenstehenden Stellungnahme mitgeteilt hat, dass Ihre Anlagen durch die vorliegende Planung nicht betroffen sind, wird auf eine zusätzliche Überprüfung im BIL-Portal verzichtet.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><b>1.19 TenneT TSO GmbH</b><br/>(Stellungnahme vom 08.12.2025)</p> <p>In der angegebenen Örtlichkeit befinden sich keine Versorgungsanlagen unserer Gesellschaft.</p> <p>Für Sie zur Info, ab sofort sind Anfragen über den Leitungsbestand der TenneT auch über das BIL Portal möglich.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich in der angegebenen Örtlichkeit keine Versorgungsanlagen der TenneT TSO GmbH befinden.</p> <p>Der Hinweis auf das BIL Portal wird zur Kenntnis genommen, da die TenneT TSO GmbH im Zuge der nebenstehenden Stellungnahme mitgeteilt hat, dass Ihre Anlagen durch die vorliegende Planung nicht betroffen sind, wird auf eine zusätzliche Überprüfung im BIL-Portal verzichtet.</p>                                                                                                                                                                 |
| <p><b>1.20 Vodafone GmbH</b><br/>(Stellungnahme vom 15.12.2025)</p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 24.11.2025.</p> <p>Bei der von Ihnen eingereichten Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vodafone GmbH keine Einwände gegen die Planung hat und Neu- oder Mitverlegungen nicht geplant sind.</p> <p>Die nebenstehend angesprochenen Aspekte betreffen die nachgelagerte Ausführungs- und Bauphase und sind nicht unmittelbarer</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## Anregungen und Hinweise

Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

### **Bitte beachten Sie:**

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH /Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Vor dem Baubeginn erfolgt eine detaillierte Abstimmung zwischen dem jeweiligen Grundstückseigentümer / Bauherren und dem zuständigen Leitungsträger, um sicherzustellen, dass die bestehenden Leitungen in ihrer Lage und Funktion nicht beeinträchtigt werden. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass technische und rechtliche Anforderungen im weiteren Verfahren vollständig berücksichtigt werden.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Der nebensehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er bezieht sich auf die nachgelagerte Ebene und ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Dies wird zur Kenntnis genommen.



**2. ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER****2.1 Einwender 1**

(Stellungnahme vom 18.12.2025)

Hiermit lege ich Einspruch gegen den Gewerbepark A1 ein (bezogen auf die vorgestellte Planung).

**Begründung:**

1. Die Lärmschutzwand Ringstraße zum Feldweg, soll 5-6 m vom Wohnobjekt gebaut werden und ca. 5 m hoch werden.
2. Durch den Bau des Gewerbeparks würde sich der Wert unseres Hauses um 30-40 % verringern.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den Gewerbepark A1 Einspruch eingelegt wird.

Der geplante Lärmschutzwall ist erforderlich, um die angrenzende Wohnnutzung wirksam vor Lärmimmissionen zu schützen. Aus physikalischer Sicht ist entscheidend, dass eine spürbare Schallminderung eintritt, sobald die direkte Sichtverbindung zwischen Schallquelle und Immissionsort unterbrochen wird. Die maßgeblichen Immissionspunkte an den Wohngebäuden liegen in etwa 5 m Höhe (entsprechend dem Dachgeschoss), während die relevanten Schallquellen im Mittel bei rund 3 m Höhe anzusetzen sind.

Bei einer Wallhöhe von 5 m ist die Unterbrechung der Sichtlinie lediglich knapp gegeben. Aus gutachterlicher Sicht wird daher empfohlen, zur Gewährleistung einer hinreichenden Schutzwirkung und unter Anwendung eines sicherheitsorientierten Ansatzes eine Wallhöhe von 7 m vorzusehen.

