

Gemeinde Sittensen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Nord IV“

mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

Stand: Entwurf zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, 14.08.2026

Teil I: Städtebaulicher Teil

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Volker Rathje

M. Sc. Mona Borutta

Umweltbericht:

Dipl.-Ing. Berthold Eckebrecht

M. Sc. Max Tischendorf

Inhalt:

1. Planungsanlass und Verfahren.....	4
2. Lage des Plangebiets / Bestand.....	5
3. Planungsvorgaben.....	6
3.1 Ziele der Landesplanung.....	6
3.2 Ziele der Regionalplanung	7
3.3 Flächennutzungsplan.....	8
3.4 Bestehende Bebauungspläne	11
3.5 Denkmalschutz / Archäologie.....	15
3.6 Waldabstand.....	15
3.7 Hochwasser/-Klimaschutz	16
3.8 Gewässer	16
3.9 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone.....	16
4. Städtebauliches Konzept	17
4.1 Art der baulichen Nutzung	17
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	21
4.3 Bauweise	22
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen.....	22
4.5 Private Grünflächen.....	23
4.6 Flächen für die Landwirtschaft	23
4.7 Grünordnerische Festsetzungen.....	23
4.8 Regelungen des Wasserabflusses	25
4.9 Gesetzliche geschützte Biotope und geschützte Landschaftsbestandteile (Nachrichtliche Übernahme)	26
4.10 Örtliche Bauvorschriften.....	26
5. Erschließung und Verkehrsflächen	27
5.1 Verkehrsführung.....	27
5.2 Straßenverkehrsflächen.....	28
5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	29
5.4 Geh- und Fahrrechte.....	29
5.5 Verkehrsgutachten.....	29

6. Ver- und Entsorgung.....	30
6.1 Flächen für Versorgungsanlagen	30
6.2 Oberflächenentwässerung / Niederschlagswasser	31
7. Boden.....	31
7.1 Bodenverhältnisse	31
7.2 Altlasten / Kampfmittel	32
8. Immissionsschutz.....	33
8.1 Schallimmissionen	33
8.2 Landwirtschaftliche Immissionen.....	35
8.3 Lichtimmissionen.....	35
9. Flächen und Kosten.....	36

- Anlage 1: Erkundung der Baugrundverhältnisse, Ergebnis-Kurzbericht, Geologie und Umwelttechnik Dipl.-Geologie Joch Holst, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 11.02.2009
- Anlage 2: Verkehrliche Beurteilung der Entwicklung des B-Plans Nr. 42 „Gewerbegebiet Nord IV in der Samtgemeinde Sittensen, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, Stand: 16.06.2026
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Nord IV“ der Gemeinde Sittensen, T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 18.06.2026

1. Planungsanlass und Verfahren

Die Gemeinde Sittensen, Teil der Samtgemeinde Sittensen, möchte mit dieser Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Nord schaffen. Die Planung wurde 2008 begonnen und wird seit 2024 weitergeführt.

Die bisher überwiegend unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der Karl-Benz-Straße sowie der Kreisstraße K 139 grenzen unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet Nord nördlich der Autobahn BAB 1 an. Diese Flächenreserve für die Gewerbeentwicklung in Sittensen soll nun bebaut werden. Durch die Entwicklung der geplanten Gewerbeflächen werden neue Arbeitsplätze geschaffen und Gewerbesteuerereinnahmen generiert. Durch die Gewerbegebietserweiterung wird eine hohe Nachfrage nach Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aufgrund der Lagegunst an der A 1 bedient. Ebenso besteht Bedarf, ansässigen Gewerbebetrieben gewerbliche Erweiterungsfläche zu bieten.

Im Plangebiet soll außerdem eine neue Straßenverbindung zwischen der Kreisstraße K 139 und der Karl-Benz-Straße geschaffen werden. Als Anknüpfungspunkt an die K 139 ist ein Kreisverkehr geplant, von wo aus langfristig auch eine neue Straßenverbindung in Richtung Schmiedestraße das Gewerbegebiet in Lengenbostel anbinden soll. Für die Umsetzung des gesamten Kreisverkehrs ist ergänzend die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans der Gemeinde Lengenbostel erforderlich. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird der Kreisverkehr und Verkehrsanschluss bereits vorbereitet.

Durch die neue Verbindung in Richtung Sittensener Ortsmitte wird der Verkehrsknotenpunkt Stader Straße (L 130) zur Autobahn entlastet. Außerdem ist geplant durch verkehrslenkende Maßnahmen den LKW-Durchgangsverkehr im südlichen Bereich des Nütteler Wegs (K 139) zu minimieren.

Aufgrund der beabsichtigten Änderung der Straßenverkehrsführung ist auch der Verkehrsknotenpunkt Karl-Benz-Straße / Hansestraße umzugestalten und aufgrund des Platzbedarfs das Regenrückhaltebecken zu verlagern (bisher festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 34).

Außerdem soll im Zuge der Planaufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 22a zugunsten einer Vergrößerung des Gewerbegebietes auf Anpflanzflächen überplant werden. Die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits vorbereitete Erweiterung der Gewerbeflächen nördlich der Hansestraße in Richtung Norden soll in diesem Bebauungsplan planungsrechtlich ausgestaltet (Vergrößerung der in dem Bebauungsplan Nr. 22 inkl. 3. Änderung ausgewiesenen Gewerbegebiete).

Zusätzlich soll die bereits genehmigte und neu errichtete Strom-Schaltanlage im Bereich der Wendeanlagen der Karl-Benz-Straße auch planungsrechtlich gesichert werden (bisher festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 34).

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 42 erfolgt die 26. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Samtgemeinde Sittensen.

2. Lage des Plangebiets / Bestand

Das Plangebiet besteht aus vier Teilgeltungsbereichen, hat eine Gesamtgröße von rund 14 ha und liegt nordwestlich der Ortslage Sittensen, nördlich der Bundesautobahn A 1. Die Entfernung vom Teilgeltungsbereich 1 zur Autobahnauffahrt beträgt ca. 600 m.

Teilgeltungsbereich 1

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Kreisstraße K 139 (Nütteler Weg) sowie die Gemeindegebietsgrenze zur Gemeinde Lengenbostel, welche ebenfalls zur Samtgemeinde Sittensen gehört.

Im Westen grenzen Waldfläche sowie landwirtschaftliche Flächen an, die sich bis zur in ca. 300 m entfernt verlaufenden Ramme ausdehnen. Der Bereich um die Ramme ist als Landschaftsschutzgebiet „Aue und Ramme“ ausgewiesen.

Südlich grenzen naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen des Gewerbegebiets Nord und die Karl-Benz-Straße an.

Im Osten befindet sich ein Verbindungsweg zwischen Nütteler Weg und Hansestraße (im folgenden Anliegerweg genannt), welcher beidseitig von Bäumen bestanden ist. Die Zufahrt zur Hansestraße ist für den motorisierten Verkehr gesperrt. Weiter östlich erstrecken sich einseitig entlang des Nütteler Weges überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke sowie im Südosten Gewerbeflächen (insb. Produktionshallen und Stellflächen). Eine Bebauung ist auf dem Gewerbegrundstück nördlich der Hansestraße (Nr. 24) vorhanden, neben Lagerhallen ist auf diesem Gewerbegrundstück auch Betriebsleiterwohnen vorhanden. Die nördlichen Grundstücksbereiche sind unversiegelt, überwiegend mit Rasen und einzelnen Bäumen bewachsen.

Derzeit wird die westlich des Anliegerwegs gelegene Fläche des Teilgeltungsbereichs 1 überwiegend als Grünland genutzt. Im Nordosten befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche, die als Koppel und Reitplatz genutzt wird. Eine Bebauung ist lediglich auf dem Reitplatz (Stall) vorhanden.

Teilgeltungsbereich 2

Der Teilgeltungsbereich 2 umfasst eine neu errichtete Strom-Schaltanlage im Bereich der Wendeanlagen der Karl-Benz-Straße. Nördlich und westlich des Teilgeltungsbereichs 2 befinden sich naturnahe Grünlandflächen, Gehölze und ein Trampelpfad in Richtung Ramme. Östlich liegt die Wendeanlage am Ende der Karl-Benz-Straße und südlich ein Grünschnittplatz.

Teilgeltungsbereich 3

Der Teilgeltungsbereich 3 wird überwiegend als gewerbliche genutzte Stellflächen verwendet. Im nördlichen Bereich befindet sich eine einfache Rasenfläche sowie eine Zufahrt von der August-Otto-Straße in Richtung des westlich liegenden Regenrückhaltebeckens. Westlich und südlich an den Teilgeltungsbereich 3 befinden sich Gehölze sowie Sukzessionsflächen.

Teilgeltungsbereich 4

Der Teilgeltungsbereich 4 umfasst den Kreuzungsbereich Karl-Benz-Straße / Hansestraße sowie im nördlichen Bereich ein Regenrückhaltebecken mit Bepflanzung und im südlichen Bereich ein Teil eines Gewerbegrundstücks, wo sich eine Hecke und gewerbliche genutzte Stellflächen befinden. An den

Teilgeltungsbereich 4 grenzen Straßenflächen sowie im Norden ein bewachsener Wall (unbebaute Gewerbefläche) an.

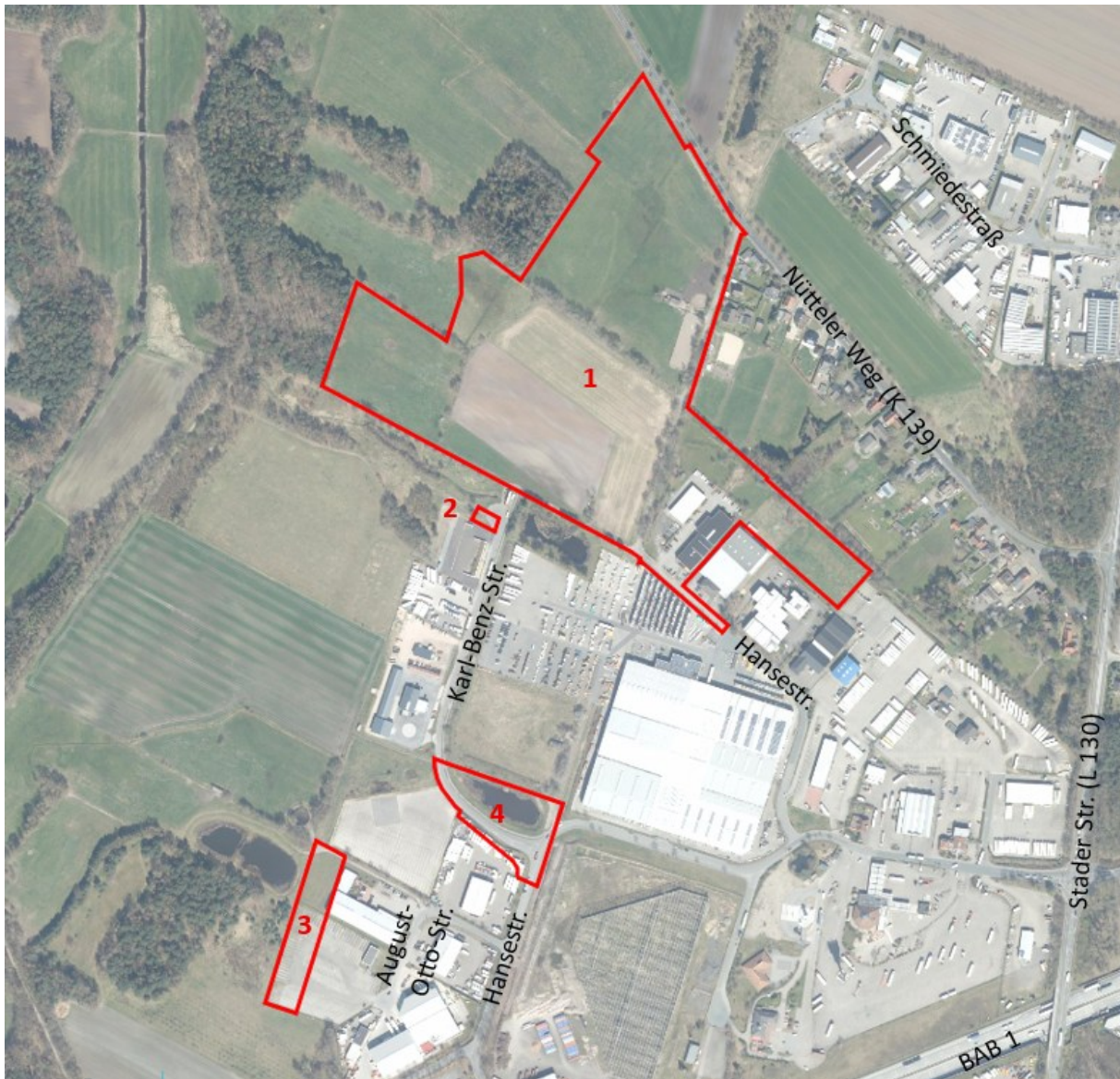


Abbildung 1: Luftbild mit Lage und Nummerierung der Teilgeltungsbereiche des B-Plans Nr. 42 (rote Umrandungen), ohne Maßstab (Quelle: LGLN 2024)

3. Planungsvorgaben

3.1 Ziele der Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Gemäß Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017, in Teilen geändert 2022, ist die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte der jeweiligen Festlegung nach, entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

In Niedersachsen wird eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung angestrebt. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der

Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen. Werden raumbedeutsame Planungen wie beispielsweise zur Entwicklung von Gewerbe- oder Wohngebieten oder zum Bau von Parkplätzen durchgeführt, soll die Möglichkeit zur Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energien (beispielsweise Photovoltaik-Aufdachanlagen) in die Planungen einbezogen werden.

