

# **1. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 „Mooreisenbahn Tiste“**

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

**November 2013**

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Sittensen  
Am Markt 11  
27414 Sittensen**

**Projektleitung:**

**Dipl.-Ing. Gotthard Storz**

**Bearbeitung:**

**Dipl.-Ing. Nicola Kelch**

**planungsgruppe grün gmbh**

**Freiraumplanung | Umweltplanung**

Rembertstraße 30, 28203 Bremen  
Tel. 0421 / 33 752-0, Fax 0421 / 33 752-33  
bremen@pgg.de

Klein-Zetel 22, 26939 Ovelgönne-Frieschenmoor  
Tel. 04737 / 8113-0, Fax 04737 / 8113-29  
frieschenmoor@pgg.de

[www.pgg.de](http://www.pgg.de)

## **1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL**

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Samtgemeinde Sittensen im Gemeindegebiet von Tiste eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Mooreisenbahnbahn Tiste“ festgesetzt. Der Festsetzungsbeschluss erfolgte im Jahr 2002. Zur Umsetzung der Zielsetzung war der Bau eines Informationszentrums mit Parkmöglichkeiten sowie die Errichtung eines Lokschuppens vorgesehen. Die bauliche Nutzung wurde nachfolgend über die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 5 mit den entsprechenden Festsetzungen (nach § 11 BauNVO als „Sondergebiet Mooreisenbahn“) geregelt. Der Bebauungsplan Nr. 5 wurde im Jahr 2003 als Satzung beschlossen.

Das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Moorbahn Tiste“ ist die Anpassung des Bebauungsplan Nr. 5 an die tatsächlichen Nutzungen und Grenzen der baulichen Anlagen sowie Anpassungen zur sicheren Unterhaltung und des sicheren Betriebs der Moorbahn, dem sicheren Aufenthalt der Besucher sowie der Information der Besucher zum Schutz des Moores und zur Besucherlenkung auf Grund der jetzt bestehenden Erfahrungen aus dem mehrjährigen Betrieb der Mooreisenbahn sowie Änderungen im NSG (Bau einer zweiten Aussichtsplattform).

Weiterhin wurden Wünsche des Moorbahn Burgsittensen e.V. nach weitergehenden Nutzungen geprüft, die soweit berücksichtigt werden konnten, wie Sie dem Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanung entsprechen. Demgemäß sind nur Baumaßnahmen und Nutzungen zulässig, die aus der Zweckbestimmung „Moorerleben mit entsprechender Besucherlenkung“ erforderlich sind. Andere Nutzungen setzen eine Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Sittensen voraus.

Darüber hinaus wurden die im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten Genehmigungsverfahren

- Bau des Regenwasserrückhaltebeckens (03.12.2004),
- Erschließung und Außenanlagengestaltung (17.01.2005),
- Erweiterung eine Feldbahn zur Personenbeförderung (04.10.2007)

festgelegten Ausgleichsmaßnahmen in Form von Pflanzverpflichtungen für Einzelbäume, in der 1. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

## **2 VERFAHRENSABLAUF**

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 durch den Rat der Gemeinde Tiste erfolgte am 16.06.2010. Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) erfolgte am 14.07.2011.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte mit Anschreiben vom 14.10.2010 bis zum 15.11.2010.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 3 Absatz 1, Ziffer 1 abgesehen, da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Mooreisenbahn Tiste“ nicht oder nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte lt. Anschreiben vom 18.07.2011 bis zum 02.09.2011.

Der Beschluss über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte am 22.06.2011. Die Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) war in der Zeit vom 01.08.2011 bis zum 02.09.2011. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 14.07.2011.

Der Satzungsbeschluss des Rats der Gemeinde Tiste erfolgte am 15.03.2012.

Am 24.07.2013 erfolgte der Beschluss über die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 15.03.2012 durch den Rat der Gemeinde Tiste.

Der Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte am 24.07.2013.

Die erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) war vom 14.08.2013 bis 16.09.2013. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 30.07.2013.

Der erneute Satzungsbeschluss erfolgte am 30.10.2013 durch den Rat der Gemeinde Tiste.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

### **3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

Die Belange der Umweltverträglichkeit des Vorhabens wurden, bezogen auf die Standortwahl, bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP-Änderung) berücksichtigt.

In der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sind Ziel und Zweck der Bauleitplanung wie folgt festgelegt:

*„Im Zusammenhang mit der Wiedervernässung der umliegenden Flächen und der Ausweisung des angrenzenden Bereiches als Naturschutzgebiet (NSG Tister Bauernmoor) will der Verein „Moorbahn Burgsittensen e.V.“ mit den Fahrten eine geregelte Besucherlenkung durchführen, um das Moor auf naturverträgliche Weise für den Menschen erlebbar zu machen. Gleichzeitig sollen die Besucher über die Bedeutung von Ruhezeiten auf die im Naturschutzgebiet lebenden störungsempfindlichen Tiere hingewiesen werden.“*

