



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbepark A1 Tiste“
Gemeinde Tiste

- Vorentwurf - (Stand: 22.10.2025)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	3
3.	GELTUNGSBEREICH	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	12
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	13
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	14
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	14
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	15
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	15
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	15
8.2	Wasserwirtschaft.....	15
8.3	Verkehr	16
8.4	Wirtschaft	17
8.5	Immissionsschutz.....	17
8.6	Ver- und Entsorgung.....	17
9.	UMWELTBERICHT.....	17
Anhang 1	Ermittlung der Verkehrlichen Kennwerte für die Lärmberechnung, GE Tiste, Sittensen (PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, 16.09.2025)	

Hinweis: Als Quelle für alle Kartendarstellungen der Begründung ist das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benennen, auch wenn das Logo des LGLN nicht zusätzlich auf der Kartendarstellung selbst verzeichnet oder im Abbildungstext aufgeführt ist.

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Tiste in seiner Sitzung am 20.08.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Gewerbepark A1 Tiste" beschlossen.

2. PLANUNTERLAGE

Im Rahmen des vorliegenden Vorentwurfs wird eine Städtebauliche Ideenskizze in das Beteiligungsverfahren eingebracht. Die erforderlichen Katastergrundlagen werden im weiteren Verfahren durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur eingeholt und anschließend als verbindliche Plangrundlage herangezogen.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 25,25 ha große Geltungsbereich befindet sich im Südwesten der Gemeinde Tiste, nördlich der Hauptstraße und südlich der Bundesautobahn 1. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Städtebaulichen Ideenskizze zu entnehmen.

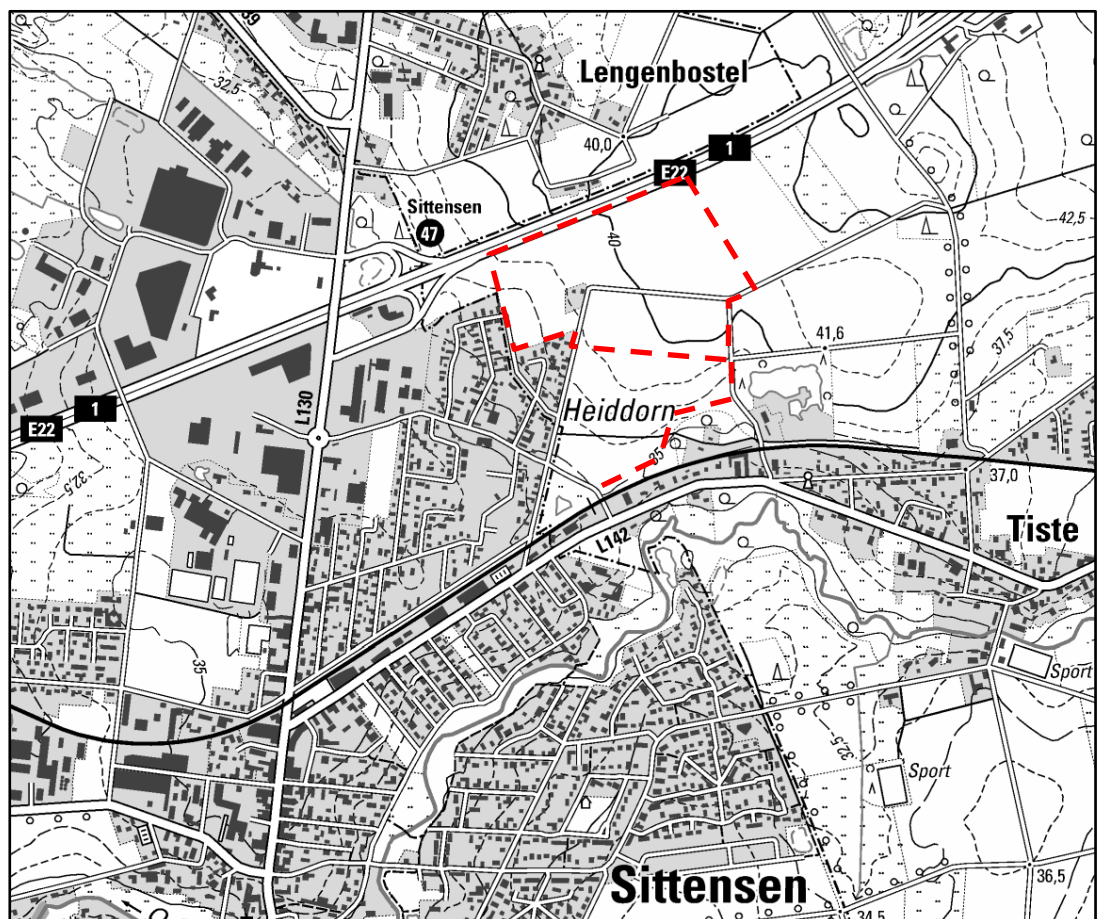


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen** (LROP) aus dem Jahr 2017, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2022, formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den **Landkreis Rotenburg (Wümme)** 2020 (RROP) konkretisiert. Im RROP können darüber hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt. Während für die Bauleitplanung an die **Ziele** (nachfolgend in **Fett-** und *Kursivschrift*) der Raumordnung eine Anpassungspflicht besteht, sind *Grundsätze* (nur *Kursivschrift*) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist am 01.09.2021 zum Zwecke des Hochwasserschutzes die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen. Folgende Inhalte sind für die vorliegende Planung relevant:

1. Hochwasserrisikomanagement

1.1.1 (Z) *„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“*

⇒ Der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) hat Risikokarten für das Küstengebiet und die 42 Flüsse, an denen Risikogebiete ermittelt wurden, erstellt. Grundlage ist die Hochwasserrisikomanagement- Richtlinie (HWRM-RL), umgesetzt im § 74 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts (WHG). Die Hochwasserrisikokarten erfassen die Gebiete im Binnenland, die bei bestimmten Hochwasserszenarien überflutet werden. Den zur Verfügung gestellten Karten ist zu entnehmen, dass sich das Plangebiet in keinem Risikogebiet befindet.