Das LROP (siehe Abbildung 2) trifft in der zeichnerischen Darstellung zum Plangebiet keine Aussagen (Weißfläche). Südlich verläuft das Vorranggebiet Autobahn und westlich ein Vorranggebiet Biotopverbund (linienförmig), welches in der Änderung 2022 ebenfalls als Vorranggebiet Natura 2000 aufgenommen wird. Die Zielsetzungen für diese Vorranggebiete werden im RROP weiter konkretisiert.

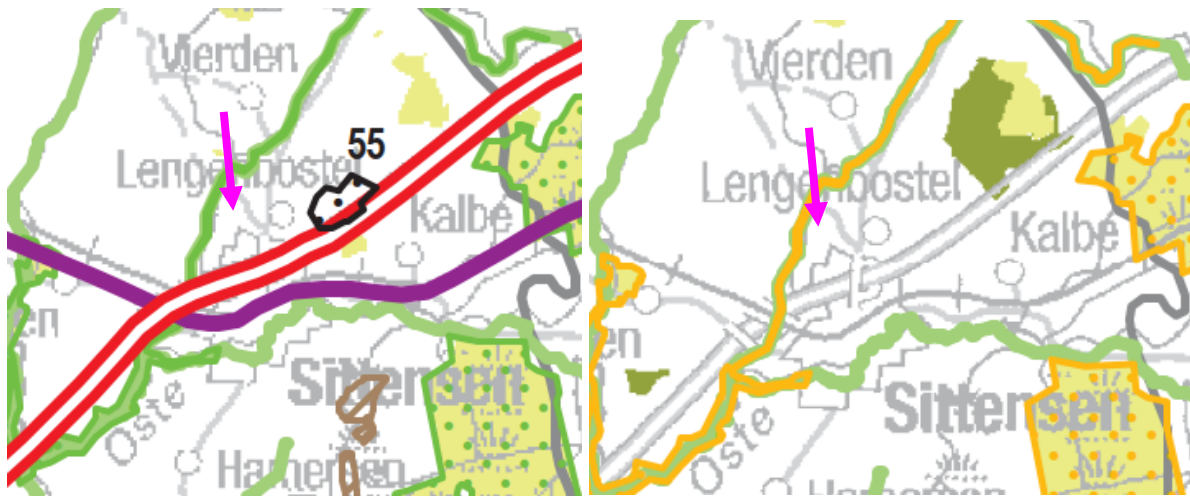


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LROP 2017 (links) und den Änderungen 2022 (rechts), Plangebiet mit pinkem Pfeil markiert, ohne Maßstab

3.2 Ziele der Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) von 2020 (siehe Abbildung unten) ist die Gemeinde Sittensen als Grundzentrum ausgewiesen. Das gesamte Gebiet der Gemeinde gilt somit als Verflechtungsraum dieses Grundzentrums. Das Plangebiet ist als zentrales Siedlungsgebiet (gelb) dargestellt, es grenzen Flächen ohne zeichnerische Darstellung (Weißflächen) an.

Laut RROP 2020 sind raumbedeutsame, neue gewerbliche Bauflächen 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. Bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen sind Erweiterungspotentiale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen.

Zwischen Waldrändern und Bebauungen sowie anderen störenden Nutzungen soll ein Abstand von 50 m eingehalten werden. Bebauung im Wald und an den Waldrändern hat grundsätzlich zu unterbleiben. Sie führt zu erhöhter Waldbrandgefahr, behindert die Waldbewirtschaftung, beeinträchtigt die Erholungs- und Klimaschutzfunktion der Wälder sowie das Landschaftsbild. Außerdem hat der Waldrand einschließlich einer Übergangszone in die freie Feldmark eine besondere Biotopschutzfunktion für freilebende Tiere und wildwachsende Pflanzen. Mit dieser Festlegung ist ein Hinweis an die planenden Gemeinden verbunden, sich damit in der Bauleitplanung abwägend

auseinander zu setzen. In begründeten Fällen schließt dies eine Unterschreitung des Mindestabstandes nicht aus.

Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen zur Waldschutzzone und Waldübergangszone (siehe Kapitel 4). Die vorgesehene Planung von Gewerbegebieten, Verkehrsflächen und Maßnahmenflächen entspricht den Zielen der Raumordnung.

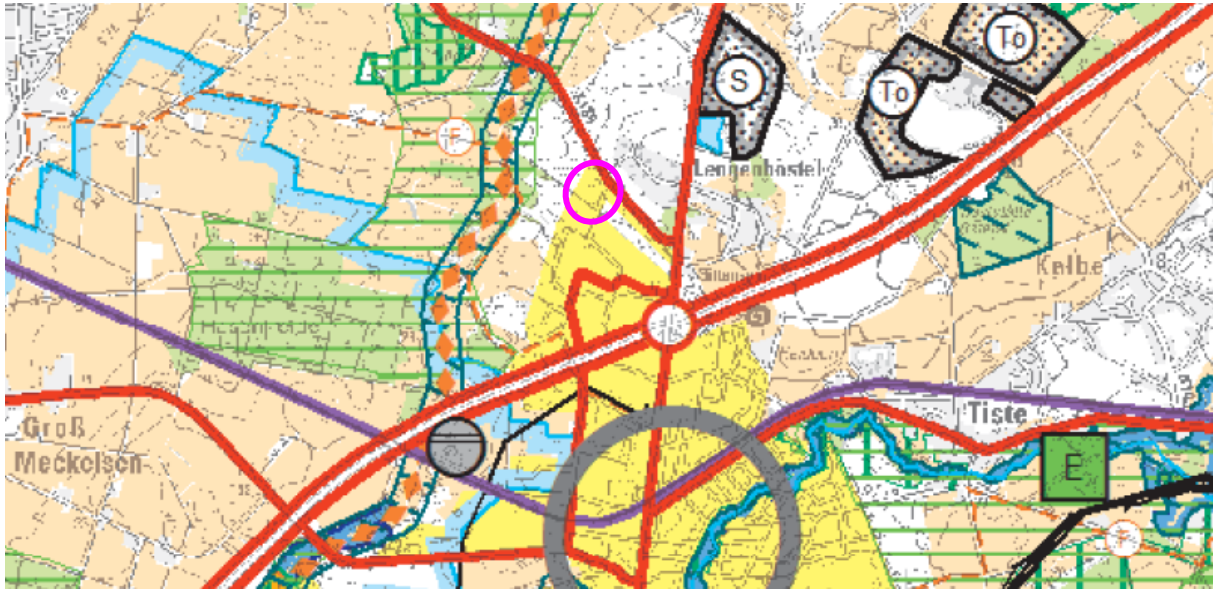


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RROP 2020 des LK Rotenburg (Wümme), Plangebiet pink markiert, ohne Maßstab

Änderungen des RROP

2021 wurde eine erste Änderung des RROP im Abschnitt 3.1.1 (Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz) zur Festlegung von Vorranggebieten Torferhaltung im Gnarrenburger Moor eingeleitet.

2023 wurde eine zweite Änderung des RROP im Abschnitt 4.2 (Energie) eingeleitet, mit dem Ziel, geeignete Windenergiegebiete in Umsetzung des Wind-an-Land-Gesetzes des Bundes festzulegen.

Die Änderungen des RROP haben keine Auswirkungen auf das Planvorhaben dieses Bebauungsplans. Das nächste geplante Windenergiegebiet (VRG Wind Nr. 43) liegt ca. 800 m westlich vom Plangebiet.

3.3 Flächennutzungsplan

Teilgeltungsbereich 1

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Sittensen (in der Fassung der digitalen Zusammenzeichnung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sittensen inkl. Änderungen bis Datum der Rechtskraft 31.08.2021, siehe Abbildung 4) stellt für den Teilgeltungsbereich 1 überwiegend Fläche für die Landwirtschaft dar. Durch das Plangebiet führend ist eine Hauptverkehrsstraße dargestellt, welche nicht existiert. Südwestlich des Teilgeltungsbereichs 1 sind im FNP gewerbliche Bauflächen dargestellt, die ca. 120 m an die bestehenden Wohngebäude am Nütteler Weg heranrücken. Nördlich dieser Flächen sind Grünflächen dargestellt.

Teilgeltungsbereich 2

Im Bereich des Teilgeltungsbereichs 2 stellt der FNP (11. Änderung) die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar.

Teilgeltungsbereich 3

Im Bereich des Teilgeltungsbereichs 3 stellt der FNP (6. Änderung) eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Eingrünung zur freien Landschaft dar.

Teilgeltungsbereich 4

Im Bereich des Teilgeltungsbereich 4 stellt der FNP (11. Änderung) eine Hauptverkehrsstraße, gewerbliche Bauflächen sowie Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken dar. Abweichend von der wirksamen 11.Änderung des FNP ist in der digitalen Zusammenzeichnung des FNP diese Fläche als Symbol „SO“ (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung) sowie wasserwirtschaftliche Fläche abgebildet.

Hinweis

Abweichend von der Fassung der digitalen Zusammenzeichnung stellt der Ursprungs-FNP aus dem Jahr 1982 für den Bereich der Bebauung südlich des Nütteler Weges (außerhalb des Plangebietes) eine gemischte Baufläche (M 84) dar (siehe Abbildung 5).

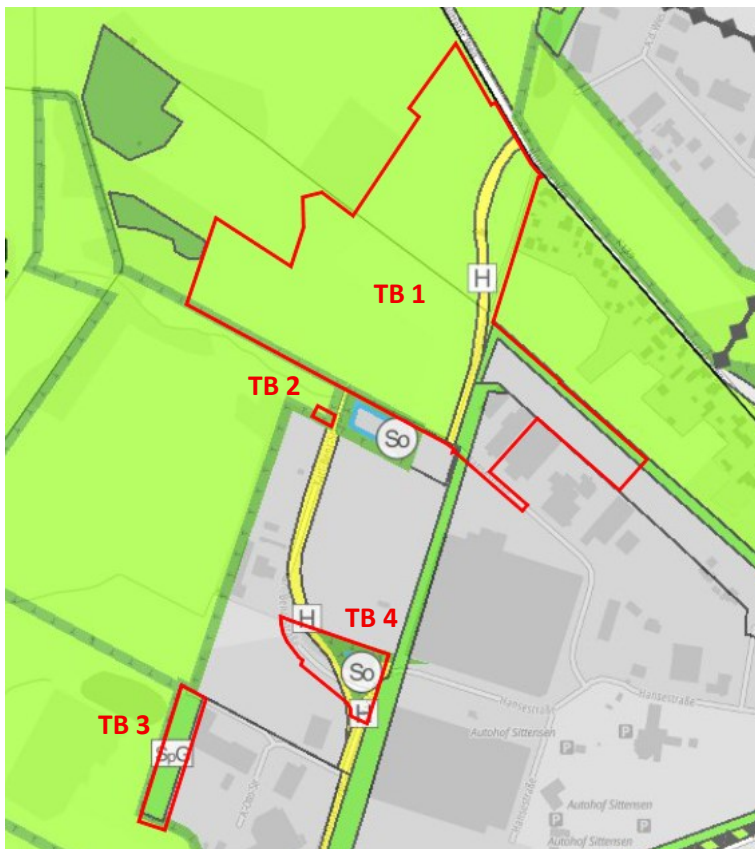


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem digitalen FNP der Samtgemeinde Sittensen, Plangebiet des B-Plans Nr. 42 (Teilgeltungsbereiche 1 bis 4) rot markiert, ohne Maßstab (Quelle: Geoportal Rotenburg Wümme)

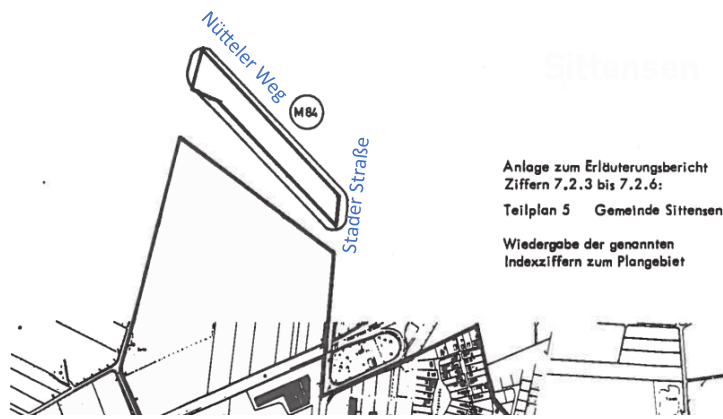


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Ursprungs-FNP der Samtgemeinde Sittensen von 1982, ohne Maßstab, mit Ergänzung von Straßen in blau (Quelle: Samtgemeinde Sittensen)

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist notwendig, um die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung und neue Erschließungsfunktion planungsrechtlich vorzubereiten.

