Allgemeine Ziele und Zwecke zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilplan 2 „Gewerbegebiet östlich Industriestraße“

Verfahrensschritt	Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB
Erstellt von:	Bockermann Fritze plan4buildING GmbH Dieselstraße 11 32130 Enger T +49 5224 9737-0 www.bockermann-fritze.de

Gemeinde Wietze

Planbegründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1 Abbildungsverzeichnis 3
2 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele 3
2.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich 3
2.2 Planungsanlass / Planungsziel 3
2.3 Derzeitige Situation 4
3 Planungsrechtliche Gegebenheiten 4
3.1 Darstellung in der Regionalplanung 4
3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan 6
3.3 Darstellung und Ziele des Landschaftsrahmenplanes 7
4 Umweltprüfung und Umweltbericht 7
4.1 Umweltbericht 7
4.2 Artenschutz 8
5 Ver- und Entsorgung 8
5.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung 8
5.2 Abwasserentsorgung 8
6 Gewässer und Hochwasserschutz 8
7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen 8
7.1 Altlasten 8
7.2 Kampfmittel 8
8 Immissionsschutz 8
9 Denkmalschutz 9
10 Umsetzung der Bauleitplanung 9
10.1 Bodenordnung 9
10.2 Flächenbilanz 9

1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1– Auszug Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, o.M., Quelle: Geltende Fassung des Landes-Raumordnungsprogramms | Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz..... 6
Abbildung 2 – Auszug regionales Raumordnungsprogramm 2026, o.M. Quelle: https://www.landkreis-celle.de/rrop2026 6
Abbildung 3 – Auszug FNP Gemeinde Wietze, o.M. Quelle: Gemeinde Wietze 7

2 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

2.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Derzeit ist geplant, dass der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Klimaschutz in seiner Sitzung am 06.10.2026 sowie der Rat der Gemeinde Wietze in seiner Sitzung am 29.10.2026 den Aufstellungsbeschloss sowie den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung fassen wird. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im sogenannten „Normalverfahren“ mit Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren. Das Verfahren gliedert sich in zwei Beteiligungsstufen: Zunächst erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, gefolgt von der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs mit Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Der ca. 2 ha große Geltungsbereich befindet sich etwa 1,3 km westlich des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Wietze, südlich der B214, unmittelbar östlich des Gewerbegebietes Süd an der Industriestraße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die wird begrenzt durch:

- dichten Baumbestand mit angrenzenden gewerblichen Nutzungen im Norden,
- landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten,
- landwirtschaftlichen Nutzflächen und angrenzenden Gehölzstrukturen im Süden,
- sowie landwirtschaftlichen Flächen im Westen

Die Grenzen des räumlichen Änderungsbereiches sind entsprechen in der Planzeichnung festgelegt.

2.2 Planungsanlass / Planungsziel

Ein privater Vorhabenträger verfolgt das wirtschaftliche Ziel, die gewerbliche Entwicklung entlang der Industriestraße langfristig zu sichern und bedarfsgerecht zu erweitern. Vor diesem Hintergrund sollen östlich der Industriestraße zusätzliche gewerbliche Bauflächen entwickelt werden. Hierzu soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, durch den die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes geschaffen werden.
Mit der Planung reagiert die Gemeinde auf die bestehende Nachfrage, insbesondere durch die guten Standortbedingungen nach großflächigen Gewerbe- und Logistikflächen, die innerhalb des vorhandenen Industriegebietes nicht mehr in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden können. Die Erweiterungsflächen eignen sich aufgrund ihrer direkten Lage im Anschluss an die bestehenden gewerblich-industriellen Nutzungen in besonderem Maße für eine Fortentwicklung des Standortes.
Gleichzeitig wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, indem die neuen Nutzungen an die vorhandenen Strukturen angebunden werden.

Ebenso verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Durch die unmittelbare Anbindung an die vorhandenen Industrie- und Gewerbeflächen wird eine funktionale Ergänzung

des bestehenden Standortes erreicht und einer ungeordneten Siedlungsentwicklung im Außenbereich entgegengewirkt. Die Planung trägt somit sowohl den wirtschaftlichen Entwicklungsinteressen als auch den Anforderungen einer nachhaltigen und geordneten Flächenentwicklung Rechnung.

Ziel der Änderung ist demnach die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen, auf denen insbesondere großflächige Logistik- und Lagerhallen einschließlich der dazugehörigen Betriebs-, Rangier-, Stellplatz- und Verkehrsflächen zulässig sein sollen.