Aus den Karten vom NLWKN zu Überschwemmungsgebieten ist zudem ersichtlich, dass sich das Plangebiet in keinem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet befindet. Das gilt für vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete, die Verordnungsflächen Überschwemmungsgebiete und auch die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Damit besteht kein Zielkonflikt mit dem oben genannten Ziel.

2. Klimawandel und -anpassung

1.2.1 (Z) *„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“*

⇒ Der NLWKN hat Hinweiskarten zu Starkregengefahren veröffentlicht. Die Hinweiskarte zeigt Überflutungen für zwei Niederschlagsszenarien: ein außergewöhnliches (Starkregenindex 7) und ein extremes Ereignis mit 100 Millimeter Niederschlag in der Stunde. Aus den Karten geht hervor, dass das

Plangebiet im Falle beider Szenarien leicht betroffen sein könnte (siehe Abbildung 2). Im Plangebiet gibt es vereinzelte Stellen mit einer Überflutungstiefe von bis zu 30 cm. An der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Ackerrandgraben, wo Überflutungstiefen von bis zu 115 cm vorhergesagt werden. Im Süden des Plangebietes, an einer Stelle der Erschließungsstraße, würde sich im Falle von Starkregen Niederschlagswasser sammeln, weil das Plangebiet ein leichtes Gefälle in diese Richtung aufweist. Die Überflutungstiefen können hier bis zu 150 cm erreichen.

Die Oste als nächstgelegenes oberirdisches Fließgewässer liegt in einer Entfernung von ca. 120 Metern zur Erschließungsstraße und 500 Metern zum Plangebiet und stellt aufgrund der Entfernung keine unmittelbare Gefahr dar.

Auswirkungen durch den Klimawandel sind daher nur bedingt und in Extremsituationen zu erwarten. Mit einer potentiellen Überflutungstiefe von bis zu 150 cm hält sich die Gefahr somit in Grenzen. Zudem wird im Rahmen der Bauleitplanung ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches Starkregenereignisse berücksichtigt, indem es Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung oder kontrollierten Ableitung vorsieht. So werden Überflutungen im Plangebiet und in angrenzenden Bereichen gezielt vermieden.

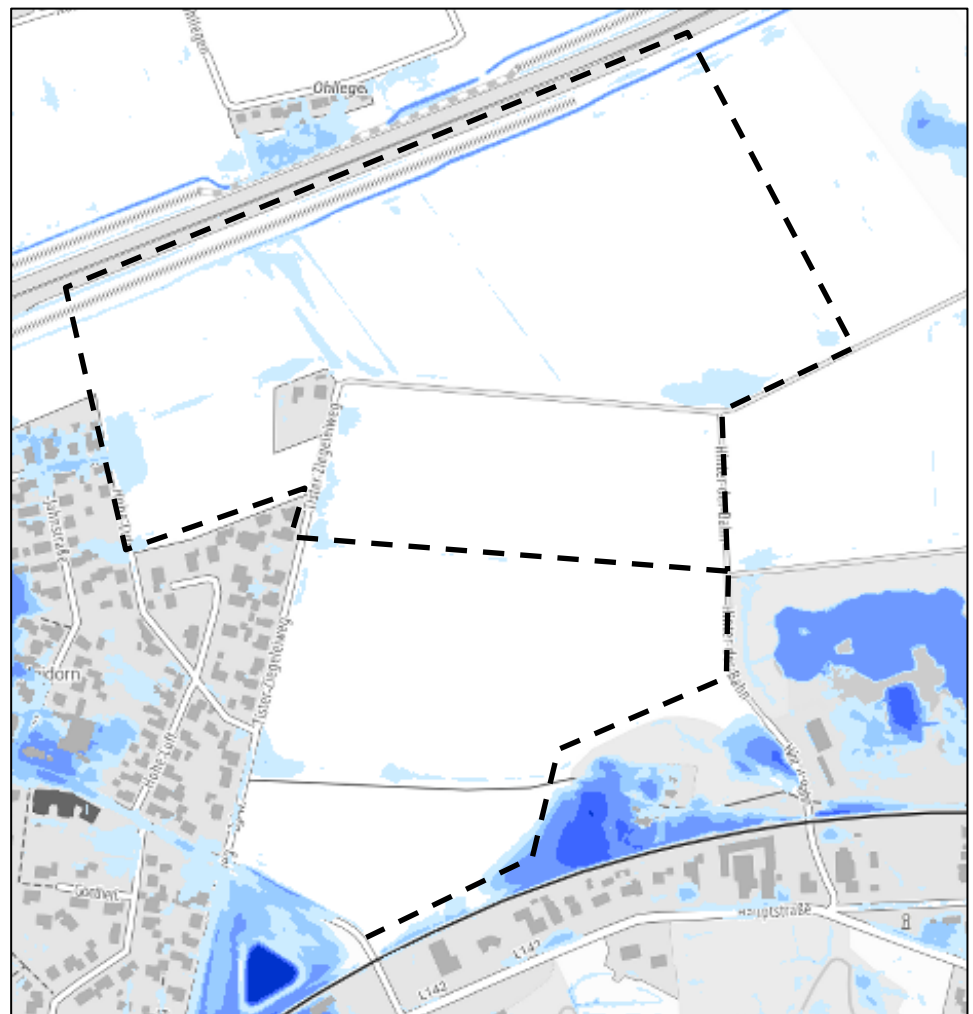


Abb. 2: Auszug aus den Starkregenkarten (Quelle: Niedersächsische Umweltkarten), Plangebiet markiert

Aus der zeichnerischen Darstellung des aktuellen LROP geht hervor, dass das Plangebiet an die Bundesautobahn (A1) grenzt, welche als *Vorranggebiet Autobahn* gekennzeichnet ist (Siehe Abb. 3). Nördlich des Plangebietes verläuft die *sonstige Eisenbahnstrecke* (Zeven – Tostedt).