Im Zuge der parallel in Aufstellung befindlichen 26. Änderung des FNP werden die Flächen für die Landwirtschaft überwiegend in gewerbliche Bauflächen umgewandelt. Außerdem wird der Verlauf der Hauptverkehrsstraße im Bereich der Planstraße sowie der Kreuzung Karl-Benz-Str. / Hansestr. angepasst.

Im südlichen Teilgeltungsbereich wird die Grünfläche mit Zweckbestimmung Eingrünung zur freien Landschaft überwiegend zu gewerblichen Bauflächen umgewandelt. Auf eine Darstellung der Schaltanlage im Teilgeltungsbereich 2 wird im FNP verzichtete, da diese nur untergeordnete Bedeutung hat.

Die übergeordneten, angestrebten Maßnahmenflächen sollen auf Ebene des Flächennutzungsplans bereits dargestellt werden. Im Bereich der Gemeinde Lengenbostel soll der FNP zukünftig anstelle von Maßnahmenflächen den Verlauf der Straßenverkehrsfläche darstellen.

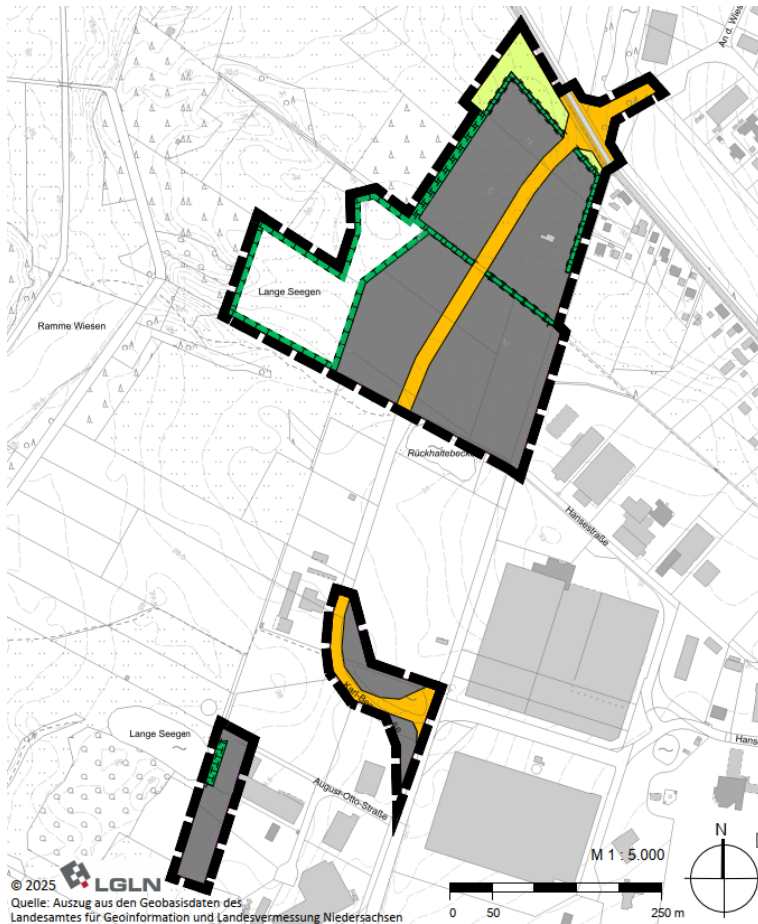


Abbildung 6: Ausschnitt aus der geplanten 26. FNP-Änderung der Samtgemeinde Sittensen, Stand Entwurf zur öffentlichen Beteiligung, ohne Maßstab

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet und angrenzend gelten mehrere Bebauungspläne (siehe Übersicht in Abbildung 7). Durch Aufstellung dieses Bebauungsplans (B-Plans) werden Teile des B-Plans Nr. 34, des B-Plans Nr. 22, der 2. Änderung Nr. 22 und 3. Änderung Nr. 22 sowie des B-Plan Nr. 22a überplant.

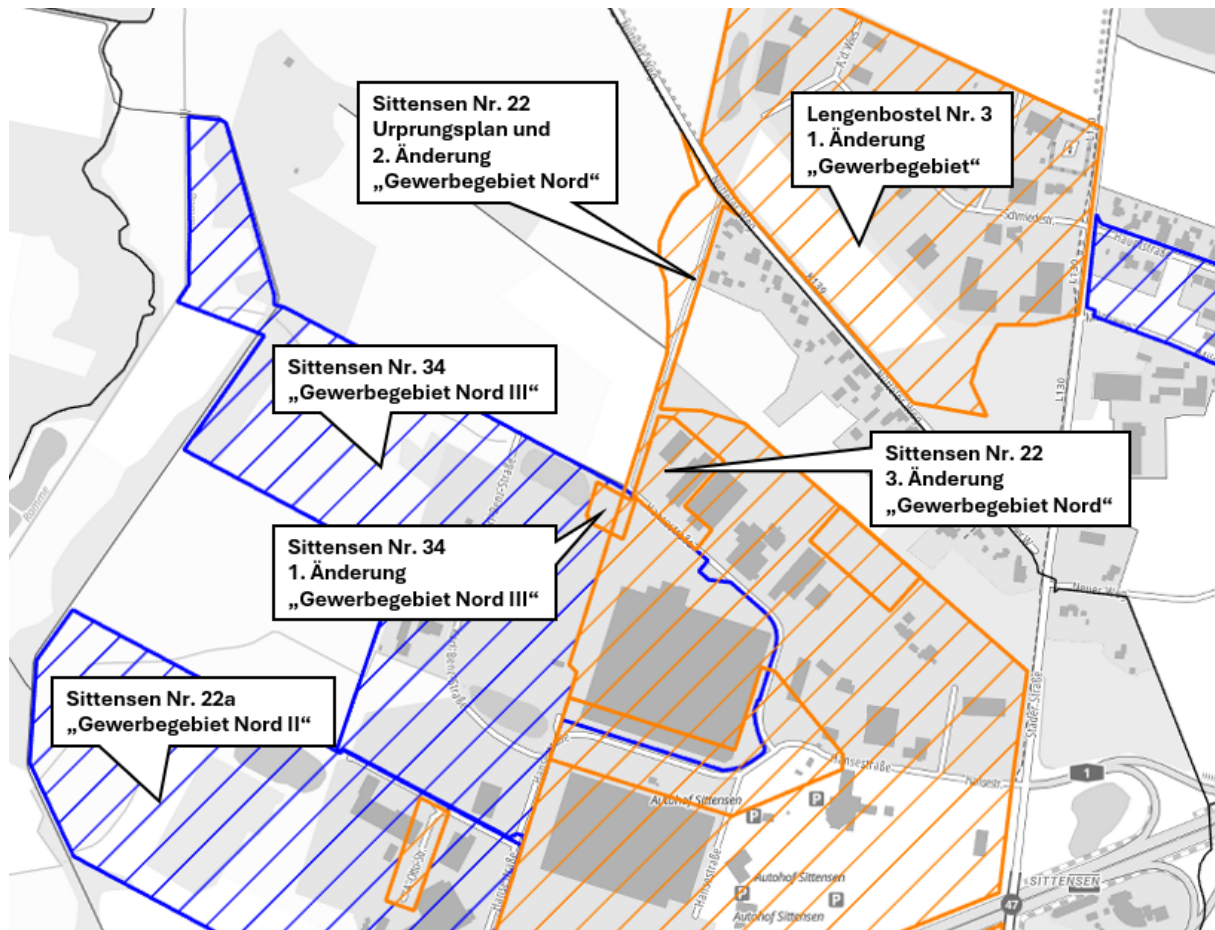


Abbildung 7: Übersicht der Bebauungspläne im Plangebiet und Umgebung, ohne Maßstab (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage vom Geoportal Rotenburg Wümme/ LGLN 2026)

Bebauungsplan Nr. 34

Der B-Plan Nr. 34 „Gewerbegebiet Nord III“, rechtskräftig seit 2002, setzt überwiegend Gewerbegebiete (GE) fest. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden im B-Plan Nr. 34 eine GRZ von 0,9, eine GFZ von 1,0, eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen, eine Traufhöhe von 10 m und eine Firsthöhe von 13 m als Maximum festgesetzt. Südlich zum Plangebiet setzt der B-Plan Nr. 34 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (hier: Baum- und Heckenpflanzung sowie Schaffung zusätzlicher Feuchtbiotope) sowie Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken fest. In Verlängerung der Hansestraße in Richtung Karl-Benz-Straße wird auf den Flurstücken 136/5 und 5/1 eine rund 5 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (einschl. Fahrzeugverkehr zur Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens) festgelegt. Dieser Streifen wird durch den B-Plan Nr. 42 überplant.

Der Bebauungsplan Nr. 42 überplant mit dem Teilgeltungsbereich 2 einen Teil der Maßnahmenfläche zugunsten einer Schaltzentrale (Stromversorgungsanlage, bereits genehmigt, Flurstückszuschnitt bereits erfolgt). Außerdem werden die Verkehrsfläche besonderer mit Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (einschl. Fahrzeugverkehr zur Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens) zwischen der

Hansestraße und der Karl-Benz-Straße und ein schmaler Streife GE südlich der Hansestraße (Flurstückszuschnitt bereits erfolgt) mit dem Teilgeltungsbereich 1 überplant.

Im Kreuzungsbereich der Karl-Benz-Straße /Hansestraße werden mit dem Teilgeltungsbereich 4 die Straßenverkehrsflächen, Flächen für die Regelungen des Wasserabflusses mit Zweckbestimmung: Naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken sowie GE-Flächen überplant.

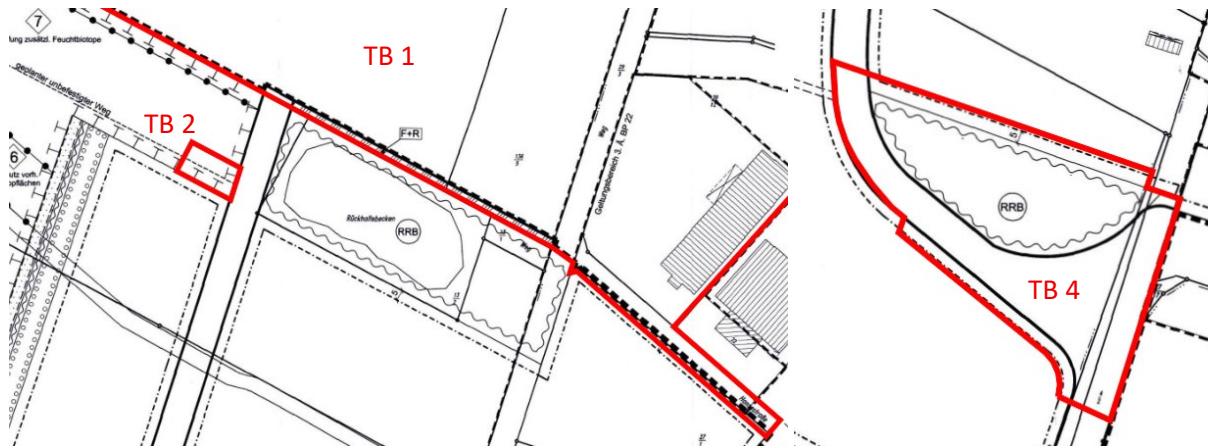


Abbildung 8: Ausschnitte aus der Planzeichnung des BP 34, Grenzen des Plangebietes (Teilgeltungsbereiche 1, 2 und 4) in Rot, ohne Maßstab (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von der Gemeinde Sittensen)

Bebauungsplan Nr. 22

Der B-Plan Nr. 22 „Gewerbegebiet Nord“, rechtskräftig seit 1981, setzt überwiegend Gewerbegebiete (GE) mit maximal drei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 1,0 sowie einer abweichenden Bauweise fest. Nördlich der Hansestraße sieht der B-Plan ein rund 91 m breites Gewerbegebiet vor, nördlich anschließend in Richtung der Wohnbebauung wird ein 55 m breite Grünfläche festgesetzt. Die im GE ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind auch allgemein zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche sowie sportliche Zwecke sind ausgeschlossen. Der B-Plan Nr. 22 sieht eine geschwungene Weiterführung der Hansestraße in Richtung Kreisstraße vor, welche jedoch bisher nicht realisiert wurde.

Mit der flächengleichen 2. Änderung des B-Plans Nr. 22 aus dem Jahr 1988 wird der Verlauf der Hansestraße als Straßenverkehrsfläche sowie Baugrenzen, welche 6 m von der Straßenverkehrsfläche abrücken, festgesetzt.

Mit der 3. Änderung des B-Plans Nr. 22 werden Flächen nördlich und westlich der Hansestraße überplant. Auf Teilen der Flurstücken 20/12 und 20/13 wurden die Baugrenzen sowie Anpflanzfestsetzungen angepasst.

Der Bebauungsplan Nr. 42 überplant mit dem Teilgeltungsbereich 1 die im Ursprungsplan B-Plan Nr. 22 festgesetzt nördlichen Grünflächen, die Straßenverlängerung sowie die in der 2. Änderung festgesetzten Gewerbegebiete und Anpflanzflächen. Die Festsetzungen der 3. Änderung des B-Plan Nr. 22 werden übernommen und dienen als Grundlage für die angrenzende Flächenerweiterung Richtung Norden.