Eine Entwertung bzw. Wertminderung der Nachbargrundstücke kann nicht erkannt werden. In § 39 Baugesetzbuch sind klare Regelungen zu Entschädigungspflicht durch die Gemeinde im Falle bestimmter planerischer Eingriffe getroffen. *„Haben Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren.“* Dies bedeutet, dass die Gemeinde insbesondere dann entschädigungspflichtig wird, wenn durch sie geschaffene konkrete Baurechte durch planerische Änderungen eingeschränkt werden. Das ist vorliegend nicht der Fall, da über entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen des nachgelagerten Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbepark A1 Tiste“ verbindlich geregelt wird,

## Anregungen und Hinweise

3. Steigerung von Lärmbelastung, Luftverunreinigung durch den Gewerbepark allgemein, sowie durch die geplante Steigerung des Verkehrs (laut 8.3. der Bekanntmachung) andererseits.
4. Die Fläche war als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und mir so, vor Kauf des Hauses 2018, vom Bauamt bestätigt worden (eine Bebauung ist nicht vorgesehen wurde mir mitgeteilt.)

Darüber hinaus:

1. Wird ein bestehendes Ökosystem vernichtet. (Rehe, Hasen, Fasanen, Fledermäuse, Eichhörnchen, diverse Vögel und Insekten und sogar die Wespenspinne - die 2001 zur Spinne des Jahres gewählt wurde) verlieren ihr Biotop.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

dass die angrenzende Allgemeine Wohnnutzung weiterhin ausgeübt werden kann. Eine entschädigungspflichtige Wertminderung im Sinne des Baugesetzbuches ist insofern nicht gegeben.

Den möglichen Auswirkungen wurde bereits durch die Erstellung und Berücksichtigung eines Schall- sowie eines Verkehrsgutachtens angemessen Rechnung getragen.

Im Rahmen der Planung wurden diese Aspekte bereits fachgutachterlich untersucht. Insbesondere wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen sowie die verkehrlichen Auswirkungen durch entsprechende Schall- und Verkehrsgutachten ermittelt und bewertet.

Die Ergebnisse der Gutachten bilden die Grundlage für die planerischen Festsetzungen und Maßnahmen (diese werden im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanes getroffen), wie beispielsweise Lärmschutzvorkehrungen, die darauf abzielen, mögliche Beeinträchtigungen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Hinsichtlich der Luftschadstoffe ist zudem davon auszugehen, dass die geltenden gesetzlichen Grenzwerte und umweltrechtlichen Anforderungen einzuhalten sind.

Es ist zu berücksichtigen, dass Darstellungen im Flächennutzungsplan grundsätzlich keine verbindliche Festlegung darstellen, sondern lediglich die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in ihren Grundzügen wiedergeben. Sie unterliegen regelmäßig Änderungen im Zuge neuer planerischer Zielsetzungen und Entwicklungen. Es kann sich daher nicht darauf berufen werden, dass eine einmal dargestellte Nutzung dauerhaft unverändert bestehen bleibt. Es besteht kein Veränderungsschutz der Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Zudem sind Aussagen im Rahmen informeller Auskünfte oder zum damaligen Planungsstand stets im Kontext der zu diesem Zeitpunkt geltenden Rahmenbedingungen zu sehen und schließen eine spätere Änderung der Planung nicht aus.

Die möglichen Auswirkungen auf geschützte Arten und deren Lebensräume werden derzeit im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachgutachtens untersucht. Parallel zur Bauleitplanung erfolgen hierzu die erforderlichen Erfassungen der Fledermäuse, der Avifauna und der Amphibien im

## Anregungen und Hinweise

2. Die Unfallgefahr, für die Schulkinder und die Kindergartenkinder, auf Ihrem Weg in ihre Einrichtungen (Einstufung als Grundzentrum), soll sich um ca.1/3 erhöhen durch eine Steigerung des Verkehrs im Bereich Aral/ Kreisverkehr und Heidorn.

Laut der Bekanntmachung sollten gewerbliche Bauflächen auf die zentralen Standorte Elsdorf konzentriert werden. Der Bereich Ringstraße + Heidorn sind laut 3.2.1.06 als zentrale Siedlungsgebiete ausgewiesen.