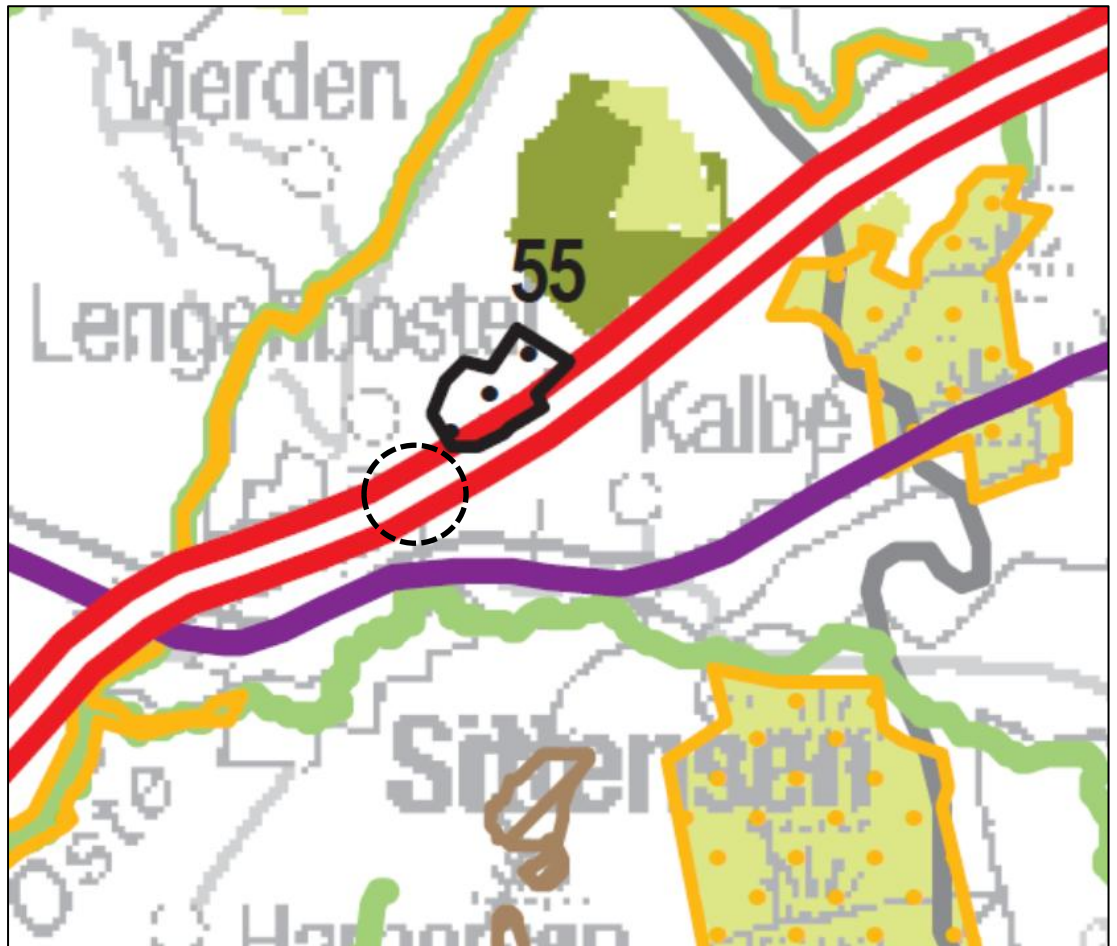


Abb. 3: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des LROP Niedersachsen 2022; Plangebiet schwarz gestrichelt markiert

Der textliche Teil des **Landes-Raumordnungsprogramms** Niedersachsen enthält folgende raumordnerischen Grundsätze und Ziele zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sowie zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1. Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1.02 *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen.“*

1.1.05 *„In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. 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. „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen.“*

1.1.07 *„Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wertvollen Beitrag leisten können.“*

⇒ Das Ziel der vorliegenden Bauleitplanung besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen, um in der Gemeinde Tiste ein neues Gewerbegebiet zu entwickeln. Durch die Ausweisung dieses Gewerbegebiets soll die wirtschaftliche Entwicklung vor Ort gezielt gestärkt werden.

Es entsteht Raum für neue Unternehmen, Innovationen und Arbeitsplätze. Dies trägt zu einem nachhaltigen Wachstum bei, fördert die regionale Beschäftigung und Wettbewerbsfähigkeit und unterstützt die Weiterentwicklung ländlicher Räume als eigenständige, zukunftsfähige Wirtschafts- und Lebensräume.

2. Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1.05 *„Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“*

⇒ Das Plangebiet befindet sich unmittelbar außerhalb des im RROP ausgewiesenen zentralen Siedlungsbereichs der Gemeinde Sittensen und grenzt direkt an bestehende Siedlungsstrukturen an. Nördlich des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn A1. Die siedlungsnah Lage in Verbindung mit der guten Anbindung an die Autobahn gewährleistet eine leistungsfähige Infrastruktur und Erschließung.

2.1.07 *„Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.*

Vorhandene Belastungen der Bevölkerung durch Lärm und Luftverunreinigungen sollen durch technische Maßnahmen und durch verkehrslenkende sowie verkehrsbeschränkende Maßnahmen gesenkt werden.

Reichen Lärmschutzmaßnahmen nicht aus, so sind Lärmquellen soweit möglich zu bündeln und die Belastungen auf möglichst wenige Bereiche zu reduzieren.

⇒ Im Rahmen der Bauleitplanung wird durch einen Fachgutachter eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um den erforderlichen Lärmschutz für die umliegende Wohnbevölkerung zu ermitteln. Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets ist im Südosten die Anlage einer neuen Erschließungsstraße vorgesehen, wodurch der Erschließungsverkehr in angemessenem Abstand zur bestehenden Wohnbebauung geführt wird. Auf diese Weise kann das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung des oben genannten Grundsatzes verträglich umgesetzt werden.

3. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen

3.1 Entwicklung eines landesweiten Freiraumverbundes und seiner Funktionen

3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz

3.1.1.05 *„Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.“*

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

4. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der technischen Infrastruktur und der raumstrukturellen Standortpotenziale

4.1 Mobilität, Verkehr, Logistik

4.1.3 Straßenverkehr

4.1.3.01 *„Zur Förderung der Raumerschließung und zur Einbindung der Wirtschaftsräume in das europäische Verkehrsnetz ist entsprechend der Ausweisung im Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen das vorhandene Netz der Autobahnen einschließlich der Ergänzungen nach Satz 2 zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen; es ist als Vorranggebiet Autobahn in der Anlage 2 festgelegt. [...]“*

⇒ Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A1 (Bremen–Hamburg) sowie zur Autobahnausfahrt Sittensen. Mit der Entwicklung des Gewerbegebiets ist eine Zunahme des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Die Leistungsfähigkeit der Autobahn wird dadurch jedoch voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird ihre verkehrliche Funktion als überregionale Erschließungsachse durch die geplante Nutzung gestärkt.