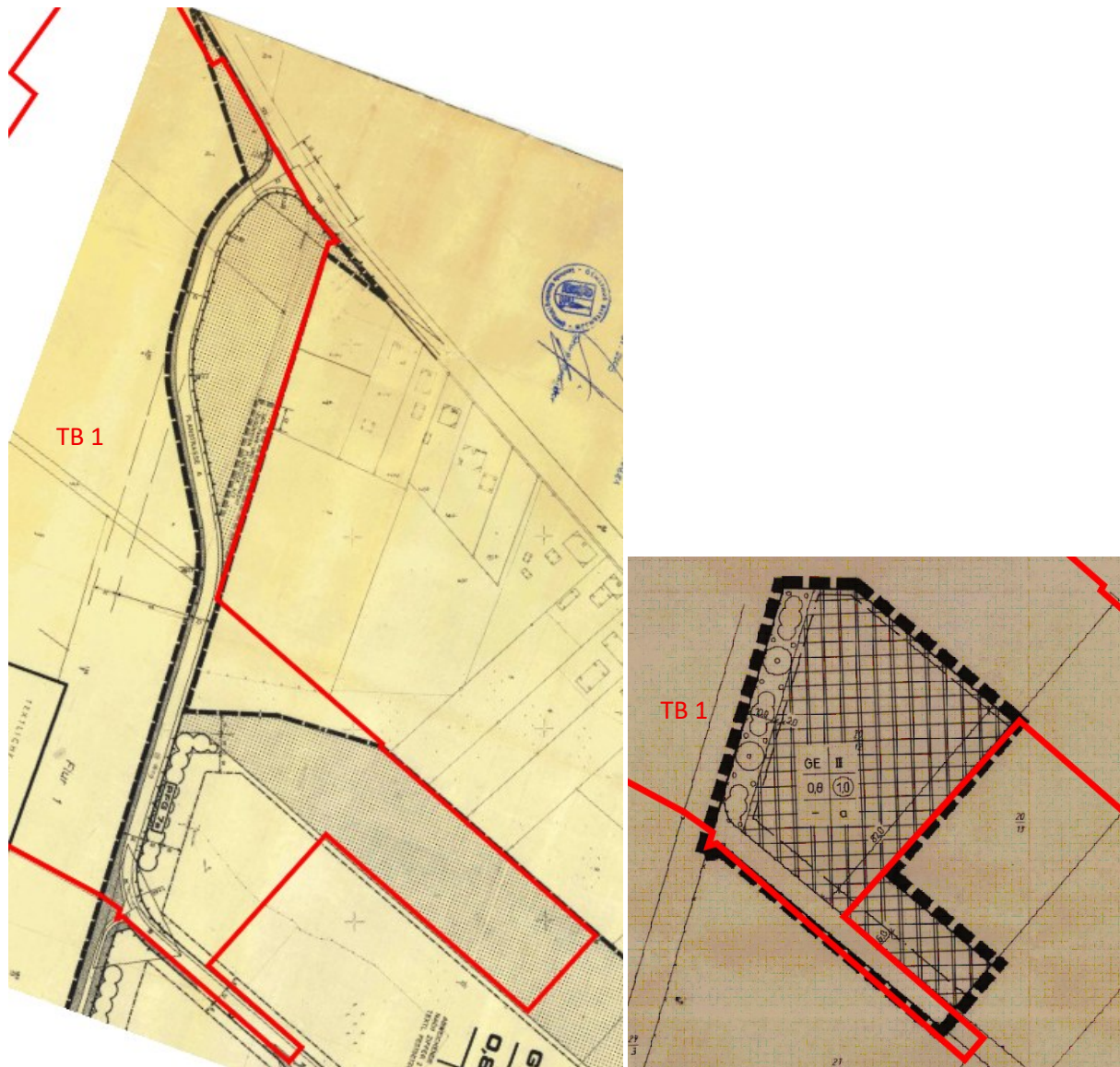


Abbildung 9: Ausschnitt aus den Planzeichnungen des Ursprungsplans BP 22 (links) sowie 3. Änd. des BP 22 (rechts), Grenzen des Plangebietes (Teilgeltungsbereich 1) in Rot, ohne Maßstab (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von der Gemeinde Sittensen)

Bebauungsplan Nr. 22a

Der B-Plan Nr. 22a „Gewerbegebiet Nord II“, rechtskräftig seit 1996, setzt überwiegend Gewerbegebiete (GE) mit einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 1,0, einer abweichenden Bauweise sowie einer Oberkante der Gebäude bis zu 10 m fest. Die im GE ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind ausgeschlossen. Die GE sollen zur Landschaft hin über Anpflanzfestsetzungen großzügig eingegrünt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 42 überplant mit dem Teilgeltungsbereich 3 die im Ursprungsplan Nr. 22 festgesetzte 30 m breite Anpflanzfläche zugunsten einer Gewerbegebietserweiterung.

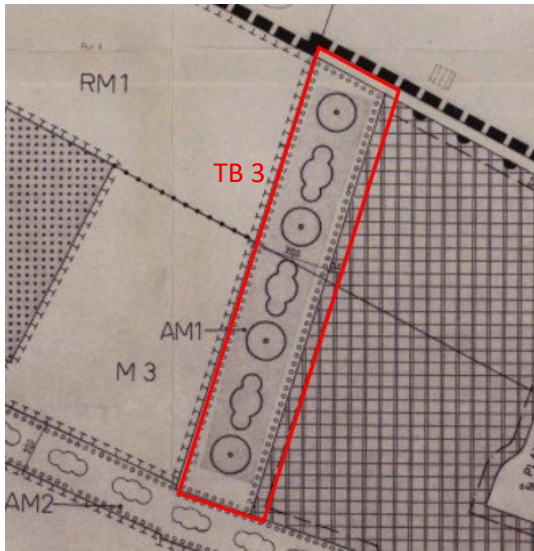


Abbildung 10: Ausschnitt aus der Planzeichnung des BP 22a, Grenzen des Plangebietes (Teilgeltungsbereich 3) in Rot, ohne Maßstab (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von der Gemeinde Sittensen)

3.5 Denkmalschutz / Archäologie

Bau- oder archäologische Denkmale sind im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung nicht bekannt.

3.6 Waldabstand

Westlich angrenzend an das Plangebiet (Teilgeltungsbereich 1) befindet sich eine Waldfläche. Es gibt in Niedersachsen keinen gesetzlich vorgeschriebenen Abstand zum Wald. Laut Regionalem Raumordnungsprogramm 2020 (RRÖP) sind grundsätzlich zu Wäldern 50 m freizuhalten, der Abstand ist jedoch der Abwägung zugänglich.

Unmittelbar angrenzend an den Wald werden Maßnahmenflächen festgesetzt, die als Teil des Waldschutzstreifens zu entwickeln sind und dem Biotoperhalt dienen. Damit wird sichergestellt, dass die besondere Biotopschutzfunktion für freilebende Tiere und wildwachsende Pflanzen in den Übergangszonen sowie die Zugänglichkeit zur Waldbewirtschaftung erhalten bleiben.

Die Waldfläche hat eine Größe von rund 8.500 m², ist jedoch nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Durch das Heranrücken der Gewerbebebauung wird die Erholungs- und Klimaschutzfunktion des Waldes nicht beeinträchtigt.

Das Landschaftsbild wird bereits durch den Bau des geplanten Gewerbegebietes beeinträchtigt. Es kommt zu keiner zusätzlichen Verschlechterung des Landschaftsbildes durch das Heranrücken der Gewerbegebietsflächen näher als 50 m an den Wald.

Zur Vermeidung von Waldbränden wird ein Schutzabstand von 25 m berücksichtigt. Innerhalb des Waldschutzstreifens dürfen keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden. Möglich sind jedoch Stellplätze, Feuerwehrumfahrten oder Lageplätze für nicht brennbares Material. Zusätzlich wird entlang des Waldrandes eine 10 m breite Maßnahmenfläche festgesetzt, die als Krautsaum zu entwickeln ist und so die biologisch bedeutsame Waldrandzone stärkt.

Unter Berücksichtigung der angeführten Argumente wird davon ausgegangen, dass ein einzuhaltender Abstand 25 m einschließlich eines 10 m Grünstreifens zum Schutz des Waldes zwischen Waldrand und nächster Bebauung ausreichend sind.

3.7 Hochwasser/-Klimaschutz

Das Plangebiet liegt weder in einem gesicherten Überschwemmungsgebiet oder Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), noch in einem Risiko- oder Gefahrengebiet für theoretisch-rechnerische Überschwemmungen (HQ-Fälle).

Ein Klimaschutzkonzept der Samtgemeinde Sittensen wird erarbeitet.

Die Vorgaben des § 32a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zur Verpflichtung von Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern sind zu beachten.

3.8 Gewässer

Im Teilgeltungsbereich 1 verläuft entlang der Ostgrenze ein Gewässer 3. Ordnung bzw. sonstige Gewässer. Für Gewässer 3. Ordnung besteht die Pflicht, einen Gewässerrandstreifen von 3 m (§ 58 NWG) einzuhalten. Die Unterhaltungspflicht liegt beim Eigentümer.

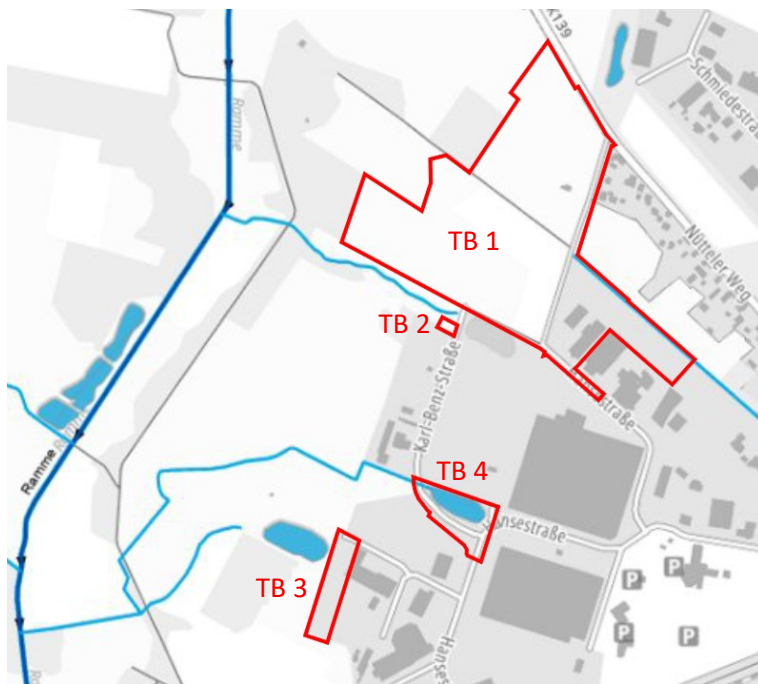


Abbildung 11: Gewässer 2. und 3. Ordnung sowie stehende Gewässer im Plangebiet und in der Umgebung, Teilgeltungsbereiche rot markiert, ohne Maßstab (Quelle: LGLN / Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz 2026)

3.9 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

Entlang der K 139 sind die Regelungen des § 24 Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) bezüglich baulicher Anlagen zu beachten.

Gemäß § 24 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs von Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) sowie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden (Anbauverbotszone).

Außerdem bedarf es für die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung bis 40 m zu Landes- oder Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt einer Genehmigung der Straßenbaubehörde (Anbaubeschränkungszone).

In der Planzeichnung wird der Beginn der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone ab Höhe des bestehenden Ortseingangsschildes gekennzeichnet. Von der Anbauverbotszone sind keine Gewerbeflächen betroffen, die Anbaubeschränkungszone hat Auswirkungen auf den nördlichen Rand der GE 1 und GE 2. Im Zuge des Baus des Kreisverkehrs wird geprüft, ob die Ortsdurchfahrt verlegt wird.

4. Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Sittensen beabsichtigt die Erweiterung des Gewerbegebietes. Mit der Überplanung der Flächen werden in den Gewerbegebieten (GE 1 bis 5) 8,0 ha festgesetzt, und damit für rund 7,4 ha neues Planrecht für Gewerbe geschaffen. Durch die neuen Gewerbeflächen soll der aktuelle Bedarf an attraktiven Grundstücksflächen für die Neuansiedelung interessierter Unternehmen gedeckt und Erweiterungsmöglichkeiten für bereits ansässige Betriebe geschaffen werden. Durch die GE 6 und 7 werden geringfügig neue Gewerbeflächen geschaffen, welche der Erweiterung der angrenzenden Betriebe dienen kann.