Forderungen meinerseits:

1. Erneute Prüfung der 11 abgelehnten Flächen.
2. Wenn Gewerbegebiet, dann anlegen eines „Erholungsstreifens / Grünstreifen“ von 150-200 m zwischen Gewerbefläche und Wohngebiet (z.B. analog dem Bereich aus der Gemeinde Todtglüsing- Dorener Weg/ Arbeckweg)

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Plangebiet. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden in die weitere Planung einbezogen und bilden die Grundlage für die Bewertung möglicher Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Für die nebenstehenden Annahmen, dass eine um etwa ein Drittel steigende Unfallgefahr für Schul- und Kindergartenkinder durch die vorliegende Planung verursacht wird, wurden keine belastbaren Nachweise vorgelegt. Eine konkrete Erhöhung des Unfallrisikos lässt sich anhand der derzeit vorliegenden Erkenntnisse nicht feststellen. Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden fachgutachterlich untersucht und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Im RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme) aus dem Jahr 2020 steht zu Ziffer 3.2.1.06 konkret: *„Raumbedeutsame neue gewerbliche Bauflächen sind auf die Zentralen Orte sowie auf den Standort Elsdorf zu konzentrieren. Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Anschlussstellen der BAB 1 und der Güterverkehrsstrecken. [...]“*

Demnach sollen gewerbliche Bauflächen vorrangig auf Elsdorf oder auf die im RROP ausgewiesenen Zentralen Orte konzentriert werden. Da das vorliegende Plangebiet direkt an den Zentralen Ort Sittensen angrenzt und zudem unmittelbar an der A1 liegt, kann diese Vorgabe der Raumordnung als erfüllt angesehen werden.

Die 11 ausgeschiedenen Flächen wurden bereits im Rahmen der Standortdiskussion (siehe Anhang 2) unter Beteiligung des Landkreises geprüft und bewertet. Die vorliegende Fläche stellt nach der erfolgten Abwägung den unter planerischen Gesichtspunkten am besten geeigneten Standort dar. Eine erneute Prüfung der bereits verworfenen Standorte wird daher nicht als erforderlich angesehen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Eine derart umfangreiche Pufferzone würde zu einem erheblichen zusätzlichen Flächenverbrauch führen und stünde damit dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entgegen. Zudem ist bereits ein begrünter Lärmschutzwall als räumliche Abgrenzung vorgesehen.

## Anregungen und Hinweise

3. Wenn Lärmschutzwand im Bereich Ringstraße 14, dann:
- mindestens 20 m in Richtung Osten verschieben (wie Tiste Kiebitzweg, Neubauten!!! )
  - Begrünung nicht mit Efeu oder Wein (siehe Tiste Kiebitzweg)
  - Anlegung eines blühenden z.B. Naturawalls, mit erhöhten Schalldämmwerten. Die immissionswerte von 55 dB am Tag und 40 dB in der Nacht sollten nicht überschritten werden. In Gewerbegebieten müssen die dB Werte sogar nachts unter 30 liegen

Durch die Autobahn besteht bereits eine Dauerbelastung!!!!

Im Bereich Lärmbelastung und Verschmutzung besteht bereits jetzt eine gesundheitliche Beeinträchtigung, die nicht weiter steigen darf.

4. Zusicherung von der Gemeinde Tiste, dass keine Zusatzkosten bzgl. Anlegung des neuen Weges/ Feldweg und Abwasserableitung auf mich zu kommen.
5. Zusicherung der Gemeinde Sittensen, dass keine Zusatzkosten bzgl. Abwasserableitung oder Neuanlegung des Bereiches Ringstraße auf mich zukommen.
6. Schriftliche Benachrichtigung/ Einladung über Besprechungen + Ortsbegehungen

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die nebenstehende Anregung bezieht sich auf den im zeitlichen engen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbepark A1 Tiste“ und wird im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nur zur Kenntnis genommen.

Das parallel zur Bauleitplanung erarbeitete Schallgutachten stellt die grundsätzliche Verträglichkeit der vorliegenden Planung sicher.

Eine Zusicherung hinsichtlich möglicher zukünftiger Kosten kann im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht gegeben werden. Die Erhebung von Erschließungs-, Ausbau- oder Anschlusskosten richtet sich nach den jeweils geltenden rechtlichen Grundlagen der jeweiligen Gemeinde und Samtgemeinde und ist unabhängig von den Darstellungen der Flächennutzungsplanung zu beurteilen. Die Anregung betrifft daher keinen Belang, der im Rahmen der Bauleitplanung regelbar ist.