Angesichts der vorstehenden Ausführungen ist festzuhalten, dass die vorliegende Planung mit den Grundsätzen und Zielen der Landesraumordnung vereinbar ist.

Im zeichnerischen Teil des **Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Rotenburg (Wümme)** (RROP 2020), welches am 28.05.2020 in Kraft getreten ist, zeigt das RROP auf, dass sich das Plangebiet in einem Bereich befindet, der teilweise als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials* dargestellt ist. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet im Westen an den zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Sittensen an, welche die Funktion eines Grundzentrums einnimmt. Außerdem liegt das Plangebiet an der Bundesautobahn 1 (Bremen – Hamburg), welche als *Vorranggebiet Autobahn* gekennzeichnet ist (siehe Abb. 4).

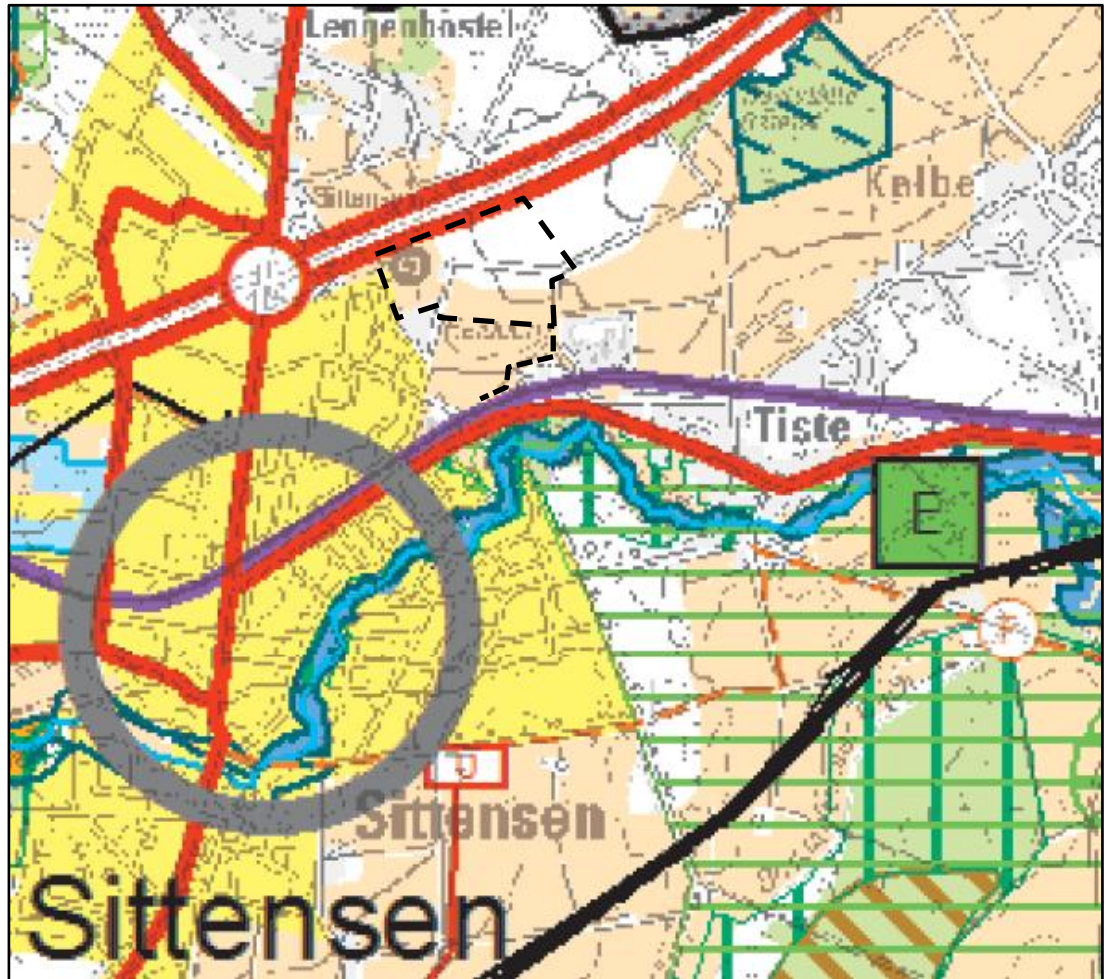


Abb. 4: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP LK Rotenburg (Wümme) 2020; Plangebiet schwarz gestrichelt markiert

Der schriftliche Teil des RROP konkretisiert die relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung wie folgt:

1. **Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume**
 - 1.1 **Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes**
 - 1.1 01 „In allen Teilräumen des Landkreises Rotenburg (Wümme) sollen eine ausgewogene, vielfältige und langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur sowie ein entsprechendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorhanden sein.“