In den Bereichen, in denen bestehende Bebauungspläne überplant werden, werden die geltenden Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in den Bebauungsplan Nr. 42 sinngemäß übernommen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die bebaubaren Flächen des Plangebietes werden als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Im Plangebiet werden acht Gewerbegebietsflächen gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (GE mit den Ordnungsnummern 1 bis 7, wobei GE 7 zwei Flächen beinhaltet) festgesetzt für die differenzierte Festsetzungen getroffen werden.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Regelmäßig zulässig sind dabei Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser u. ä., Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Betriebs- und E-Mobiltankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Um einen attraktiven, der Lage angemessenen Gewerbestandort zu schaffen, sollen Verdrängungseffekte, Nutzungskonkurrenzen, Unverträglichkeiten sowie das Risiko einer Abwertung und eines Imageverlustes des Standortes durch bestimmte, in Gewerbegebieten zulässige Nutzungen, unterbunden werden.

Daher werden im Bebauungsplan folgende Arten der Nutzung ausgeschlossen:

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als eigenständige Hauptnutzung (gültig im GE 1-4)

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie (sog. Solaranlagen, dazu zählt z.B. Solarthermie und Photovoltaik) sowie Windenergieanlagen als eigenständige Hauptnutzung sind nicht zulässig. Derartige Anlagen, z.B. Freiflächen-Photovoltaikanlagen, haben als Hauptnutzung einen großen Flächenbedarf. Um das Flächenpotenzial der erschlossenen Flächen effektiv zu nutzen und für gewerbliche Nutzung insbesondere im Zusammenhang mit der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen vorzuhalten, ist ein Ausschluss von Solaranlagen und Windenergie als eigenständige Hauptnutzung geboten. Einer anderen gewerblichen Nutzung untergeordnete Solar- und Windenergieanlagen, z.B. auf Dächern, sind weiterhin zulässig.

Tankstellen, mit Ausnahme von Betriebs- und E-Mobil-Tankstellen (gültig im GE 1-4, GE 7)

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten zulässigen Tankstellen werden, mit Ausnahme von Betriebs- und E-Mobil-Tankstellen, in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Bei üblichen Tankstellen handelt es sich um überwiegend flächenintensive Anlagen. Darüber hinaus ist mit Tankstellen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Emissionen verbunden, die an diesem Standort nicht erwünscht sind. Auch sprechen Gründe der Stadtgestaltung (z.B. störende Werbe- und Preisschilder) gegen die Zulässigkeit von üblichen Tankstellen an diesem Standort.

Werbeanlagen für Fremdgewerbe (im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebes) (gültig im GE 1-4)

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung, die große Werbeanlagen für Fremdgewerbezwecke als eigenständige gewerbliche Anlage (Hauptnutzung) definiert bzw. einstuft (u.a. VG Stade, Urteil vom 23. November 2010 – 2A 30/10- juris, VG Minden, Urteil vom 13. Juni 2013 – 9 K 1624/12- , Juris und VG München, Urteil vom 30. Juli 2013 – Az. M 1 K 13.1791), sind diese gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in den Gewerbegebieten allgemein zulässig. Hierzu gehören insbesondere große, überwiegend freistehende, selbständige Werbeanlagen und Werbeträger mit Werbung für Betriebe und Unternehmen, die an anderen Standorten angesiedelt sind (Fremdwerbung), z.B. Pylone oder großflächige Werbetafeln, mit überwiegend starker Fernwirkung. Um negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entgegenzuwirken, werden Werbeanlagen für Fremdgewerbezwecke als eigenständige gewerbliche Anlagen in den Gewerbegebieten hier ausgeschlossen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gültig im GE 1-4, GE 7)

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, da eine Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben zu Immissionsschutzkonflikten mit gewerblicher Produktion, Verarbeitung und Lagerung führen kann und die gewerbliche Entwicklung dadurch einschränken würde.

Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (gültig im GE 1-4)

Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe können als Gewerbebetriebe eingestuft werden und sind deshalb gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in den Gewerbegebieten allgemein zulässig.

Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, haben in gewerblichen

Lagen neben einer Flächenkonkurrenz regelmäßig negativen Einfluss auf die Standortbedingungen im Sinne einer Abwertung. Bei diesen Einrichtungen treten je nach individueller Ausgestaltung verschiedene negative städtebauliche Auswirkungen auf, z.B. erhöhter Verkehr, Kleinkriminalität, Imageverlust der betroffenen Bereiche sowie Trading-Down-Effekte in Verbindung mit der Abnahme geeigneter gewerblicher Flächen. Diese Art von Betrieben führt regelhaft zu einer Störung der zulässigen Nutzungen und ggf. zu Nachbarschaftskonflikten.

Da die GE 1-4 in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung und an einer Hauptverkehrsroute über die Kreisstraße und neue Westverbindung Sittensen liegen, werden zum Schutz vor negativen Effekten (siehe oben) Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, hier ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahmen (gültig im GE 1-4, GE 7)

Um den Erhalt des gewerblichen Gebietscharakters zu sichern und die Flächen innerhalb des Gewerbegebietes für produzierendes Gewerbe und Handwerk vorzuhalten sowie Nutzungen zu verhindern, die den Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen negativ beeinflussen, werden Einzelhandelsbetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art) ausgeschlossen.

Den gewerblichen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher*innen zu verkaufen (Direkt-Vermarktung, Werksverkauf). Daher sind ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von gesamt max. 300 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche, z. B. in Form von Verkaufsstellen als untergeordneter Bestandteil von Handwerksbetrieben oder produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben, zulässig, sofern sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem solchen Betrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln.

Diese Festsetzung dient dazu, Nutzungen zu verhindern, die den Einzelhandel im Ortskern Sittensen und damit die Bedeutung des Ortskerns als zentralem Standort von Einzelhandel und Dienstleistungen insgesamt negativ beeinflussen. Betriebe zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sollen auf die Innerortslagen konzentriert werden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (Betriebsleiterwohnen) (gültig im GE 1-7)

In den Gewerbegebieten werden zudem Ausnahmen für Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Die Ansiedlung von schutzbedürftiger (Wohn-)nutzung im Gewerbegebiet wird überwiegend ausgeschlossen, um die Gewerbebetriebe und ihre zukünftige Entwicklung nicht zu beeinträchtigen und mögliche Immissionskonflikte zu verhindern.

Lediglich im GE 5 ist in der mit (A) gekennzeichneten Fläche ein Betriebsleiterwohnen (weiterhin) zulässig, da hier bereits eine entsprechende Nutzung besteht.

Vergnügungsstätten (gültig im GE 1-4, GE 7)

Der Begriff „Vergnügungsstätte“ im Sinne der BauNVO bezieht sich auf Einrichtungen, von denen auf Grund der Art der angebotenen Freizeitgestaltung, z.B. wegen des mit ihrem Besuch verbundenen

Alkoholkonsums oder weil sie eine hohe verkehrserzeugende Wirkung haben, negative Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen können. Außerdem spielt das Thema der Flächenkonkurrenz zu anderen gewerbegebietsspezifischen Nutzungen eine Rolle. Vergnügungsstätten werden gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO als Ausnahme ausgeschlossen, um den gewerblich-handwerklich geprägten Gebietscharakter zu sichern und Nutzungskonflikte durch abend- und nachzeitliche Immissionen sowie ein gebietsuntypisches Besucheraufkommen zu vermeiden.

Keine Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO sind z.B. Schank- und Speisewirtschaften sowie Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke wie politische Kabaretts und Kleinkunsthöhlen, Theater, Schauspiel-, Opern- und Konzerthäuser und Museen sowie Sportanlagen und -einrichtungen wie Stadien aber auch Bowling- oder Kegelbahnen.

Staub- und geruchsintensive Betriebe (gültig im GE 1-4, GE 7)

In Anlehnung an das bestehende Planrecht werden im GE 7 staub- und geruchsintensive Betriebe sowie in den neu ausgewiesenen GE 1-4 ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Verträglichkeit der Gewerbegebiete mit der geplanten Wohnnutzung in der Nachbarschaft ergeben sich besondere emissionstechnische Anforderungen. Zu geruchsintensiven Anlagen und Betriebe, die das angrenzende Wohnen wesentlich stören, zählen regelhaft Lackierereien, Tischlereien, Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Zu besonders staubintensive Betriebe zählen Betriebe, in denen durch Bearbeitung, Produktion, Umschlag oder Lagerung große Mengen an Staub entstehen, z.B. in den Branchen der Bauwirtschaft, Baustoffherstellung, Holz- und Metallbearbeitung, Recycling- und Entsorgungswirtschaft sowie Landwirtschaftliche und Lebensmittelproduktion.

Die aufgeführten Anlagen sind auf Grund ihrer Beschaffenheit und ihres Betriebes im besonderen Maße geeignet schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen. Im Genehmigungsverfahren ist daher vor Bau eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachzuweisen.

Anlagen für sportliche Zwecke (gültig im GE 6)

In Anlehnung an das bestehende Planrecht werden im GE 5 Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Anlagen für sportliche Zwecke sind eine publikumsintensive Nutzung mit entsprechendem verkehrlichem Aufkommen, die mit der nachbarschaftlichen gewerblichen Nutzung im Konflikt stehen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (gültig im GE 6)

In Anlehnung an das bestehende Planrecht werden im GE 5 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Ausnahme ausgeschlossen, da es sich um schutzbedürftige, publikumsintensive Nutzungen handelt, die mit den von den gewerblichen und handwerklichen Betrieben ausgehenden Immissionen in Konflikt stehen und der angestrebten produktions- und handwerksgeprägten Gebietsstruktur entgegenlaufen.

Hinweis

Trotz der vorgenannten Ausschlüsse bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO gewahrt, da weiterhin ein breites Spektrum gewerblicher Nutzungen – insbesondere Handwerks- und Produktionsbetriebe sowie sonstiges nicht erheblich belästigendes Gewerbe – allgemein zulässig bleibt.

Zulässige Nutzungen im Waldschutzstreifen

Im GE 1 wird ein 25 m breiter Waldschutzstreifen zu Wald festgelegt, welcher insb. dem Schutz vor umstürzende Bäume und Funkenüberschlag bei Brand dient. Durch Auswirkungen des Klimawandels ist zukünftig einerseits mit häufigeren Stürmen zu rechnen, die insbesondere im Randbereich der zu Windwurf führen können, andererseits mit Trockenperioden, die die Waldbrandgefahr erhöhen. In diesem Waldschutzstreifen dürfen keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden. Möglich sind jedoch die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen, Feuerwehrumfahrten oder Lagerplätze für nicht brennbares Material.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

In den GE 1-4 wird die zulässige Überbauung durch die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 begrenzt. Damit wird für die neu zu entwickelnden Gewerbegebietsflächen ein gewerbegebietstypischer Versiegelungswert gemäß des Orientierungswertes der BauNVO angenommen. Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl (GFZ) im GE 1-4 wird verzichtet, da über die Regelungen zur GRZ und Höhe bereits ausreichend das Maß der baulichen Nutzung gesteuert wird.

Das Maß der baulichen Nutzung in den GE 5, GE 6 und GE 7 wird hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) aus den dort bestehenden und nun überplanten Bebauungsplänen mit einer GRZ von 0,8 bzw. 0,9 und einer GFZ von 1,0 übernommen. Damit wird eine einheitliche Ausnutzung der zusammenhängenden Grundstücke gewährleistet und die Regelungen im Zusammenhang mit den direkt angrenzenden, nicht durch diesen Bebauungsplan überplanten Flächen, bleiben schlüssig.

Um den Boden vor einer übermäßigen Versiegelung zu schützen, soll im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit der Flächenreserve eine Bebauung in die Höhe anstelle in die Fläche gefördert werden. Daher wird festgesetzt, dass die festgesetzten Grundflächenzahlen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z. B. Tiefgaragen), nicht überschritten werden darf.

Die in den verschiedenen Baugebieten dürfen gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z. B. Tiefgaragen) bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Im Interesse einer flächensparenden verdichteten Bauweise macht der vorliegende Bebauungsplan hiervon Gebrauch. Nach der aktuellen BauNVO liegt gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Kappungsgrenze für die maximale Ausnutzung bei einer Grundflächenzahl von 0,8, dies wird ausgenutzt.

Höhe baulicher Anlagen (Gebäudeoberkante, Trauf- und Firsthöhe)

Zur Steuerung der Höhenentwicklung werden maximal zulässige Höhen festgesetzt.

In den GE 1-4 wird die Höhe von baulichen Anlagen über die Oberkante geregelt, da diese für das Erscheinungsbild gewerblicher Anlagen ausschlaggebend ist. Die maximale Gebäudeoberkante (OK) wird in den GE 1, 3 und 4 auf 15 m begrenzt, um die Gewerbeflächen baulich möglichst vielfältig ausnutzen zu können. Im GE 2 wird die Oberkante auf 10 m begrenzt, um auf die angrenzende Wohnnutzung Rücksicht zu nehmen.

Im GE 6 wird die OK mit max. 10 m aus dem bestehenden Planrecht übernommen. Im GE 7 wird eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Die Festsetzung wird gemäß bestehendem Planrecht mit 13 m Firsthöhe (FH) und 10 m Traufhöhe (TH) übernommen, damit eine einheitliche Bauhöhe auf den zusammenhängenden Grundstücken gewährleistet ist.

Überschreitung der Höhenfestsetzungen

Der Gestaltung untergeordnete Dach- und Technikaufbauten (z.B. Solaranlagen, Oberlichter, Schornsteine, Lüftungsanlagen) dürfen die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen im geringen Rahmen überschreiten, da diese die räumliche Wirkung nicht wesentlich, zusätzlich beeinträchtigen.