Dementsprechend sind alle Nutzungen, die nicht diesem Zwecke entsprechen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Dies wird durch die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Mooreisenbahn Tiste“ berücksichtigt, die für das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes die Nutzung als Sonstiges Sondergebiet Mooreisenbahn festlegen. Die Nutzung ist für die Gesamtfläche auf den Betrieb einer Museumseisenbahn (Mooreisenbahn) mit integrierter Benutzerlenkung beschränkt. Eine darüber hinausgehende Nutzung ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Die vorgenommene Anpassung des Bebauungsplan Nr. 5 an die tatsächlichen Nutzungen und Grenzen der baulichen Anlagen sowie die weiteren Anpassungen sind für die sichere Unterhaltung und den sicheren Betriebs der Moorbahn, dem sicheren Aufenthalt der Besucher sowie der Information der Besucher zum Schutz des Moores und zur Besucherlenkung erforderlich und in Ihren Ausdehnungen auf ein bauliches Mindestmaß beschränkt. Die Änderung sind auf Grund der jetzt bestehenden Erfahrungen aus dem mehrjährigen Betrieb der Mooreisenbahn sowie Änderungen im NSG (Bau einer zweiten Aussichtsplattform) erforderlich. Die Einzelbegründung für die vorgenommenen Änderungen sind der Begründung zu entnehmen.

Durch die zusätzlichen Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 entsteht ein Kompensationsbedarf von -0,63 FÄ, der im Geltungsbereichs des BP Nr. 5 nicht ausgeglichen werden kann. Aus diesem Grund wird zusätzlich auf einem Grundstück der Gemeinde Tiste (Gemarkung Tiste, Gemeinde Tiste, Flur 3, Flurstück 76/6), das derzeit als Grünland intensiv genutzt wird, die Anlage und Entwicklung einer Streuobstwiese auf insg. 3.744 m<sup>2</sup> geplant. Die Umsetzung erfolgt in Abstimmung mit der UNB des LK ROW.

Durch die Anlage und Entwicklung einer Streuobstwiese (Biotopwertstufe 4) auf 3.744 m<sup>2</sup> auf einer bisher intensiv als Grünland genutzten Flächen (Biotopwertstufe 2) wird eine

Wertsteigerung des Biotopwerts um 2 Wertstufen und 0,75 FÄ erreicht. Dadurch kann die verbleibende Beeinträchtigung von 0,63 FÄ, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 im Rahmen der 1. Änderung entsteht, vollständig ausgeglichen werden.

#### **4 BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITS- BETEILIGUNG**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen gem. § 3 (2) BauGB wurden von Seiten der Bürger keine Stellungnahmen eingereicht bzw. keine Bedenken geäußert.

Bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Verden und vom Landkreis Rotenburg Anregungen und Bedenken geäußert.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sah die Notwendigkeit einer verkehrstechnischen Untersuchung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und gab Hinweise zum Einmündungsbereich der Grundstückszufahrt auf die L 142. Da die Grundstückszufahrt bei km 27,840 der L 142 bereits besteht und seit Jahren genutzt wird, konnte keine Notwendigkeit einer verkehrstechnischen Untersuchung erkannt werden. Der Einmündungsbereich selbst liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 wird keine bauliche Veränderung für den Bereich der Zufahrt festgesetzt.

Der Landkreis Rotenburg hat in seiner Stellungnahme auf die Planerischen Rahmenbedingungen (Regionalplanung / Flächennutzungsplanung) hingewiesen und insbesondere aus landschaftspflegerischer Sicht Stellung genommen und die beabsichtigten Veränderungen in Frage gestellt.

Der Plan wurde anschließend nochmal geändert und überarbeitet. Dies betrifft insbesondere die Begründung der vorgesehenen Anpassungen sowie die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Mooreisenbahn Tiste“, die nun für das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes die Nutzung als Sonstiges Sondergebiet Mooreisenbahn festlegen. Die Nutzung ist für die Gesamtfläche auf den Betrieb einer Museumseisenbahn (Mooreisenbahn) mit integrierter Benutzerlenkung beschränkt. Eine darüber hinausgehende Nutzung ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Dies diente der Klarstellung der planerischen Vorgaben des Flächennutzungsplanes sowie der eindeutigen Regelung, dass alle Nutzungen außerhalb dieser Zweckbestimmung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig sind.