- ⇒ Durch das geplante Gewerbegebiet und die vorliegende Bauleitplanung kann unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung zukünftig die Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinde sowie der lokal etablierten Unternehmen gesichert werden. Das Vorhaben trägt einen großen Beitrag zur Bereitstellung von Arbeits- und potenziell auch Ausbildungsplätzen bei.
- 2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur**
- 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**
- 3.2.1.06 *„Raumbedeutsame neue gewerbliche Bauflächen sind auf die Zentralen Orte sowie auf den Standort Elsdorf zu konzentrieren. Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Anschlussstellen der BAB 1 und der Güterverkehrsstrecken. Bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen sind Erweiterungspotentiale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen.“*
- ⇒ Das geplante Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an den Zentralen Ort Sittensen und dessen im Regionalen Raumordnungsprogramm ausgewiesenen Zentralen Siedlungsbereich an. Zudem befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn 1 (Bremen–Hamburg) sowie zur Anschlussstelle Sittensen. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine Standortuntersuchung durchgeführt, in der verschiedene potenzielle Flächen im Gemeindegebiet geprüft und auch die Erweiterungspotentiale bestehender Gebiete berücksichtigt wurden.
- 3. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen**
- 3.2 Entwicklung der Freiraumnutzungen**
- 3.2.1 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei**
- 3.2.1.01 *„Die Landwirtschaft ist im Landkreis Rotenburg (Wümme) für die Wirtschafts- und Raumstruktur von erheblicher Bedeutung. Sie soll als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozio-ökonomischen Funktion gesichert werden. Die Bestandssicherung und -entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe ist daher eine vordringliche Aufgabe.“*
- 3.2.1.02 *„In der zeichnerischen Darstellung werden Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials sowie hoher wirtschaftlicher Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit festgelegt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“*
- ⇒ Im Vorfeld der Planung wurde eine umfassende Standortprüfung durchgeführt, bei der verschiedene potenzielle Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für die Entwicklung eines Gewerbegebiets untersucht und verglichen wurden. Dabei wurden unter anderem Aspekte wie Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erschließbarkeit, Umwelt- und Naturschutzbelange sowie die städtebauliche Entwicklung berücksichtigt.
- Die nun ausgewählte Fläche stellt unter Abwägung aller Belange den insgesamt am besten geeigneten Standort dar. Eine vollständige Vermeidung der Inanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft war aufgrund der regionalen Flächenverfügbarkeit sowie der spezifischen Anforderungen an das Gewerbegebiet nicht möglich.
- Somit wurde die Beeinträchtigung der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft sorgfältig geprüft, abgewogen und minimiert.

4. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der technischen Infrastruktur und der raumstrukturellen Standortpotenziale

4.1 Mobilität, Verkehr, Logistik

4.1.3 Straßenverkehr

4.1.3.01 **„Die im LROP ausgewiesenen Vorranggebiete Autobahn und Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße sind in die zeichnerische Darstellung übernommen und dort räumlich näher festgelegt worden. Sie sind von Raumnutzungen freizuhalten, die dem bedarfsgerechten Aus- und Neubau des überregionalen Straßennetzes entgegenstehen können.“**

⇒ Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn 1 (Bremen–Hamburg) sowie zur Autobahnausfahrt Sittensen. Mit der Entwicklung des Gewerbegebiets ist eine Zunahme des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Die Leistungsfähigkeit der Autobahn wird dadurch jedoch voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird ihre verkehrliche Funktion als überregionale Erschließungsachse durch die geplante Nutzung gestärkt.

Der nachfolgende Auszug aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) macht noch einmal deutlich, dass die Vorbehaltsgebiete einer Abwägung zugänglich sind, so wie vorstehend erfolgt:

„Die Festlegungen nach Absatz 1 können auch Gebiete bezeichnen. Insbesondere können dies Gebiete sein,

- 1. die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind (Vorranggebiete),*
- 2. die bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben sollen, denen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist (Vorbehaltsgebiete)“ (§ 7 ROG 2008, zuletzt geändert am 22. März 2023).*

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass der vorliegende Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen stellt das Plangebiet als *Flächen für die Landwirtschaft* dar (siehe Abb. 5). Im Nordwesten grenzt eine *Grünfläche* ans Plangebiet an. Im Westen und Südwesten befinden sich *Wohnbauflächen*.

Die Flächen des Geltungsbereiches sollen im Rahmen der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes, welche im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt wird, als *gewerbliche Bauflächen* dargestellt werden. Zudem wird die Erschließungsstraße als *Straßenverkehrsfläche* dargestellt. Damit wird die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung geschaffen und dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB kann dadurch entsprochen werden.

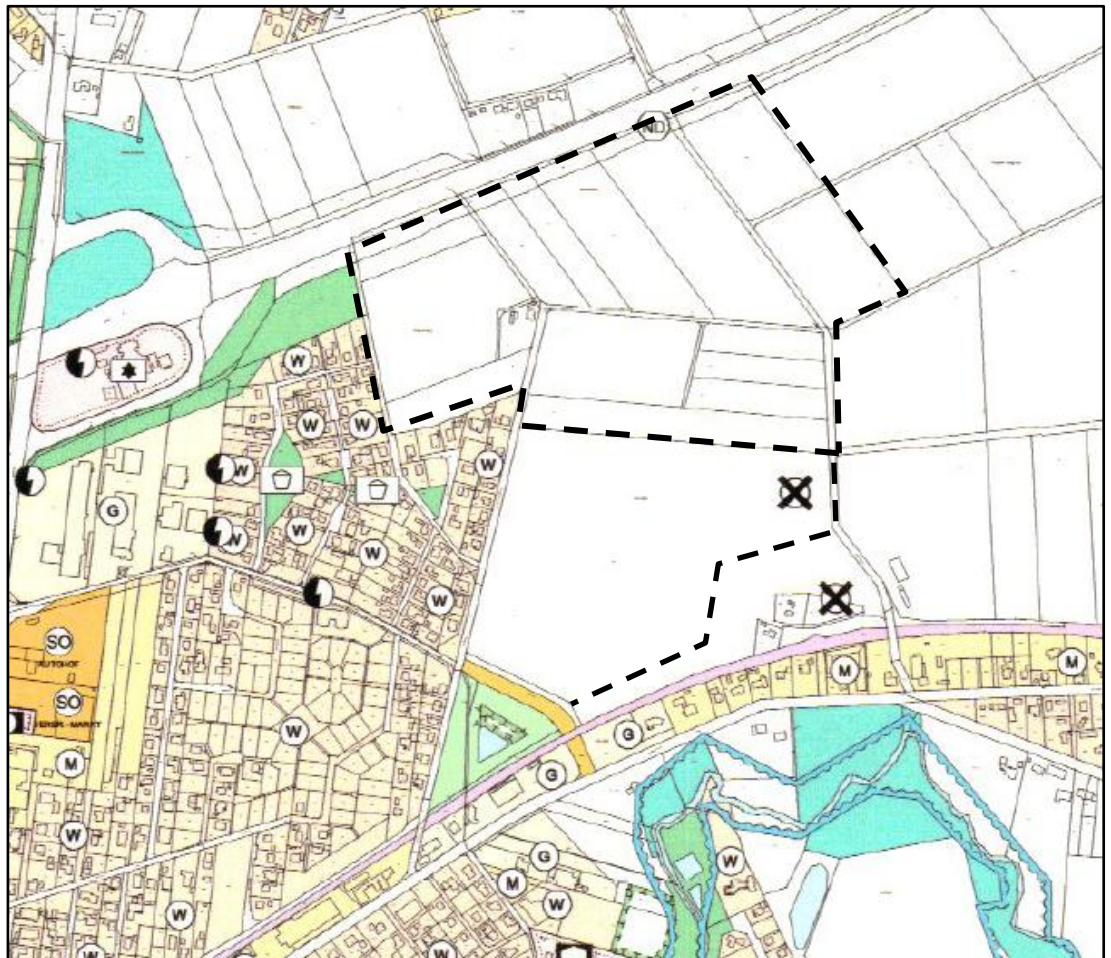


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen (Stand 2014); Plangebiet schwarz gestrichelt markiert