Zahl der Vollgeschosse

In den GE 5 und GE 7 werden zur Steuerung der Höhenentwicklung, die Festsetzungen der Geschossigkeit mit drei bzw. zwei Vollgeschossen aus den dort bestehenden und nun überplanten Bebauungsplänen übernommen.

In den GE 1-4 und 6 wird auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschossen verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung über die GRZ sowie Oberkante der Höhe baulicher Anlagen geregelt wird.

Höhenbezugspunkt

Da das Gelände keine wesentlichen Höhenunterschiede aufweist, wird als Höhenbezugspunkt die Fahrbahnoberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks festgesetzt.

4.3 Bauweise

Es wird für alle GE eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der auch Gebäude mit einer Seitenlänge von mehr als 50 m zulässig sind. Damit wird die Errichtung von gewerblichen Hallen, die länger als 50 m sind, ermöglicht.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen

Im Hinblick auf eine in hohem Maße flexible und marktgängige Parzellierung der Gewerbeflächen wird in allen Gewerbegebieten eine flächige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen.

Baugrenzen verlaufen entlang der neuen Planstraße, Maßnahmenflächen und Wurzelschutzzonen überwiegend in einem Abstand von 3 m. Im GE 2 wird entlang der östlichen Grenze der Abstand auf 5 m erhöht, da so sichergestellt wird, dass zwischen Wohnnutzung und gewerblichen Gebäuden mind. 30 m liegen. Außerdem wird ein 1,5 m Abstand zum Kronenbereich eines großen Bestandsbaumes eingehalten.

Zum Wald wird ein Schutzabstand von 25 m eingehalten. In den GE 5, 6 und 7 verlaufen die Baugrenzen in Anlehnung an das bestehende Planrecht (i.d.R. 5 m zur Straßenverkehrsfläche).

4.5 Private Grünflächen

In Anlehnung an das bestehende Planrecht werden nördlich und westlich des GE 5 eine private Grünfläche festgesetzt. Zugunsten der lokalen Entwässerung sind die bestehenden Gräben in der privaten Grünfläche zu erhalten.

4.6 Flächen für die Landwirtschaft

Zwischen der K139 / Nütteler Weg und den Gewerbegebieten werden Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, um eine unbebaute Blickachse für die Anwohner*innen entlang des Nütteler Wegs in die offene Landschaft nach Nordwesten freizuhalten. Bereits im Bestand befinden sich hier landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der vom Anliegerweg abgehende landwirtschaftliche Weg in Richtung Wald bleibt erhalten. Der landwirtschaftliche Weg sowie die angrenzende Baum-Wallhecke, die die GE 1-4 gliedern, werden als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt und dienen der Verbindung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen westlich und östlich des Teilgeltungsbereichs 1. Außerdem kann über diesen Weg das angrenzende, gesetzlich geschützte Biotop (Baum-Wallhecke) gepflegt werden.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen

4.7.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Angrenzend an die GE 1, GE 2, GE 3 und GE 6 werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenflächen) mit unterschiedlichen Ordnungsnummern festgesetzt. Die Maßnahmenflächen bilden einen Puffer zwischen Gewerbegebiet und offener Landschaft bzw. dienen einer begrünten Ortseingangssituation.

Maßnahmenfläche M1 (Gewässerbiotop und Retentionsflächen)

Innerhalb der Maßnahmenfläche mit der Ordnungsnummer 1 (M1) ist ein naturnahes Stillgewässer anzulegen und fachgerecht zu pflegen. Das anfallende Niederschlagswasser aus den GE 1-4 wird in diese Maßnahmenfläche eingeleitet. Hier entstehen ein Ersatzbiotop für das entfallende Regenrückhaltebecken an der Karl-Benz-Straße sowie weitere großzügige, naturnahe Retentionsfläche (siehe auch Kapitel 6.2).

Maßnahmenfläche M2 (Waldschutzstreifen)

Zwischen Wald und Gewerbegebiet GE 1 wird eine 10 m breite Maßnahmenfläche festgesetzt. In Anlehnung an die Beispiele des Landkreises im Rahmen der Maßnahmenblätter zur Waldrandgestaltung wird hier eine Krautsaumt entwickelt. Mit dieser Pflanzfläche wird innerhalb der Waldschutzzone ein Übergangsbereich zwischen unterschiedlichen Biotopräumen hergestellt. Die und

Bebauung und höherem Bewuchs freigehaltene Fläche ermöglicht auch eine Zugänglichkeit für die Waldpflege.

Maßnahmenfläche M3 (Anpflanzung einer Wallhecke)

Auf der Maßnahmenfläche mit der Ordnungsnummer 3 (M3) ist eine Wallhecke anzulegen. Als Ausgleichmaßnahmen für den teilweisen Entfall der Wallhecke durch die Planstraße A ist eine rund 36 m lange Wallhecke neu anzulegen (Ausgleichsverhältnis 1:2). Die bepflanzte Wallhecke dient außerdem der Abschirmung von Gewerbeflächen zur offenen Landschaft hin.

Maßnahmenfläche M4 (Sichtschutzpflanzung)

In Richtung der offenen Landschaft (GE 1, GE 2 und GE 6) in Richtung Kreisstraße sowie zur Bestandsbebauung sind Sichtschutzpflanzungen anzulegen, um das Plangebiet einzugrünen. Dafür sind jeweils dreireihige Strauch-Baumhecken aus standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen.

Durch textliche Festsetzung zur M4 wird sichergestellt, dass die Sichtschutzpflanzung spätestens zu Beginn der Vegetationsperiode zum Zeitpunkt des Baubeginns des ersten Vorhabens in dem zugehörigen Gewerbegebietsabschnitt (Aufteilung der GE) hergestellt wird. Die Gemeinde verpflichtet sich, als Planverursacher, die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen und zu erhalten und ggf. diese Pflicht auf nachfolgende Eigentümer durch einen privatrechtlichen Vertrag zu übertragen.

Für die Sicherstellung der Bepflanzungen auf privaten Grundstücken hat die Gemeinde die Möglichkeit, nach § 178 BauGB die Eigentümer zur Durchführung der Anpflanzungen zu verpflichten.

Maßnahmenfläche M5 (Biotoperhalt)

Die Maßnahmenfläche mit der Ordnungsnummern 5 (M5) ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Da in diesem Bereich überwiegend ein gesetzlich geschütztes Biotop entwickelt hat, sind diese Flächen zu erhalten.

Artenfreundliche Beleuchtung

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten, wurde vorsorgend eine Festsetzung zur Beleuchtung im Bebauungsplan getroffen. Im Sinne des § 44 BNatSchG soll die Beleuchtung fledermaus-, vogel- und insektenfreundlich gestaltet werden (siehe Kapitel 8.3).

Artenfreundliche Fassadengestaltung

Zur Vermeidung des Vogelschlags ist ein Glasanteil von maximal ein Drittel der Fassadenfläche der einzelnen Baukörper zulässig. Verglaste Gebäudeecken mit möglichen Durchsichtssituationen sind unzulässig. Die Festsetzung dient der Minimierung des Kollisionsrisikos für Vögel. Ein hoher Glasanteil erhöht das Risiko von Kollisionen, da Vögel Glas oft nicht als Hindernis wahrnehmen.

4.7.2 Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt von Gehölzen entlang der Wege

Entlang des bestehenden Fuß-, Rad- und Anliegerwegs im Osten des Teilgeltungsbereich 1 befinden sich viele Bäume, welche dem Straßenzug einen Alleencharakter geben. Diese Grünqualität soll

erhalten werden, daher werden die Gehölze im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zum Erhalt festgesetzt. Um die Qualität dauerhaft zu sichern, sind gleichwertige Ersatzpflanzungen bei Abgang umzusetzen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

Um den Erhalt der gesetzlich geschützten Wallhecke sowie der Bestandsbaume entlang des Anliegerweges zu sichern, werden Festsetzungen getroffen, die dem Wurzelschutz dienen. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (sog. Flächen mit Erhaltungsbindung) sind daher Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen sowie Leitungen und sonstige bauliche Anlagen nicht zulässig. Da die Flächen an den Grundstücksgrenzen liegen, sind Grundstückseinfriedungen jedoch zulässig.

4.7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baumpflanzungen bei Stellplätzen

Die Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen bei der Neuanlage von Stellplatzanlagen innerhalb der Gewerbegebiete verfolgt das Ziel, die städtische Umwelt nachhaltig zu gestalten und gleichzeitig die ökologischen Rahmenbedingungen in einem ansonsten versiegelten Bereich zu verbessern. Die Bäume werden als zentrale Elemente eingeführt, die nicht nur ästhetische Vorteile bieten, sondern auch das Mikroklima positiv beeinflussen. Durch die Vorgabe von einem Baum je angefangene fünf ebenerdige Stellplätze sowie die gezielte Bepflanzung zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplatzanlage werden die Luftqualität verbessert und die Wärmebelastung durch das Versiegeln reduziert, indem die Bäume durch Schattenbildung und Verdunstungskühlung für eine kühlere Umgebung sorgen.

Je anzupflanzenden Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² herzustellen, damit sich der Baum entsprechend seinem arttypischen Habitus entwickeln kann.

Baumpflanzungen bei versiegelten Gewerbeflächen

Für die Durchführung von viele Gewerbearten sind große, versiegelte Flächen notwendig. Um die mikroklimatischen Auswirkungen dennoch zu minimieren (siehe oben), ist je angefangener 1.500 m² neu versiegelter Gewerbefläche mindestens ein Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen.

Baumpflanzungen entlang der Planstraße A (Straßenbäume)

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind zusätzliche standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Diese dienen der Gliederung und gestalterischen Aufwertung des Straßenraums, tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei und leisten einen Beitrag zur Durchgrünung des Plangebiets.

4.8 Regelungen des Wasserabflusses

Im westlichen Planbereich ist innerhalb der Maßnahmenfläche mit der Ordnungsnummer (M1) die Anlage einer neuen Retentionsfläche vorgesehen (siehe Kapitel 6.2).

Grabenerhalt

Um den lokalen Umgang mit Niederschlagswasser nach Möglichkeit beizubehalten, wird festgesetzt, dass im Bereich der privaten Grünflächen, welche um das GE 5 liegen, die bestehenden Gräben zu erhalten sind.

4.9 Gesetzliche geschützte Biotope und geschützte Landschaftsbestandteile (Nachrichtliche Übernahme)

Gemäß der Biotoptypenkartierung (siehe Anlage zum Umweltbericht) befinden sich im Plangebiet unterschiedliche, geschützte Biotope sowie Landschaftsbestandteile. Die städtebauliche Konzeption für die neuen zusammenhängenden Gewerbegebietsflächen und deren Erschließung macht es erforderlich, dass geschützte Biotope entfallen müssen. Eine Baum-Wallhecke, welche das Plangebiet untergliedert und von West nach Ost durchkreuzt, kann überwiegend erhalten. Ebenfalls erhalten bleiben die geschützten Biotope entlang der K 139.

Die entfallenen Biotope werden in der Planzeichnung abgebildet. Die Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope ist nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie den jeweiligen Landesnaturschutzgesetzen grundsätzlich verboten.

Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG vom Schutz des Biotops erforderlich. Die Beeinträchtigung muss ausgeglichen werden, dies erfolgt über die Bearbeitung der Eingriffsregelung für diesen Bebauungsplan (siehe Umweltbericht). Die Genehmigung erteilt die Untere Naturschutzbehörde.

4.10 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) werden Regelungen zu Werbeanlagen sowie zur äußeren Gestaltung von Dächern und Fassaden getroffen. Durch die Festsetzungen soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch unabgestimmte Gestaltungselemente vermieden werden.

Werbeanlagen

Um optische Störungen zu vermeiden, sind Regelungen für die Ausführung von Werbeanlagen von Bedeutung. Werbeanlagen dienen der Außendarstellung eines Betriebes. Gleichzeitig können sie aber auch einen potenziellen Störfaktor darstellen.

In den letzten Jahren zeigen sich verstärkt Tendenzen zur Errichtung immer größerer Werbeanlagen und von Werbung mit bewegtem und wechselndem Licht (unter anderem mit LED-Technik), die sich zunehmend negativ auf die Gestalt und Qualität des öffentlichen Raumes auswirken. Diese Effekte konterkarieren die Bemühungen um eine attraktive Gestaltung des Plangebietes und sollen deshalb durch gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan unterbunden werden. Die gestalterischen Festsetzungen dienen somit in erster Linie dem Ziel, Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild des Gewerbegebietes zu beschränken. Außerdem sollen dadurch mögliche Beeinträchtigungen des Verkehrs und der Verkehrsteilnehmenden sowie Anwohner*innen unterbunden werden

Daher werden gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO Festsetzungen zur Art und Gestaltung von Werbeanlagen im Bebauungsplan aufgenommen. Der Ausschluss selbstleuchtender Anlagen sowie von

Leuchtwerbung mit bewegtem oder veränderlichem Licht verhindert eine unruhige visuelle Wirkung, die inner- und außerorts störend wirken würde.