Eine Zusicherung hinsichtlich möglicher zukünftiger Kosten kann im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht gegeben werden. Die Erhebung von Erschließungs-, Ausbau- oder Anschlusskosten richtet sich nach den jeweils geltenden rechtlichen Grundlagen der jeweiligen Gemeinde und Samtgemeinde und ist unabhängig von den Darstellungen der Flächennutzungsplanung zu beurteilen. Die Anregung betrifft daher keinen Belang, der im Rahmen der Bauleitplanung regelbar ist.

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit richten sich nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches gemäß §§ 3 Abs 1 und 2 BauGB. Die erforderlichen Beteiligungs- und Bekanntmachungsschritte werden entsprechend den gesetzlichen

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Ich hoffe, dass ich durch meinen Einspruch, meine Begründung und meine Forderungen zu einem Prozess beitragen kann, der in einem Kompromiss für alle mündet.

### 2.2 Einwender 2

(Stellungnahme vom 23.12.2025)

Im Rahmen der Bekanntmachung "Bebauungsplan Nr. 12 Gewerbepark A1 Tiste" wünschen wir eine Prüfung und eine Stellungnahme zu folgenden Punkten:

#### 1. Ziele dieser Änderung des Flächennutzungsplanes

In der Bekanntmachung heisst es **"Ziel und Zweck der Planung ist es, den hohen Bedarf an gewerblichen Flächen im Gemeindegebiet zu decken..."**

Es gibt mindestens 2 weitere Vorhaben "26. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sittensen" und "53. Änderung des Flächennutzungsplanes Südlich Lindenstraße", die sich mit Erschließung von Gewerbegebieten befassen. Laut Auskunft in der öffentlichen Veranstaltung im November gibt es Interesse von nur 3 Unternehmen an diesem Gewerbegebiet. (ein Schreiner, ein Getränkehandel und ein landwirtschaftlicher Betrieb) Für ein derartig großes **und** teures Projekt, welches Einfluss auf die Lebensqualität der Anwohner hat, sollten doch folgende Fragen geklärt sein:

- a. Welche Betriebe haben konkret Interesse an diesem Gewerbegebiet. Gibt es entsprechende Vorverträge, die den Aufwand der Planung rechtfertigen?

Bestimmungen durchgeführt. Ein Anspruch auf eine gesonderte schriftliche Benachrichtigung oder Einladung zu Besprechungen und Ortsbegehungen besteht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens grundsätzlich nicht. Zum Abschluss der Planung wird jedem Stellungnehmenden jedoch gemäß § 3 Abs. 2 Satz 7 das Ergebnis der Abwägung mitgeteilt.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sie sind korrekt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Planung erfolgt in enger Abstimmung mit der Samtgemeinde Sittensen. Dabei wird davon ausgegangen, dass sowohl die bereits vorhandenen als auch die derzeit in Planung befindlichen Gewerbeflächen zur Deckung des bestehenden und künftig zu erwartenden Bedarfs erforderlich sind. Anhaltspunkte dafür, dass durch die geplante Gewerbegebietsentwicklung Überkapazitäten entstehen, liegen derzeit nicht vor.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

- b. Wie sieht die langfristige Planung aus. (weiterer Ausbau, Zeitplan, Basisdaten für die weitere Planung)
- c. Passt dieses Gebiet in den Gesamtplan der Samtgemeinde Sittensen, oder werden hier Über-Kapazitäten geschaffen?

### 2. Verkehr zu 2.1.05

**„Die siedlungsnah Lage in Verbindung mit der guten Anbindung an die Autobahn gewährleistet eine leistungsfähige Infrastruktur und Erschließung.“ Und „Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets ist im Südosten die Anlage einer neuen Erschließungsstraße vorgesehen, wodurch der Erschließungsverkehr in angemessenem Abstand zur bestehenden Wohnbebauung geführt wird. Auf diese Weise kann das geplante Vorhaben unter**

Die Samtgemeinde geht vielmehr davon aus, dass die in Planung befindlichen Gewerbegebiete entsprechend der Nachfrage von Gewerbebetrieben in Anspruch genommen werden können. Die Planung steht daher im Einklang mit den Entwicklungszielen der Samtgemeinde.