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet selbst gibt es noch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Im Südwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 3 „Ziegeleiweg an, welcher am 15.06.1980 in Kraft getreten ist (siehe Abb. 6). Der Bebauungsplan Nr. 3 setzt ein *Allgemeines Wohngebiet* mit einer GRZ von 0,3 fest. Zudem sind in diesem Gebiet nur Einzel- und Doppelhäuser mit einem Geschoss zulässig. Außerdem sind eine *Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung* „Spielplatz“ und eine *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt.

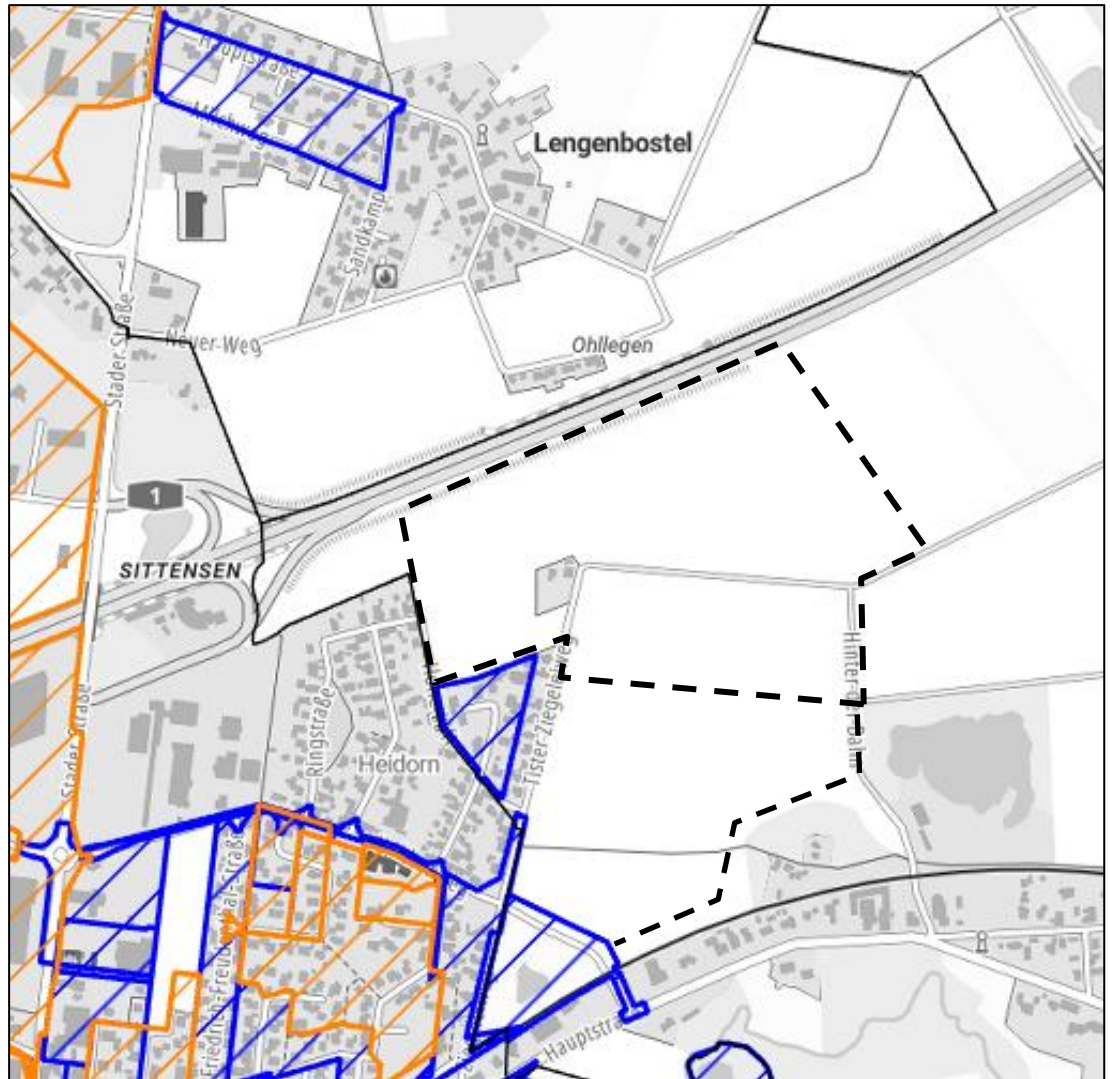


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Geoportal des LK Rotenburg (Wümme) mit Darstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne; Plangebiet schwarz gestrichelt markiert

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Plangebiet umfasst im Südwesten eine Einzelwohnnutzung in Außenbereichslage. Im südlichen Bereich verläuft ein Feldweg, der den Tister Ziegeleiweg mit den Straßen „Hinter der Bahn“ und „Zur Autobahn“ verbindet. Der nördliche Teil des Ziegeleiwegs liegt innerhalb des Geltungsbereichs.