Im Zuge der Planung ist eine Neuordnung der verkehrlichen Erschließung vorgesehen. Die Anbindung des Plangebietes soll sowohl über die öffentliche Industriestraße als auch über das westlich angrenzende Gewerbegebiet erfolgen. Die Anbindung nach Osten überfolgt im weiteren Verlauf von der Kreuzung „Vor den Teerkuhlen“ aus sowie über die B214.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten sollen die Voraussetzungen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Wietze geschaffen sowie die Standortattraktivität für gewerbliche und industrielle Nutzungen nachhaltig gestärkt werden.

2.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet befindet sich westlich der Kernstadt der Gemeinde Wietze innerhalb eines gewerblich geprägten Areals im Bereich um die „Industriestraße“. Die Umgebung des Vorhabenstandortes wird überwiegend durch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich bestehende Gewerbebetriebe sowie die zugehörigen Erschließungs- und Verkehrsflächen.

Die verkehrliche Anbindung des Standortes erfolgt über das vorhandene Gewerbegebiet über die aufeinandertreffenden Straßen „Vor den Teerkuhlen“ und „Im Gewerbegebiet“ sowie die übergeordnete Bundesstraße 214, welche in Richtung Westen zur Bundesautobahn 7 führt. Die Bundestraße verläuft im Norden in Ost-West-Richtung von Nienburg nach Celle. Celle ist als nächst gelegenes Oberzentrum und Nienburg (Weser) als Mittelzentrum zu benennen.
Nördlich, östlich und südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an. Diese werden im Norden durch Gehölzstrukturen ergänzt. Im Westen befindet sich zudem eine großflächige Photovoltaikanlage. Nordwestlich befindet sich ein Sendemast. Daran schließen gewerbliche und industrielle Nutzungen an. Östlich des Gebietes befinden sich im weiteren Verlauf der landwirtschaftlichen Flächen Wohnnutzungen. Im Süden gehen die landwirtschaftlichen Flächen in Gehölze über.

3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

3.1 Darstellung in der Regionalplanung

Das Landes Raumordnungsprogramm 2017 (LROP) mit seiner Änderung ist am 17.09.2022 in Kraft getreten. Die zeichnerische Darstellung setzt für den Planbereich keine konkreten Maßnahmen fest.
Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) mit Rechtskraft vom 30.06.2026 setzt regionalplanerische Ziele für den Landkreis Celle fest. Die zeichnerische Darstellung stellt Wietze als Grundzentrum dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als zentrales Siedlungsgebiet bzw. dessen Übergang dargestellt. Die B214 unmittelbar nördlich des Gebiets wird als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt. Nördlich der B214, entlang der Wietze sind als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festgesetzt.

Das LROP beschreibt, dass die wirtschaftliche Entwicklung sich nicht ausschließlich auf die Verdichtungsräume konzentrieren soll. Auch ländliche Regionen sollen Entwicklungsperspektiven erhalten (vgl. LROP, Abschnitt 1.1, Ziffer 01-03). Das RROP übernimmt dieses Ziel (vgl. RROP, Abschnitt 1.1). Die Schaffung zusätzlicher Wirtschaftsflächen kann die wirtschaftliche Eigenständigkeit der Gemeinde Wietze stärken. Die Planung trägt zur Schaffung wohnortnaher Beschäftigungsmöglichkeiten bei und unterstützt die Zielsetzung des Landes, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen sicherzustellen. Weiterhin schreibt das LROP vor, dass in allen Teilräumen eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden soll (vgl. LROP, Abschnitt 1.1, Ziffer 05).

Die Gemeinde Wietze ist im RROP als Grundzentrum festgelegt. Die Raumordnung verfolgt das Ziel, die Siedlungsentwicklung sowie die Bereitstellung von Wohn- und Arbeitsstätten schwerpunktmäßig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren (vgl. RROM, Abschnitt 2.1). Mit der Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen wird die zentralörtliche Funktion der Gemeinde gestärkt und die wirtschaftliche Entwicklung an einem hierfür vorgesehenen Standort gefördert.

Nach LROP Abschnitt 1.1, Ziffer 07 des LROP sollen ländliche Regionen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräumen erhalten und weiterentwickelt werden, um innovations- und wettbewerbsfähig zu sein. Die Planung trägt zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei und unterstützt die Entwicklung Wietzes als Wirtschaftsstandort.

Ein weiteres Ziel ist die Anbindung neuer Bauflächen an bestehende Siedlungs- und Gewerbegebiete, sowie die Entwicklung verkehrsgünstiger Standorte (vgl. LROP, Abschnitt 2.1, Ziffer 05). Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Industrie- und Gewerbeflächen an. Durch die Nutzung eines bereits gewerblich geprägten Standortes erfolgt eine räumliche Bündelung wirtschaftlicher Nutzungen. Dies entspricht den planerischen Vorgaben einer geordneten und nachhaltigen Siedlungs- und Gewerbeentwicklung.