Im Rahmen der Beteiligung zur Bauleitplanung gab es zudem eine Vorabstimmung zur Größe des Gewerbegebietes mit dem Landkreis Rotenburg (Wümme). Hier wurde dem Landkreis eine Auflistung der potenziellen Gewerbebetreibenden / Interessenten vorgelegt, welche den hohen Bedarf an gewerblichen Flächen in der Gemeinde und Samtgemeinde verdeutlicht. Von den insgesamt 17,6 ha gewerblicher Nutzfläche liegen für ca. 13 ha bereits konkrete Interessensbekundungen von Unternehmen aus der Gemeinde Tiste sowie der Samtgemeinde Sittensen vor. Damit verbleiben etwa 4,6 ha, die als sinnvoll dimensionierter Flächenpuffer dienen können, um zukünftige Erweiterungsbedarfe ansässiger oder neu hinzukommender Betriebe zu decken.

Da die zeitliche Umsetzung der vorliegenden Planung vom weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens und den hierfür erforderlichen Verfahrensschritten abhängig ist, lässt sich Stand jetzt keine verlässliche Aussage zum Zeitplan treffen.

Die Bauleitplanung erfolgt in enger Abstimmung mit der Samtgemeinde Sittensen. Dabei wird davon ausgegangen, dass sowohl die bereits vorhandenen als auch die derzeit in Planung befindlichen Gewerbeflächen zur Deckung des bestehenden und künftig zu erwartenden Bedarfs erforderlich sind. Anhaltspunkte dafür, dass durch die geplante Gewerbegebietsentwicklung Überkapazitäten entstehen, liegen derzeit nicht vor. Die Planung steht daher im Einklang mit den Entwicklungszielen der Samtgemeinde.

Die nebenstehenden Aussagen aus der Begründung sind korrekt wieder gegeben.

## Anregungen und Hinweise

### ***Berücksichtigung des oben genannten Grundsatzes vertraglich umgesetzt werden."***

In dem Planungsdokument wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bestätigt, welches zu 75% über den Heidornweg laufen wird. An dem Heidornweg liegt direkt ein Kindergarten, es gibt keinen Fahrradweg (Fahrräder müssen aktuell auf der Straße fahren), es ist eine Tempo 30 Zone, die mit vielen Pollern beengt wurde. Schon aktuell gibt es Probleme, wenn sich 2 LKWs auf dieser Straße begegnen, bei 3 LKWs gibt es Chaos... Ein weiterer Ausbau des Verkehrs im Heidornweg erscheint daher nicht möglich. Weiterhin müssten konkrete Baumaßnahmen getätigt werden, damit Anwohner und Kinder des Kindergartens die Straße überqueren können. Für die genannte Alternative über die Hamburger Straße müsste es doch ein konkretes Konzept für die Kreuzung Hamburger Straße/Bahnhofstrasse geben, da auch diese Kreuzung aktuell nicht LKW-fähig ist. Wie sind die Verkehrsführung und speziell ein sicherer Schulweg geplant?

3. **Zu Geltungsbereich (Abb 1)** In dem Dokument heisst es: ***"in einem strukturierten Auswahlverfahren wurden elf potenzielle Flächen geprüft, wobei die nun gewählte Fläche unter Berücksichtigung aller fachlichen Belange als die geeignetste***

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Das im Rahmen der Bauleitplanung erarbeitete Verkehrsgutachten (Anhang 1) kommt zu dem folgenden Ergebnis:

*„Das geplante Gewerbegebiet wird über eine Planstraße an den Heidornweg angeschlossen.*

*Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes ist davon auszugehen, dass rund 50 % des Pkw-Verkehrs den Heidornweg befahren werden.*

*Eine Befahrung des Heidornweges durch den neu induzierten Lkw-Verkehr soll vermieden werden. So ist bei der Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet für Lkw die vorgeschriebene Fahrtrichtung „Links“ zu beschildern.*

*Am Kreisverkehr Stader Straße / Heidornweg ist eine Wegweisungstafel aufzustellen, die den Hinweis der Anfahrt zum GE-Gebiet Tiste über die Hamburger Straße aufnimmt.*

*Um die Befahrbarkeit des Heidornweges für den Lkw-Verkehr unattraktiv zu gestalten, wird vorgeschlagen an den Einfahrten in die Tempo-30-Zone Einschnürungen vorzusehen, die den ausfahrenden Verkehr bevorzugen.*