Die nördliche Begrenzung des Gebiets bildet die Bundesautobahn 1. Im Osten und Süden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an, im Südosten befindet sich eine ehemalige Sandentnahmestelle. Westlich und südwestlich grenzt das Gebiet an bestehende Siedlungsflächen der Gemeinden Tiste und Sittensen an. Im Nordwesten schließt eine Grünfläche an.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbepark A1 Tiste“ ist das Bestreben der Gemeinde Tiste, den hohen Bedarf an gewerblichen Flächen im Gemeindegebiet zu decken und im Rahmen der geordneten städtebaulichen Entwicklung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Gewerbegebietes zu schaffen. Der hohe Bedarf an Gewerbeflächen äußert sich aus den Wachstumsbestrebungen lokaler Unternehmen, die sie an ihren bestehenden Standorten nicht adäquat verwirklichen können. Um nicht nur kurzfristige Einzellösungen finden zu müssen, soll in der Gemeinde Tiste die Entwicklung eines Gewerbegebietes forciert werden. Dadurch kann unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung zukünftig die Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinde sowie der lokal etablierten Unternehmen gesichert werden.

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung parallel durchgeführte 67. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sittensen werden ca. 25,25 Hektar *Fläche für die Landwirtschaft* in *Gewerbliche Baufläche* umgewidmet.

Im Rahmen der Bauleitplanung muss sich mit der vorrangigen Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen) auseinandergesetzt werden.

Da die Errichtung von Gewerbegebieten zumeist großräumige Flächen außerhalb bestehender Siedlungsstrukturen erfordert, kann dies nicht als Maßnahme der Innenentwicklung umgesetzt werden. Im Folgenden wird erläutert warum es für die vorliegende Planung notwendig ist landwirtschaftliche Flächen umzuwandeln.

Die geplante Entwicklung des Gewerbegebiets erfordert aufgrund des Flächenumfangs sowie der spezifischen Anforderungen an Lage, Erschließung und Betriebsgröße die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen am Ortsrand. Eine Umsetzung im Innenbereich ist nicht möglich, da geeignete Flächenreserven innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen nicht in ausreichendem Maß vorhanden sind oder aufgrund ihrer Lage, des Zuschnitts oder der Eigentumsverhältnisse nicht wirtschaftlich nutzbar gemacht werden können. Die nun vorgesehene Standortwahl am Rand bestehender Siedlungsbereiche bietet hingegen geeignete Voraussetzungen für eine geordnete und verkehrlich gut erschlossene Entwicklung.

Die Umwandlung der ca. 25,25 ha großen Fläche dient der Deckung eines konkreten und anhaltend hohen Bedarfs an gewerblich nutzbaren Flächen. Lokale Betriebe haben in den letzten Jahren deutlich gemacht, dass sie an ihren bestehenden Standorten nicht mehr expandieren können, was ihre Wettbewerbsfähigkeit gefährdet. Mit der Ausweisung eines zusammenhängenden Gewerbegebiets schafft die Gemeinde Tiste daher nicht nur kurzfristig neue Entwicklungsmöglichkeiten, sondern stärkt auch langfristig die wirtschaftliche Basis des Standorts.

Im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB liegt somit eine hinreichend gewichtige städtebauliche Begründung für die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen vor. Zudem erfolgt die Flächeninanspruchnahme unter Beachtung des Gebots der sparsamen und nachhaltigen Bodennutzung. Die städtebauliche Entwicklung wird durch geeignete Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ökologisch begleitet werden. Diese werden im Zuge der weiteren Planung benannt,

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Da zum jetzigen Planungsstand nur eine städtebauliche Ideenskizze und noch keine Planzeichnung vorliegt, werden die konkreten Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplans erst im weiteren Verfahren ausgearbeitet.

Der Großteil des Plangebiets wird im Bebauungsplan als *Gewerbegebiet* festgesetzt. Die Erschließungsstraße zum Gewerbegebiet sowie die Erschließungsstraßen innerhalb des Gebiets werden als *Straßenverkehrsflächen* ausgewiesen.

Im Nordwesten ist ein kleiner Bereich als *Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“* festgesetzt. Damit soll eine zukünftige Erschließungsoption offengehalten werden, ohne das Gebiet an dieser Stelle für den öffentlichen Verkehr freizugeben oder unbefugte Zufahrten zu ermöglichen.

Am Ende des Tister Ziegeleiwegs entsteht eine Sackgasse, weshalb ein Wendekreis vorgesehen ist, um größeren Fahrzeugen das Wenden zu ermöglichen.

An der südwestlichen Grenze des Plangebiets, wo das neue Gewerbegebiet an den Siedlungsbereich heranrückt, sind Lärmschutzmaßnahmen geplant, um potenzielle Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen zu vermeiden.

Zur besseren landschaftlichen Eingliederung wird der Rand des Gebiets durch Pflanzstreifen begrünt. Zudem sollen die südlich der Erschließungsstraße gelegenen Flächen als Kompensationsflächen genutzt werden.

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Durch das geplante Gewerbegebiet wird die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit der Region langfristig abgesichert. Im Zuge der Errichtung der baulichen Anlagen wird eine Versiegelung des Bodens im Plangebiet erfolgen. Angesichts dessen wird ein Eingriff in die Natur und Landschaft erfolgen. Diese Eingriffe sind im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu behandeln.

In § 1a BauGB ist geregelt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Eine detaillierte Untersuchung der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, des hieraus erwachsenden Kompensationsbedarfs sowie der vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation sind u. a. Inhalt einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erarbeitet und wird Bestandteil der Entwurfsunterlagen sein.

8.2 Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept vorgesehen ist. Dieses Konzept wird sicherstellen, dass anfallendes Niederschlags- und Schmutzwasser fachgerecht erfasst, behandelt und schadlos abgeleitet wird. Dabei werden sowohl die Anforderungen an den Schutz des Grundwassers als auch an den Hochwasserschutz berücksichtigt. Die konkrete Ausgestaltung des Entwässerungskonzepts wird zusammen mit den Entwurfsunterlagen vorgelegt.

8.3 Verkehr

Die Belange des Verkehrs werden durch die Planung aufgrund des steigenden Verkehrsaufkommens berührt. Im Zuge der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsprognose erstellt, die das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch das geplante Gewerbegebiet sowie dessen Verteilung im öffentlichen Straßennetz analysiert (Anhang 1). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 1.640 Kfz pro Tag (Summe beider Fahrtrichtungen) zu erwarten ist. Die räumliche Verteilung des prognostizierten Verkehrs ist in Abbildung 7 dargestellt: 75 % der Fahrten verlaufen über den Heidornweg, 15 % auf der L 142 (Hauptstraße) in östlicher Richtung und 10 % auf der L 142 (Hauptstraße) in westlicher Richtung.