Durch die Umsetzung der Planung geht ein Teil bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche verloren und wird versiegelt. Dies widerspricht dem Ziel des LROP nach Abschnitt 3.2.1, Ziffer 01 und Abschnitt 1.1, Ziffer 02, sowie dem Ziel des RROP nach Abschnitt 2.1. Die Inanspruchnahme der Flächen erfolgt jedoch zugunsten einer geordneten gewerblich-industriellen Entwicklung an einem für die Wirtschaftsentwicklung geeigneten Standort. Alternative Flächen innerhalb bestehender Gewerbegebiete stehen nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Die Gemeinde misst der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze sowie der Stärkung der regionalen Wirtschaft in diesem Fall ein höheres Gewicht bei als dem Erhalt der betroffenen Ackerfläche.

Zusammenfassend entspricht die Planung den wesentlichen Zielsetzungen des Landes-Raumordnungsprogramms hinsichtlich der Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung im ländlichen Raum, der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie der Konzentration gewerblicher Nutzungen an verkehrlich und infrastrukturell geeigneten Standorten. Die mit der Planung verbundene Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen führt zwar zu Zielkonflikten hinsichtlich des Flächensparens und des Schutzes landwirtschaftlicher Produktionsflächen, diese werden im Rahmen der Abwägung jedoch durch die standörtlichen Vorteile, die fehlenden gleichwertigen Alternativen sowie die hohe wirtschaftliche Bedeutung des Vorhabens für die Gemeinde Wietze und die Region als vertretbar bewertet.

Insgesamt stehen die Ziele und Grundsätze des LROP der vorliegenden Bauleitplanung daher nicht entgegen.



Abbildung 1 - Auszug Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, o.M., Quelle: Geltende Fassung des Landes-Raumordnungsprogramms | Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

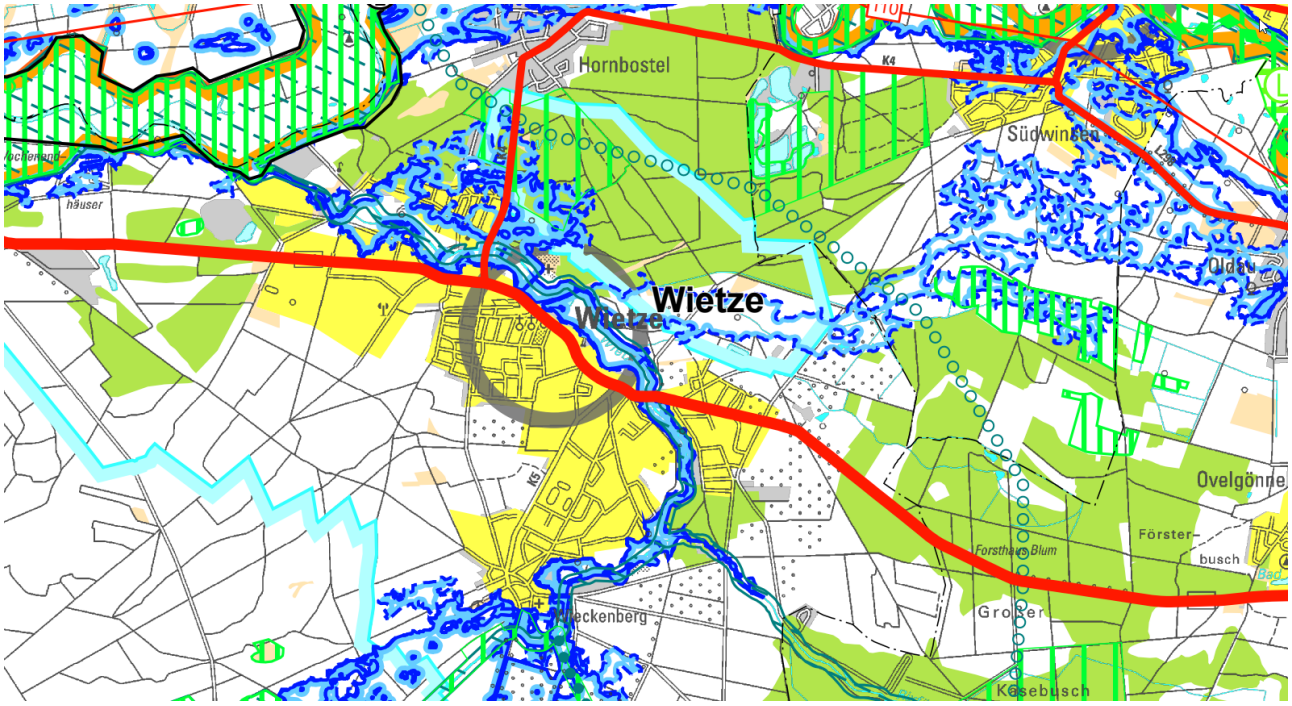


Abbildung 2 - Auszug regionales Raumordnungsprogramm 2026, o.M. Quelle: https://www.landkreis-celle.de/rrop2026