*An der Einmündung Stader Straße (L 142) / Hamburger Straße (L 130) ist bereits im Bestand zu prüfen, wie die Befahrbarkeit für den Lkw-Verkehr verbessert werden kann.*

*Entsprechende Maßnahmen empfehlen sich bereits heute und müssen in jedem Fall mit der Verkehrsbehörde abgestimmt werden. Eine Beeinträchtigung der Verkehrsqualität ist dadurch nicht gegeben: alle untersuchten Knotenpunkte können das prognostizierte Kfz-Verkehrsaufkommen infolge der Entwicklungen aufnehmen und leistungsgerecht abwickeln.“*

Angesichts der vorstehenden Ausführungen des Verkehrsgutachtens wird deutlich, dass keine unlösbaren Konflikte hinsichtlich der Verkehrsführung entstehen werden.

Die angesprochene Standortdiskussion ist als Anhang 2 Bestandteil der Entwurfsunterlagen, sodass das Auswahlverfahren besser nachvollzogen werden kann.

Der nebenstehenden Anregung wird somit nachgekommen.



## Anregungen und Hinweise

**identifiziert wurde.**" Aus den Unterlagen und der Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg ist nicht verständlich, warum dieses Gebiet gewählt wurde. Hier muss doch transparent dieser Entscheidungsprozess begründet und beschrieben werden.

Ansonsten müssen folgende Fragen beantwortet werden:

- a. Warum wurde eine Fläche gewählt, die zu einem großen Teil eine Fläche beinhaltet, die die Kategorie "Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft -auf Grund hohen Ertragspotenzials" hat, während östlich von diesem Gebiet ein großer ungeschützter Bereich ist.
- b. Es heisst weiterhin, dass diese Fläche infrastrukturtechnisch gut an die A 1 angebunden ist. Handelt es sich hier um die Anbindung über eine verkehrsberuhigte Tempo30 Zone, mit Pollern, einem Kindergarten... wie in Punkt 2 beschrieben?
- c. Ist es möglich, die Lage des Gewerbegebietes auf östlich des Ziegeleiweges zu beschränken und die Felder direkt am Wohngebiet unverändert als landwirtschaftliche Fläche zu nutzen?

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Bei der Darstellung als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, der im Rahmen der Planung zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen ist. Ein Vorbehaltsgebiet schließt andere Nutzungen jedoch nicht grundsätzlich aus. Vielmehr sind die betroffenen Belange mit anderen öffentlichen Belangen abzuwägen.

Für die vorliegende Standortwahl war insbesondere die unmittelbare Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich von maßgeblicher Bedeutung. Die Konzentration neuer Gewerbeflächen in räumlichem Zusammenhang mit dem vorhandenen Siedlungskörper entspricht den städtebaulichen und raumordnerischen Zielen einer geordneten Siedlungsentwicklung und vermeidet eine von den bestehenden Strukturen abgesetzte Flächenentwicklung.

Die Belange der Landwirtschaft wurden im Planungsprozess berücksichtigt und gegen die Belange der gewerblichen Entwicklung sowie der angestrebten siedlungsräumlichen Ordnung abgewogen. Im Ergebnis wird der gewählte Standort trotz der Betroffenheit eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft als städtebaulich und raumordnerisch geeignet angesehen.

Das Plangebiet verfügt grundsätzlich über mehrere Anbindungsmöglichkeiten an das überörtliche Straßennetz und die Bundesautobahn A 1. Neben einer Verbindung über den Heidornweg besteht auch eine Anbindung über die Stader Straße und die Hamburger Straße. Aus verkehrsplanerischer Sicht wird angestrebt, insbesondere den Schwerlastverkehr vorrangig über die Stader Straße/Hamburger Straße zu führen und damit sensible Bereiche möglichst zu entlasten.

Die detaillierte Erschließungsplanung wird auf Ebene des B-Plans und der weiteren nachgelagerten Ebene näher ausgearbeitet.

Die Gebietsabgrenzung wurde unter städtebaulichen und raumordnerischen Gesichtspunkten gewählt. Wesentliches Ziel ist die Entwicklung der Gewerbeflächen in direktem Anschluss an den bestehenden



- d. Im Dokument heißt es *"Eine vollständige Vermeidung der Inanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft war aufgrund der regionalen Flächenverfügbarkeit sowie der spezifischen Anforderungen an das Gewerbegebiet nicht möglich."* Was sind diese spezifischen Anforderungen?