Dach- und Fassadengestaltung

Als wichtige Gestaltungsvorgabe für Gebäude wird eine Gliederung der Fassaden in maximal 25 m lange Abschnitte festgesetzt, z.B. durch Farbwechsel, mindestens 15 cm tiefe Vor- und Rücksprünge oder vertikal durchgehende Fugen. Die Pflicht zur Fassadengliederung verhindert das Entstehen monotoner, großflächiger Wandflächen, wie sie bei Hallenbauwerken ohne Gestaltungsanforderungen häufig auftreten.

Um die Einbindung der Bauten in die Umgebung zu verbessern und Blendwirkungen sowie optische Störungen im Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden dauerhaft glänzende Metall- oder metallisch wirkende Oberflächen für Dach und Fassade ausgeschlossen.

Bußgelder

Um bei Verstößen gegen örtliche Bauvorschriften ein Ordnungswidrigkeitsverfahren einleiten zu können, wird in die örtlichen Bauvorschriften der erforderliche Verweis auf den § 80 der NBauO aufgenommen.

5. Erschließung und Verkehrsflächen

5.1 Verkehrsführung

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der neuen Gewerbegebietsflächen soll sich die Verkehrsführung im Bereich der K 139 (Nütteler Weg) wie folgt verändern:

Zum Schutz der Wohnbebauung sollen im Bereich des Nütteler Wegs im östlichen Verlauf verkehrsberuhigende Maßnahmen umgesetzt werden. Es wird ein Knotenpunkt Nütteler Weg (K 139) / Planstraße A (Erweiterung der Karl-Benz-Str.) / Anbindung Schmiedestraße (Gewerbegebiet Lengenbostel) errichtet. Geplant ist ein Kreisverkehr mit einem Durchmesser vom 45 m mit abgesetztem Fuß- und Radweg. Da innerhalb der Straßenfläche der K 139 die Grenze zur Gemeinde Lengenbostel verläuft, ist dafür eine gemeinsame, abgestimmte Planung der Gemeinden Lengenbostel

und Sittensen erforderlich. Die Flächen nördlich der Kreisstraße sind durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet“ der Gemeinde Lengenbostel überplant.

Im Süden ist der Anschlussbereich der Karl-Benz-Straße an die Hansestraße auszubauen, da hier zukünftig eine höhere Verkehrsbelastung entstehen wird. Es ist geplant, dort ebenfalls ein Kreisverkehr zu errichten. Das bestehende Regenrückhaltebecken nördlich des Kreuzungsbereichs wird dafür verlagert.

Durch den neuen Verkehrsanschluss über das geplante Gewerbegebiet Nord IV wird sich der Verkehr in die bestehenden Gewerbegebiete auf die Karl-Benz-Str. und Hansestraße verlagern und so die Verkehrsbelastung auf dem Nütteler Weg verringern. Diese Erkenntnis ergibt sich aus einem Verkehrsgutachten (siehe Anlage zum Bebauungsplan sowie Kapitel 5.5).

Die Erschließung der neuen Gewerbegebiete GE 1 bis 4 erfolgt über die neu zu errichtende Planstraße A, die in Nord-Süd-Richtung den Teilgeltungsbereich 1 durchquert. Sie schließt im Süden an die bestehende Erschließungsstraße (Karl-Benz-Straße) des südlich angrenzenden Gewerbegebietes (B-Plan Nr. 34) und im Norden an die K 139 (Nütteler Weg) an.



Abbildung 12 Geplante Anpassungen der Verkehrsführung in Gelb, ohne Maßstab (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage vom LGLN 2024)

5.2 Straßenverkehrsflächen

Die Planstraße A wird als 18 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt und wird in Anlehnung an die Karl-Benz-Straße gestaltet (siehe Regelquerschnitt auf der Planzeichnung).

Im Osten des Teilgeltungsbereichs 1 werden die bestehenden Gewerbegrundstücke weiterhin von der Hansestraße aus erschlossen, die in dem Teilabschnitt bestandsgemäß als Straßenverkehrsfläche übernommen wird.

Im Teilgeltungsbereich 4 werden die Straßenverkehrsflächen entsprechend angepasst, so dass die Anlage eines Kreisverkehrs mit 40 m Durchmesser planungsrechtlich vorbereitet wird.

5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der bestehende Verbindungsweg zwischen der K 139 und Hansestraße ist nicht für den allgemeinen Durchgangsverkehr geöffnet. Der nördliche Abschnitt des Verbindungswegs dient der Erschließung der anliegenden Grundstücke (Nütteler Weg Nr. 16 A und B) sowie der landwirtschaftlichen Flächen. Der mittig verlaufende, geteerte Weg wird beidseitig von unbefestigten Seitenstreifen und Gehölzen gesäumt. Das Flurstück des Verbindungswegs wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß-, Rad- und Anliegerweg festgesetzt.

Um eine geordnete verkehrliche Erschließung zu sichern, ist es nicht zulässig, die GE 2, GE 4 und GE 5 über die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu erschließen. Im Bebauungsplan wird dafür eine Festsetzung entlang der Westseite der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt getroffen. So wird auch verhindert, dass der bestehende Anliegerweg übermäßig befahren wird.

Am südlichen Rand des Teilgeltungsbereichs 1 wird ein 4 m breiter Wirtschaftsweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der vorhandene unbefestigte Weg wird zur Bewirtschaftung der angrenzenden Retentionsflächen sowie von Spaziergängerin in Richtung Ramme genutzt.

Im GE 6 wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, über den das Regenrückhaltebecken und die westlich anschließenden Wald- und Maßnahmenflächen bewirtschaftet werden können.

5.4 Geh- und Fahrrechte

Für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie die Wald- und Biotoppflege werden mittig des Teilgeltungsbereich 1 Flächen in einer Breite von 2,5 m zugunsten eines Geh- und Fahrrechts entlang der Baum-Wallhecke zwischen den Gewerbegebieten GE 1 und 3 sowie GE 2 und 4 festgesetzt. Der bestehende Weg verbindet den Nütteler Weg und die landwirtschaftlichen Flächen westlich des Teilgeltungsbereichs 1 und wird durch die Festsetzung gesichert. Die rechtliche Absicherung der Durchwegung erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren, z.B. durch grundbuchliche Eintragung.

5.5 Verkehrsgutachten

Das Büro PGT Umwelt und Verkehr GmbH hat eine Verkehrliche Beurteilung der Entwicklung des B-Plans Nr. 42 (Verkehrsgutachten, siehe Anlage 2) vorgenommen. Darin wurden für das Gebiet die verkehrlichen Auswirkungen und die Erschließung überprüft. Das Augenmerk lag dabei auf der Frage, inwieweit die Erschließung der Gewerbegebietserweiterung leistungsfähig über die Kreisstraße / Nütteler Weg und die Hansestraße erfolgen kann. Ergänzend wurde geprüft, ob eine zusätzliche Anbindung über das bestehende Gewerbegebiet an der Schmiedestraße in der Gemeinde Lengenbostel erforderlich bzw. ein Verzicht auf eine Anbindung des Nütteler Wegs in Richtung L 130 zweckmäßig ist.

Es wurden mittels eines Verkehrsmodells folgende vier Erschließungsvarianten diskutiert:

- Variante 1: Vollknoten am Nütteler Weg (K139) / Karl-Benz-Straße (Planstraße A) / Schmiedestraße (Gewerbegebiet Lengenbostel)
- Variante 2: 3-Armiger Knotenpunkt am Nütteler Weg (K139) / Karl-Benz-Straße (Planstraße A), ohne Anschluss der Schmiedestraße (Gewerbegebiet Lengenbostel)
- Variante 3: Entwicklung ohne Anschluss am Nütteler Weg (K139), Abwicklung der Neuverkehre vollständig über die Hansestraße
- Variante 4: 3-Armiger Knotenpunkt am Nütteler Weg (K139) / Karl-Benz-Straße (Planstraße A) / Schmiedestraße mit Sperrung des Nütteler Weges für den Kfz-Verkehr zwischen Stader Straße (L130) und dem neuem Planknotenpunkt

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde die Verkehrsentwicklung unter Berücksichtigung struktureller Entwicklungen in Sittensen sowie der zusätzlichen Verkehre aus dem Planvorhaben für den Prognosehorizont 2040 ermittelt.

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Erschließungsvarianten 1, 2 und 4 unter Berücksichtigung der prognostizierten Bemessungsverkehre und den neuen Verkehren durch das Planvorhaben an allen untersuchten Knotenpunkten ein mindestens ausreichendes Ergebnis erreichen und hinsichtlich der Bewertung der Leistungsfähigkeit keine signifikanten Unterschiede aufzeigen.

Am bereits belasteten Knotenpunkt Stader Straße / Hansestraße / Rampe BAB (Nord) muss dabei jedoch das vorhandene Signalprogramm angepasst werden, um den veränderten Verkehrsbeziehungen Rechnung zu tragen. Die übrigen betrachteten Knotenpunkte erreichen jeweils eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität.

Die zusätzliche Erschließung des Gewerbegebietes Lengenbostel über den neuen Anschlussknotenpunkt an die Kreisstraße hat nahezu keinen (positiven) Einfluss auf die untersuchten Knotenpunkte.

In der Planung wird Variante 1 weiterverfolgt. Durch die Schaffung eines neuen Kreisverkehrs und die Herstellung der Planstraße A in Verlängerung der Karl-Benz-Straße bis zur K 139 wird eine neue verkehrliche Westverbindung in Sittensen geschaffen. Der bereits im Bestand stark belastete Knotenpunkt Stader Straße / Hansestraße / Rampe BAB (Nord) sowie der südliche Straßenabschnitt des Nütteler Weges mit der angrenzenden Wohnbebauung werden dadurch entlastet.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Gewerbegebietserweiterung in den GE 1 bis 4 wird über die neu anzulegende Planstraße A erfolgen. Innerhalb des im Teilgeltungsbereich 1 sind sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen erstmalig neu zu verlegen und an benachbarte Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die benachbarte Erschließung anzuschließen.

Im GE 5, GE 6 und GE 7 werden die bereits vorhabenden Versorgungsinfrastrukturen genutzt.

6.1 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Teilgeltungsbereich 2 an der Karl-Benz-Straße hat die Firma EWE eine Schaltanlage für Strom errichtet. Eine entsprechende Baugenehmigung wurde vorab eingeholt. Das Grundstück wird daher als

Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Strom festgesetzt, um diese Nutzung auch bauleitplanerisch zu übernehmen.

6.2 Oberflächenentwässerung / Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der geplanten GE 1-4 wird in Maßnahmenfläche M 1 eingeleitet, auf der das Ersatzbiotop für das entfallende Regenrückhaltebecken an der Karl-Benz-Straße und eine neue naturnahe Retentionsfläche entstehen sollen.

Das in den GE 1-4 anfallende Niederschlagswasser wird einer neu zu verlegener Leitung innerhalb der Straßenverkehrsfläche (Planstraße A) zugeführt und von dort im Bereich des festgesetzten Wirtschaftsweges weiter zur Reinigung in ein Absatzbecken mit Ölsperre und Sandfang eingeleitet. Von dort soll das Wasser in eine rund 2.500 m² große, tiefergelegte, naturnahe Auffangfläche fließen. Aufgrund des Wasserstaus entsteht hier langfristig ein Gewässerbiotop.

Zusätzliches Niederschlagswasser, welches über das Stauvolumen für die naturnahe Auffangfläche hinaus geht, wird in der umliegenden Fläche versickert. Über das Gewässer und die angrenzenden Retentionsflächen wird das erforderliche Retentionsvolumens von 2.500 m³ (Volumen eines 5-jährigen Regenereignisses) gesichert. Langfristig wird auf den Retentionsfläche ein Feuchtgrünland entstehen. In Richtung Ramme wird ein Überlauf eingerichtet, um Wasser bei Bedarf gedrosselt abfließen lassen zu können. Die Fläche für das anzulegende Gewässerbiotop mit Retentionsflächen ist durch Festsetzung der Maßnahmenfläche mit der Ordnungsnummer 1 im Bebauungsplan gesichert.

Das anfallende Niederschlagswasser des GE 5 wird in die bestehenden Entwässerungssysteme der ansässigen Betriebe eingeleitet.

Das bestehende Regenrückhaltebecken (RRB) am Verkehrsknotenpunkt Karl-Benz-Straße / Hansestraße wird aufgehoben. Bislang wurde dort das anfallende Niederschlagswasser aus dem angrenzenden Bereich des B-Plans Nr. 34 „Gewerbegebietes Nord III“ (6,134 ha) eingeleitet. Zukünftig wird das anfallende Niederschlagswasser in das bestehende RRB westlich der August-Otto-Straße (ca. 200 m entfernt) geleitet. Auch das anfallende Niederschlagswasser aus dem Bereich der GE 6 und 7 wird hier zukünftig eingeleitet. Das RRB wird dort entsprechend vergrößert. Eine Anpassung des geltenden Planrechts (B-Plan Nr. 22a „Gewerbegebiet Nord II“) ist nicht notwendig, da sich die Erweiterung in dem Bereich der bereit festgesetzten Maßnahmenfläche RM 1 (Anlage eines Regenrückhaltebeckens in naturnaher Gestaltung) liegt.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Gewerbeflächen ist – sofern erforderlich- vor der Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal einer geeigneten Vorreinigung zu unterziehen. Die hierfür notwendigen Maßnahmen sind durch den Investor/Grundstückseigentümer zu planen und im Rahmen des Bauantrags bei der zuständigen Genehmigungsbehörde nachzuweisen.