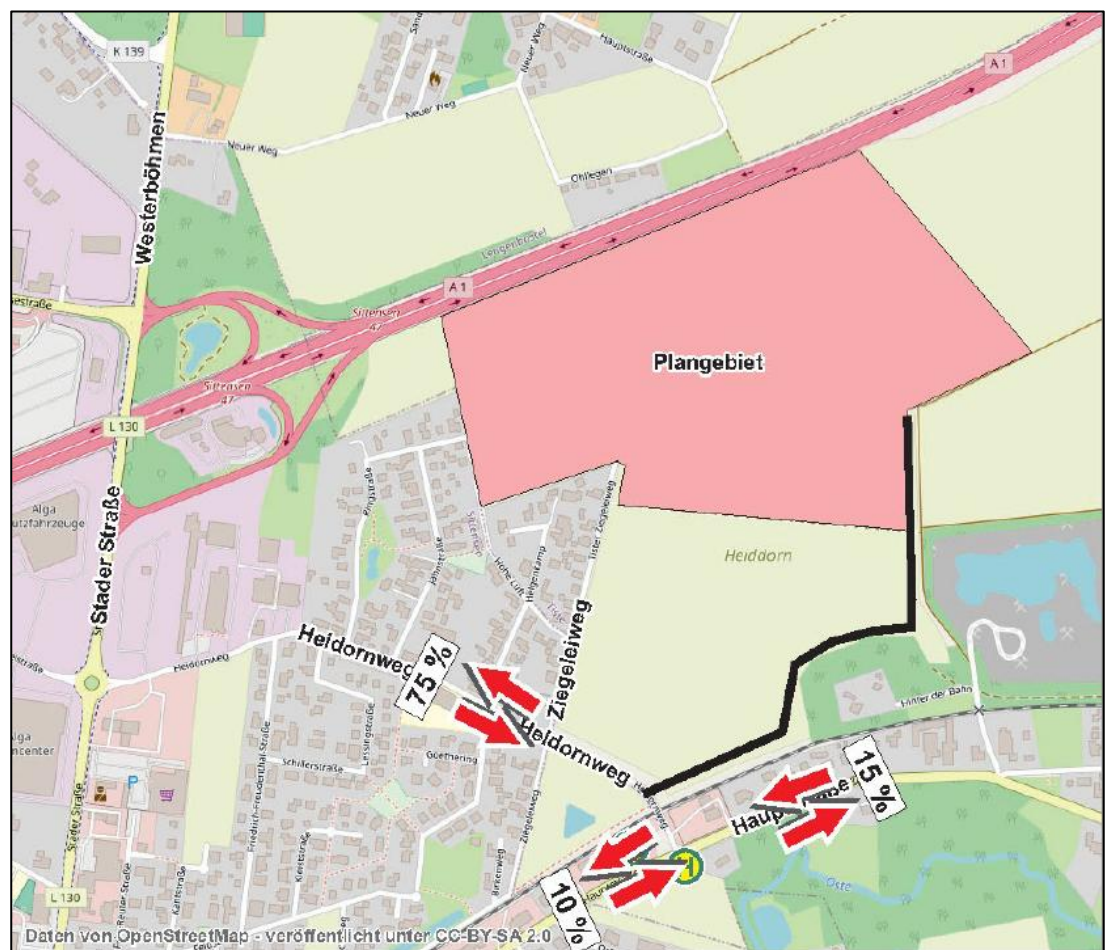


Abb. 7: Räumliche Verteilung des Verkehrs (Quelle: PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, 2025)

Im Verhältnis zu den bestehenden Verkehrsbelastungen auf den betroffenen Straßen ist die prognostizierte Zunahme von 1.640 Kfz pro Tag als vergleichsweise moderat einzustufen. Die derzeitige Verkehrsbelastung stellt sich wie folgt dar:

Die L 142 (Hauptstraße) wird im Abschnitt südwestlich des Heidornweges mit 4.190 Kfz pro Tag und im Abschnitt nordöstlich des Heidornweges mit 5.203 Kfz pro Tag befahren. Der Heidornweg verzeichnet im Bereich der geplanten Einmündung des Gewerbegebiets eine durchschnittliche Verkehrsbelastung von 2.055 Kfz pro Tag.

Die Belange des Verkehrs werden, wie eingangs erwähnt zwar berührt, negative Auswirkungen sind dennoch auszuschließen.

8.4 Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden durch die Ausweisung des neuen Gewerbegebiets positiv berührt. Durch die Schaffung zusätzlicher gewerblich nutzbarer Flächen wird die Ansiedlung neuer Unternehmen ermöglicht und bestehenden Gewerbebetrieben eine Entwicklungsperspektive geboten. Dies stärkt die lokale Wirtschaftsstruktur, schafft neue Arbeitsplätze und trägt zur Erhöhung der kommunalen Einnahmen bei. Gleichzeitig wird die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts gefördert und ein Beitrag zur nachhaltigen Regionalentwicklung geleistet.

8.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wird durch einen Fachgutachter eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um den erforderlichen Lärmschutz für die umliegende Wohnbevölkerung zu ermitteln. Das Gutachten wird zusammen mit der Entwurfsfassung vorgelegt.

8.6 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der parallel durchgeführten Erschließungsplanung wird ausgearbeitet, wie die Ver- und Entsorgung für das Plangebiet in Zukunft abgewickelt werden soll. Die konkreten Ergebnisse werden zusammen mit den Entwurfsunterlagen vorgelegt.

9. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (zusammen mit dem Umweltbericht) gemäß § 2a BauGB im Auftrage der Gemeinde Tiste ausgearbeitet:

Bremen, den 22.10.2025

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Tiste, den

.....

(Behrens)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am in Form einer Bürgerversammlung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Tiste, den

.....

(Behrens)
Bürgermeister

Anhang 1 Ermittlung der Verkehrlichen Kennwerte für die Lärmberechnung, GE Tiste, Sittensen (PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, 16.09.2025)