**4. Mindestabstand zwischen Wohngebieten und Gewerbegebieten**

- a. Warum grenzt das Gewerbegebiet direkt an das Wohngebiet, obwohl nach Osten große freie Flächen zur Verfügung stehen?

Siedlungsbestand. Dies entspricht dem Grundsatz einer geordneten Siedlungsentwicklung und einer flächensparenden Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Die angeregte Aufteilung würde diesem Grundsatz widersprechen.

Mit den spezifischen Anforderungen ist insbesondere die Lage des Gewerbegebietes in unmittelbarem Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper gemeint. Die Anbindung an den vorhandenen Siedlungskörper stellt ein wesentliches städtebauliches und raumordnerisches Ziel dar. Dadurch werden eine geordnete Siedlungsentwicklung, kurze Erschließungswege sowie die Bündelung von Infrastruktur und Nutzungen ermöglicht.

Im Rahmen der Planung wurden zudem alternative Standorte und Gebietsabgrenzungen geprüft. Die Standortdiskussion (Anhang 2) hat gezeigt, dass die gewählte Fläche unter Berücksichtigung der städtebaulichen, raumordnerischen und erschließungstechnischen Anforderungen am besten geeignet ist. Eine vollständige Vermeidung der Inanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft war im Ergebnis der Standortprüfung und unter Berücksichtigung aller in die Abwägung einzustellenden Belange nicht möglich.

Die Lage des Plangebietes wurde unter städtebaulichen und raumordnerischen Gesichtspunkten gewählt. Ein wesentliches Ziel der Siedlungsentwicklung ist die räumliche Anbindung neuer Bauflächen an den vorhandenen Siedlungskörper, um eine geordnete und flächensparende Entwicklung sicherzustellen. Eine isolierte Entwicklung von Gewerbeflächen abgesetzt von den bestehenden Siedlungsstrukturen widerspräche diesem Grundsatz.

Darüber hinaus entspricht die gewählte Flächenabgrenzung den Vorgaben und Anforderungen der übergeordneten Planung sowie den im Planverfahren vorgetragenen Hinweisen des Landkreises. Die östlich gelegenen Freiflächen wurden im Rahmen der Standortprüfung berücksichtigt, jedoch aus städtebaulichen, raumordnerischen und planungsfachlichen Gründen nicht als vorzugswürdige Alternative bewertet.

## Anregungen und Hinweise

- b. Warum ist der Abstand vom Wäldchen 50 m, der Abstand zu Autobahn 40 m und zum Wohngebiet mit 15 m so viel geringer? Mit welchem Abstand und wie hoch darf das Gewerbegebiet in der Nähe der Wohnsiedlung bebaut werden?
- c. Können die direkten Anwohner einen Teil des angrenzenden Gebietes erwerben, um den Abstand zum Gewerbegebiet zu vergrößern?

### 5. Wertminderung der vorhandenen Grundstücke

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet verschlechtert sich die Lagequalität durch Lärm, Verkehr und optische Beeinträchtigungen. Weiterhin wird unser Gebietstyp von einem reinen Wohngebiet zu einem Mischgebiet. Ist hier eine Entschädigung für den Wertverlust vorgesehen?

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die unterschiedlichen Abstände beruhen auf verschiedenen fachrechtlichen und städtebaulichen Anforderungen. Die Abstände zum Wald sowie zur Autobahn ergeben sich aus speziellen rechtlichen bzw. fachplanerischen Vorgaben und Restriktionen. Für die Abgrenzung zum Wohngebiet bestehen hingegen keine vergleichbaren pauschalen gesetzlichen Mindestabstände. Maßgeblich ist vielmehr, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden und die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden.

Die zulässigen Gebäudehöhen ergeben sich aus den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 12 „Gewerbepark A1 Tiste“, welcher in einem zeitlich engen Zusammenhang zur vorliegenden Planung durchgeführt wird.