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan. Im FNP sind die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde Wietze für das gesamte Gemeindegebiet flächenbezogen dargestellt.
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze (Teilplan 2) stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches der Änderung als Gewerbegebiet dar. Östlich und südlich angrenzend an das dargestellte Gewerbegebiet sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, die zusätzlich als Umrandung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt sind. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind grundsätzlich nicht parzellenscharf. Gleichwohl sind die festgestellten Abweichungen als nicht geringfügig zu bewerten, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes

erforderlich ist. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet östlich Industriestraße“ erfolgt im Parallelverfahren. Ziel der Änderung ist die Darstellung als Gewerbegebiet.



Abbildung 3 - Auszug FNP Gemeinde Wietze (Teilplan 2), o.M., Quelle: https://www.wietze.de/rathaus-politik/plaene/flaechennutzungsplaene/

3.3 Darstellung und Ziele des Landschaftsrahmenplanes

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Celle aus dem Jahr 1991 beschreibt für das Gebiet Allerdünen, das das Plangebiet überlagert, ein Leitbild mit standorttypische trockene Eichen-Birkenwälder im Wechsel mit lichten, altholzreichen Kiefernbeständen, Calluna-Heiden und kleinflächigen Sandmagerrasen. Gleichermaßen werden Ausblasungsmulden, abflusslose Senken, oligotrophe Stillgewässer und Kleinsthochmoore beschrieben. Im Handlungskonzept wird dafür unter anderem formuliert, dass Laubholzbestände und Kiefernforste zu sichern, zu erhalte und auszudehnen sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine schutzbedürftigen Teile von Natur und Landschaft sowie Flächen für erforderliche Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen. Den Zielen des Landschaftsrahmenplans wird gemäß der aktuellen Planung entsprochen.

4 Umweltprüfung und Umweltbericht

4.1 Umweltbericht

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 Rechnung getragen. Die Würdigung der Belange des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren.

4.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 soll eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt werden, die untersuchen soll, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Die Würdigung der Belange des Artenschutzes erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Das vorhandene Netz für Gas, Strom und Wasser kann genutzt werden. Weitere Anschlussarbeiten sind ggf. notwendig. Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches verläuft eine Gasleitung.

5.2 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Kanalisation. Eine Konkretisierung der Belange erfolgt bis zum Entwurfsbeschluss.

6 Gewässer und Hochwasserschutz

Weder im Geltungsbereich noch in unmittelbarer Nähe dazu befinden sich Gewässer. Es sind keine Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu treffen.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

7.1 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten im Plangebiet vorhanden. Es ist lediglich anzumerken, dass sich der Geltungsbereich innerhalb eines ehemaligen Ölbohrgebietes befindet. Es sind 13 Ölführende Bohrungspunkte aus der historischen Vergangenheit in diesem Bereich verzeichnet. Es ist daher nicht auszuschließen, dass Spuren auf Betriebsreliquien aus der Nutzung als Erdölfördergebiet aufzufinden sind. Genaue Auswirkungen auf mögliche Maßnahmen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens angeführt.

7.2 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung zur Ermittlung von Kampfmitteln wird Gegenstand der weiteren Planung. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf Kampfmittel vor.
Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist sofort das zuständige Ordnungsamt oder die örtliche Polizeibehörde zu informieren, welche dann über die weiteren Maßnahmen entscheidet.

8 Immissionsschutz

Durch die Nähe von Wohnbebauung im Osten des Gebietes werden die Belange des Immissionsschutzes im weiteren Verfahren geprüft. Schon im derzeit aktuellen städtebaulichen Konzept wurden Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt. Eine Konkretisierung der Belange erfolgt bis zum Entwurfsbeschluss.
Die Würdigung der Belange des Immissionsschutzes erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

9 Denkmalschutz

In der näheren Umgebung des Gebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich die Hunäus-Bohrung, welche eine der ersten weltweiten Ölbohrungen darstellt. Heutzutage befindet sich an dieser Stelle eine Erinnerungsstelle. Einwirkungen auf diese sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren, um die Belange des Tourismus nicht zu schaden.
Die Belange des Denkmalschutzes werden im weiteren Verfahren konkretisiert und zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

10 Umsetzung der Bauleitplanung

10.1 Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

10.2 Flächenbilanz

Plangebiet, Gesamt:	0,19 ha
Gewerbliche Baufläche:	0,19 ha

Enger, 25.09.2026
Bockermann Fritze plan4buildING GmbH

BOCKERMANN FRITZE plan4buildING GmbH
Dieselstraße 11
32130 Enger
T 05224.9737-0 | F 05224.9737-50
bfp@bockermann-fritze.de