7. Boden

7.1 Bodenverhältnisse

Der Boden im Plangebiet hat eine bodenkundliche Feuchtstufe von 2,5. Damit ist es für Acker und extensive Grünlandnutzung häufig zu trocken, eine Feldberegnung ist auch in Normaljahren

notwendig. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird als sehr gering eingestuft (Quelle: NIBIS 2025).

Eine Erkundung der Baugrundverhältnisse für die neuen Bauflächen im Teilgeltungsbereich 1 anhand von 15 Bohrpunkten (siehe Anlage 1) hat ergeben, dass der „(...) Grundwasserstand prinzipiell dem im Südteil nach Nordwesten abfallenden Gelände folgt. Der Baugrund am untersuchten Standort ist für den Südteil als grundsätzlich günstig zu bezeichnen. Die Bodenabfolge aus den oberflächennah anstehenden feinen Sanden mit mitteldichter Lagerung ist für flach gegründete Bauwerke aller Art und Erschließungstrassen unkritisch.

Die darunter liegenden Geschiebelehme sind zwar stellenweise als weich, sogar lokal als breiig notiert worden, machen sich aber als baugrundverschlechternd erst dann bemerkbar, wenn eine Überlagerung von 1,2 bis 1,5 m Sand unterschritten wird.

Dies kann bei Kanalbaumaßnahmen oder tiefer liegenden Einzelfundamenten der Fall sein, die vorliegende Erkundung ist jedoch für die Bewertung dieser Bauwerke ohnehin nicht konzipiert und aussagekräftig. Hier muss in jedem Fall, genau wie bei tiefer zu gründenden besonderen Bauwerken, eine bauwerksbezogene geotechnische Untersuchung erfolgen.

Für den Nordteil mit dem geringen Flurabstand der Geschiebelehmoberfläche ist die Baugrundeignung ungünstiger anzusetzen, da die Sandauflage fehlt oder nur geringmächtig ist.

Für die Herstellung der Gewerbeflächen ist daher zu empfehlen, eine höhenmäßig angepasste Geländeaufschüttung mit geeignetem sandigem Material vorzusehen.“

Es wird empfohlen, für jedes Grundstück im Vorwege einer Bebauung eine an die Planung angepasste Baugrunderkundung durchzuführen.

7.2 Altlasten / Kampfmittel

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Plangebiet ist über eine Belastung von Kampfmitteln nichts bekannt. Allerdings wurden auch keine Untersuchungen hierzu angestellt. Eine Untersuchung auf Kampfmittel ist in Niedersachsen nicht verpflichtend. Im Rahmen dieser Satzung und auch im Bauantragsverfahren sind keine weiteren Untersuchungen oder Maßnahmen erforderlich.

Möglicherweise werden jedoch Tiefbaufirmen vor Beginn von Erdarbeiten eine Bescheinigung über die Kampfmittelfreiheit fordern. Eine entsprechende Untersuchung kann durch den Vorhabenträger beim Kampfmittelbeseitigungsdienst beantragt werden. Wegen der langen Vorlaufzeit empfiehlt sich eine rechtzeitige Beauftragung.

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

8. Immissionsschutz

8.1 Schallimmissionen

Im Rahmen der Entwicklung des neuen Gewerbegebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 18.06.2026), um eine verträgliche Nachbarschaft zwischen den gewerblichen Nutzungen und den vorhandenen westlich benachbarten Wohnnutzungen am Nütteler Weg zu erreichen.

Die auf die Plangebietsfläche einwirkenden verschiedenen Geräuschquellen sowie die entstehenden Lärmquellen wurden schalltechnisch bewertet. Neben Gewerbelärm wird auch der Verkehrslärm betrachtet.

Die schalltechnische Fragestellung ergibt sich im Wesentlichen aus der Nachbarschaft zur Bebauung am Nütteler Weg, die im Ursprungs-Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt ist (siehe Kapitel ist 3.2) und überwiegend Wohnnutzung aufweist. Der Abstand vom Rand der gemischten Baufläche zum Gewerbegebietsrand verringert sich mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans, in dem das neue Gewerbegebiet im Westen an die vorhandene Bebauung heranrückt. Außerdem wurde in der schalltechnischen Untersuchung der Schutzanspruch der Nutzungen innerhalb der Gewerbegebiete (ergebend durch die Emissionen aus Gewerbe und Verkehr) untersucht.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erzielt werden können, wenn besondere Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Auf Grundlage der Untersuchung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm getroffen.

Die schalltechnische Untersuchung (Anlage 3) kommt zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

Das Plangebiet im Teilgeltungsbereich 1 befindet sich im Wesentlichen im Einflussbereich der K 139 / Nütteler Weg, der Autobahn sowie der benachbarten Gewerbenutzung.

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr erfolgt auf Grundlage der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ (Grundlagen und Hinweise für die Planung vom Juli 2023, DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen über Beuth Verlag GmbH) sowie der „Verkehrslärmschutzverordnung“ 16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), Änderung durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) und am 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)).

Idealerweise ist die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 anzustreben. Diese liegen für Gewerbegebiete bei 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau handelt es sich hierbei nicht um Grenzwerte, sondern um anzustrebende Zielwerte, von denen auch abgewichen werden kann. Nach geltender Rechtsauffassung werden in der Regel die Grenzwerte der 16. BImSchV als Obergrenze dieses Ermessensspielraums herangezogen. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Gewerbegebiete liegt bei 69 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht.

Verkehrslärm innerhalb des Plangebiets

Für die Beurteilung des Verkehrslärms im Plangebiet wurden im Gutachten Rasterlärmkarten berechnet und mit den Orientierungs- und Grenzwerten gemäß der DIN 18005 und 16. BImSchV von

Gewerbegebieten (GE) verglichen. Die Orientierungs- und Grenzwerte für Gewerbegebiete tags und nachts werden teilweise deutlich überschritten. Daher sind Schallschutzmaßnahmen (siehe unten) erforderlich.

Verkehrslärm außerhalb des Plangebiets

Zur stichprobenartigen Prüfung der Verkehrslärmfernwirkung wurden Berechnungen für insgesamt vier Immissionsorte außerhalb des Plangebietes durchgeführt. Dabei wurden sowohl die Prognose zukünftiger Verkehre sowie die beabsichtigte Änderung der Verkehrsführung (Variante 1) gemäß den Aussagen des Verkehrsgutachtens berücksichtigt.

Die Berechnungen zeigen, dass an drei Immissionsorten (Nütteler Weg 16, Nütteler Weg 7 und Stader Straße 42) Pegelminderungen von bis zu 1,7 dB(A) und an einem Immissionsort (Nüttel 2 in 27419 Vierden) eine geringfügige Pegelerhöhung von 0,4 dB(A) zu erwarten sind.

Eine gutachterlich beurteilungsrelevante Erhöhung der Beurteilungspegel um 3 dB(A) oder mehr tritt jedoch an keinem der untersuchten Immissionsorte auf. Ebenso wird kein Immissionsort erstmals auf einen Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht (Schwelle der Gesundheitsgefährdung) angehoben. Lediglich an einem der untersuchten Immissionsort (Nüttel 2 in 27419 Vierden) wird ein bereits oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegender Nachtpegel noch geringfügig um 0,4 dB(A) erhöht.

Aus den Ergebnissen ergeben sich insgesamt keine Hinweise auf erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die zusätzlichen Verkehre des Vorhabens. Damit sind in Bezug auf diese stichprobenartig ausgewählten Immissionsorte keine Maßnahmen zur Minderung der Verkehrslärmwirkung erforderlich.

Gewerbelärm

Für die geplanten Gewerbegebietsflächen des B-Plans Nr. 42 wurde eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, 12/2006) durchgeführt. Die gewerbliche Vorbelastung wurde anhand der umliegenden Bebauungspläne ermittelt. Berücksichtigung fand auch das Betriebsleiterwohnen im Bereich der Hansestraße.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der ermittelten Geräuschkontingente sich innerhalb des Teilgeltungsbereichs 1 für die Teilflächen TF 1 sowie TF 3 bis TF 6 (zur Abgrenzung der Teilflächen siehe Nebenzeichnung 2 auf der Planzeichnung) Emissionskontingente von jeweils 65,0 dB(A) tagsüber und 50,0 dB(A) nachts ergeben. Dies sind die gewebetypischen Grenzwerte. Für die TF 2 (betrifft das GE 2) sind reduzierte Emissionskontingente von 62,0 dB(A) tagsüber bzw. 47,0 dB(A) nachts festzusetzen aufgrund der angrenzenden Bebauung.

Für die eingeschränkte Teilfläche TF 2 können außerdem Zusatzkontingente für die Schallimmissionen herangezogen werden für die Bereiche westlich der in der Nebenzeichnung sowie Planzeichnung abgebildeten Richtungssektoren (Bereich B). Es verbleibt somit nur ein kleiner Teil (Bereich A) im GE 2 mit reduzierten Emissionskontingenten.

Sonstige Festsetzungen des Schallschutzes

Im Zuge der Abwägung wurden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Neben der Festsetzung von Lärmkontingenten (siehe oben) wurden außerdem mögliche aktive und passive Maßnahmen zugunsten des Schallschutzes geprüft.

Dabei ist aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) Vorrang gegenüber passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster etc.) zu geben. Im vorliegenden Fall kommen jedoch aktive Maßnahmen aus städtebaulicher Sicht nicht in Betracht und wären auch nicht verhältnismäßig. Um einen ausreichenden Schutz im Inneren der schutzbedürftigen Räume sicherzustellen, können weiterhin Vorgaben für die Grundrissgestaltung sowie passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt und deren Anwendung, bzw. Umsetzung vorgeschrieben werden.

Die Auslegung der passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume erfolgt nach der aktuellen DIN 4109, Ausgabe 2018. Demnach ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass gemäß der berechneten Gesamtbelastung (Verkehrs- und Gewerbelärm) die schalldämmenden Anforderungen an die Außenbauteile für entsprechende Räume (z.B. Aufenthaltsräume, Büroräume) eingehalten werden. In der in der Nebenzeichnung 1 auf der Planzeichnung abgebildeten Rasterlärmkarte zeigt sich, wo welcher Außenlärmpegel im Teilgeltungsbereich 1 anzusetzen ist. Je höher der Lärmpegelbereich, desto stärkere Schalldämm-Maß sind einzuhalten.

In den textlichen Festsetzungen zugunsten des Schallschutzes sind außerdem notwendige Detaillierungen hinsichtlich der Anwendbarkeit und Berechnungswege abgeführt, eine Herleitung diesbezüglich ist in der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 3) ausführlich dargelegt.

Schallimmissionen in den Teilgeltungsbereich 2, 3 und 4

Die Teilgeltungsbereich 2, 3 und 4 wurden in der schalltechnischen Untersuchung nicht betrachtet. Aufgrund der Sondernutzung des Teilgeltungsbereich 2 (Schaltanlage) gibt es keine besonderen Schallschutzanforderungen. Aufgrund des gewerblichen und verkehrlichen geprägten Umgebungscharakters ohne schutzwürdiger (Wohn-)Bebauung in der Nähe ist davon auszugehen, dass im Teilgeltungsbereich 3 und 4 ebenfalls keine weiteren Regelungen im B-Plan erforderlich sind.

8.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Nördlich sowie westlich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ortsüblich 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, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Dies gilt ebenso für Geräuschemissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.

8.3 Lichtimmissionen

Die textliche Festsetzung zur Gestaltung von Außenbeleuchtungen erfolgt aus artenschutzrechtlichen Gründen und um Störungen der Anwohner*innen zu vermeiden. Die dabei festgelegten technischen Merkmale ermöglichen nach Stand der Wissenschaft die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen von Lichtimmissionen auf nachtaktive Insekten, wie sie von stark anlockend wirkendem kurzwelligen Licht (blaues und UV-Licht) ausgehen. Geschlossene Leuchtgehäuse und eine

Begrenzung der Oberflächentemperatur auf 60°C verhindern, dass Insekten in den Gehäusen oder an den Oberflächen verenden. Eine Verarmung der Fauna durch massenhaft an den Leuchten zu Grunde gehende Insekten kann so gemindert werden. Gleichzeitig werden dadurch auch die negativen Auswirkungen auf insektenfressende Artengruppen wie Vögel oder Fledermäuse verringert.

9. Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 14,5 ha. Davon entfallen auf (alle Angaben Circa-Werte):

Gebiet	Größe
Gewerbegebiet	8,95 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2,55 ha
Private Grünfläche	0,51 ha
Straßenverkehrsfläche	1,36 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,54 ha
Fläche für Ver- und Entsorgung	0,04
Flächen für die Landwirtschaft	0,58
Gesamt	14,53 ha

Kosten

Die Kosten für die Aufstellung Bebauungsplans werden von der Gemeinde Sittensen getragen. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens werden Erschließungskosten sowie Kosten für die Herstellung und den Erhalt von Ausgleichsmaßnahmen anfallen.

Gemeinde Sittensen, den

.....
Bürgermeister