Die Frage möglicher Grundstücksverkäufe oder Flächenerwerbe durch Privatpersonen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Bauleitplanung dient der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und trifft Darstellungen zur zulässigen Nutzung von Flächen. Entscheidungen über den Verkauf oder Erwerb von Grundstücken erfolgen außerhalb des Bauleitplanverfahrens durch die jeweiligen Grundstückseigentümer und sind nicht Gegenstand der planerischen Abwägung.

Es wird vorgebracht, dass sich durch die unmittelbare Nachbarschaft zum geplanten Gewerbegebiet die Lagequalität aufgrund zusätzlicher Lärm- und Verkehrseinwirkungen sowie möglicher optischer Veränderungen verschlechtert. Diese Belange werden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt und gegenüber den Planungszielen abgewogen. Die zu erwartenden Auswirkungen werden durch die vorliegenden Fachgutachten untersucht und bewertet.

Die Aussage, das bestehende Wohngebiet werde durch die Planung von einem Wohngebiet zu einem Mischgebiet umgewandelt, trifft nicht zu. Die planungsrechtliche Gebietseinstufung des vorhandenen Wohngebietes bleibt durch die Ausweisung des Gewerbegebietes unberührt.

Eine Entwertung bzw. Wertminderung der Nachbargrundstücke kann nicht erkannt werden. In § 39 Baugesetzbuch sind klare Regelungen zu Entschädigungspflicht durch die Gemeinde im Falle bestimmter planerischer

**7. Zu Wasser Abb 2:**

Unser Grundstück grenzt direkt an einen Starkregen-Überschwemmungsbereich. Das wird sich durch das Zupflastern des Gewerbegebietes eher verstärken. Unser Grundstück liegt jetzt schon tiefer als die Straße Helgenkamp. Bei starkem Regen laufen große Wassermengen auf unsere Einfahrt und unser Grundstück. Wie wird verhindert werden, dass diese Wassermengen durch das Gewerbegebiet zunehmen werden?

**8. Lärm / Licht...**

Im Rahmen des Ausbaus der A1 wurden umfängliche Gutachten durchgeführt, um mit Gebäudespezifischen Baumaßnahmen die Lärmbelastung unter einem definierten Rahmen zu halten. Wir gehen als Anwohner davon aus, dass diese Rahmenbedingungen weiterhin gelten und notwendige Gutachten incl. Der erforderlichen baulicher Maßnahmen definiert werden. Gibt es die Möglichkeit, auf die Art des Lärmschutzes Einfluß zu nehmen, damit keine Wand, Mauer oder Hecke direkt hinter unserem Grundstück gebaut wird? Wie wird sichergestellt, dass das Gewerbegebiet zu den Ruhezeiten nicht übermäßig beleuchtet wird?

Eingriffe getroffen. „Haben Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren.“ Dies bedeutet, dass die Gemeinde insbesondere dann entschädigungspflichtig wird, wenn durch sie geschaffene konkrete Baurechte durch planerische Änderungen eingeschränkt werden. Das ist vorliegend nicht der Fall, da über entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen des nachgelagerten Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbepark A1 Tiste“ verbindlich geregelt wird, dass die angrenzende Allgemeine Wohnnutzung weiterhin ausgeübt werden kann. Eine entschädigungspflichtige Wertminderung im Sinne des Baugesetzbuches ist insofern nicht gegeben.

Parallel zur Bauleitplanung wird ein Entwässerungskonzept in Abstimmung mit dem Landkreis erarbeitet und die nebenstehenden Anregungen in diesem Rahmen berücksichtigt.

Die nebenstehende Anregung bezieht sich auf den im engen zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbepark A1 Tiste“ und wird im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nur zur Kenntnis genommen.

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### 9. Art des Gewerbes

Wird die Art des erlaubten Gewerbes im Nutzungsplan aufgeführt und wann ist dieser für uns einsehbar? Sind Betriebe mit erhöhtem Lärm wie zum Beispiel Schlachthof, Metallindustrie oder Betriebe, die außerhalb des normalen Werktags geöffnet sind, wie Disco, Autohof, etc. möglich?

Die nebenstehende Anregung bezieht sich auf den im engen zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbepark A1 Tiste“ und wird im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nur zur Kenntnis genommen.

Ausgearbeitet: Bremen, den 03.08.2026