Bei der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wurden wesentliche Bedenken und Hinweise vom Landkreis Rotenburg (Wümme), von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, vom Niedersächsischen Forstamt Rotenburg sowie von der DEHOGA Niedersachsen abgegeben.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat Bedenken gegen die Planung. Er sieht in der Änderungsplanung eine Erweiterung des touristischen Angebotes, das seiner Ansicht nach zu Beeinträchtigungen des Vorranggebietes für Natur und Landschaft führen und unzulässige Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen. Er fordert, die Maßnahmen auf die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beschränken. Die Bedenken konnten nicht nachvollzogen werden, da die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Mooreisenbahn Tiste“ (Seite 11 der Begründung) für das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes die Nutzung als Sonstiges Sondergebiet Mooreisenbahn festlegen. Die Nutzung ist für die Gesamtfläche auf den Betrieb einer Museumseisenbahn (Mooreisenbahn)

mit integrierter Besucherlenkung beschränkt. Eine darüber hinausgehende Nutzung ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Die planerische Zielsetzung ist dementsprechend unverändert und setzt die regionalplanerischen Vorgaben (Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Vorsorgegebiet für Erholung und angrenzend Vorranggebiet für Erholung) um. Insofern entsprechen die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und des Flächennutzungsplanes sowie den rechtlichen Erfordernissen des Baugesetzbuches. Hinsichtlich der ausführlichen Begründung für die geplanten Änderungen sowie die detaillierte Abwägung zu den vorgebrachten Bedenken wird auf die Verfahrensunterlagen verwiesen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat ihre Stellungnahme aus dem frühzeitigen Verfahren nach § 4 Abs. 1 aufrechterhalten. Insofern wird auf die dort vorgenommen Abwägung und Berücksichtigung verwiesen.

Das Niedersächsische Forstamt Rotenburg fordert für den geplanten Unterstand zur Gleisreparatur einen Mindestabstand vom westlich angrenzenden Wald. Auf Grund der örtlichen Situation, des geringen Umfangs der zulässigen Bebauung sowie der lediglich temporären Nutzung des Unterstandes wird hier von den vorgetragenen Empfehlungen abgewichen.

Die DEHOGA Niedersachsen befürchtet die Ausweitung der Nutzung im Haus der Natur zu einem vollgastronomischen Erwerbsbetrieb. Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Mooreisenbahn Tiste“ (Seite 11 der Begründung) legen für das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes die Nutzung als Sonstiges Sondergebiet Mooreisenbahn fest. Die Nutzung ist für die Gesamtfläche auf den Betrieb einer Museumseisenbahn (Mooreisenbahn) mit integrierter Besucherlenkung beschränkt. Eine darüber hinausgehende Nutzung ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Da sich die vorgenannte Festsetzung auf das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes bezieht ist auch eine Nutzung zu gastgewerblichen Zwecken losgelöst von der vorgenannten Hauptnutzung planungsrechtlich definitiv ausgeschlossen.

Der Rat der Gemeinde Tiste hat in seiner Sitzung am 15.03.2012 der vom Planungsbüro Planungsgruppe Grün GmbH vorbereiteten Abwägung zugestimmt und den Satzungsbeschluss gefasst. Nachdem der Landkreis Rotenburg (Wümme) das Abwägungsergebnis bekommen hat, hat er mit Schreiben vom 11.07.2012 darauf hingewiesen, dass beabsichtigt wird, den vom Rat der Gemeinde Tiste gefassten Beschluss zu beanstanden.

Nach diversen Gesprächen mit Vertretern des Landkreises, des Moorbahnvereines, des Planers und der Gemeinde Tiste wurde der Bauleitplan inhaltlich nochmals geändert.

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

- auf den geplanten Wanderweg wurde verzichtet
- der Unterstand am Haus der Natur wurde von 100m<sup>2</sup> auf 80m<sup>2</sup> reduziert. Außerhalb des Unterstandes ist eine gepflasterte Fläche von 250m<sup>2</sup> zulässig.
- die Grundfläche für den Unterstand-Gleisreparatur wurde auf 180m<sup>2</sup> reduziert. Außerhalb des Unterstandes ist eine gepflasterte Fläche von 250m<sup>2</sup> zulässig,
- bei dem Haus der Natur wurde das Bestandsgebäude ergänzt, so dass sich die aus dem Baufenster ergebenden Erweiterungsmöglichkeiten nachvollzogen werden können.

Der Satzungsbeschluss vom 15.03.2012 wurde in der Sitzung am 24.07.2013 durch den Rat der Gemeinde Tiste aufgehoben und die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 5, 1. Änderung „Mooreisenbahn Tiste“ nebst Entwurfsbegründung,

Umweltbericht und umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Bei der erneuten förmlichen Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden wesentliche Bedenken und Hinweise lediglich von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden abgegeben, die erneut auf ihre Stellungnahme aus dem frühzeitigen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB verweist und diese aufrecht erhält. Insofern wird auf die dort vorgenommenen Abwägung und Berücksichtigung verwiesen.

## **5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Die Anpassung des Bebauungsplan Nr. 5 an die tatsächlichen Nutzungen und Grenzen der baulichen Anlagen sowie Anpassungen zur sicheren Unterhaltung und des sicheren Betriebs der Moorbahn, dem sicheren Aufenthalt der Besucher sowie der Information der Besucher zum Schutz des Moores und zur Besucherlenkung auf Grund der jetzt bestehenden Erfahrungen aus dem mehrjährigen Betrieb der Mooreisenbahn sowie Änderungen im NSG (Bau einer zweiten Aussichtsplattform) lassen sich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erreichen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen weder räumlich noch inhaltlich, um die erforderlichen Anpassungen umzusetzen.

Tiste, den

.....

Bürgermeister