

Gemeinde Tiste  
Landkreis Rotenburg (Wümme)  
Bebauungsplan Nr. 9  
„Klostergut Burgsittensen“

Stand 19.4.2026



## Begründung

Verfahrensstand:

Entwurf

§§ 3 (2) + 4 (2) BauGB

2. Veröffentlichung

Ausarbeitung:

Planungsgruppe Stadtlandschaft  
Lister Meile 21, 30161 Hannover

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	4
1.1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans.....	4
1.2 Verfahren.....	4
1.3 Lage und Geltungsbereich.....	5
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	6
2.1 Landesraumordnungsprogramm.....	6
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm.....	7
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
3. Rahmenbedingungen.....	9
3.1 Bestandssituation.....	9
3.2 Aktuelle Nutzung.....	9
3.3 Schutzgebiete.....	9
4. Erschließung.....	10
4.1 Verkehr.....	10
4.1.1 Individualverkehr.....	10
4.2 Radverkehr.....	14
4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	14
4.4 Baugrund.....	14
4.5 Bau- und Bodendenkmale.....	14
4.6 Altlasten, Kampfmittel.....	15
5. Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans.....	15
5.1 Städtebauliches Konzept.....	15
5.2 Art der Nutzung.....	18
5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhe.....	19
6. Verkehrsflächen .....	20
6.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung .....	20
6.2 Ruhender Verkehr.....	20
7. Grünflächen und naturschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB).....	21
7.1 Private Grünflächen.....	21
7.2 Naturnahe Entwicklung Dämmerholz.....	21
7.3 Erhalt und Neupflanzung von Bäumen.....	21
7.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	22
8. Flächen für Versorgungseinrichtungen.....	22
9. Baugestalterische Festsetzungen.....	22
10. Auswirkungen des Bebauungsplans.....	22
10.1 Verkehrserschließung.....	22
10.2 Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung.....	23
10.2.1 Energieversorgung.....	23
10.2.2 Wasserversorgung.....	23
10.2.3 Schmutzwasserbeseitigung.....	24
10.2.4 Abfallbeseitigung.....	24
10.2.5 Oberflächenentwässerung.....	24
10.3 Fernmeldeeinrichtung und sonstige Infrastruktur .....	24

10.4 Brandschutz.....	24
10.5 Immissionsschutz.....	24
10.6 Berücksichtigung des Klimaschutzes .....	25
10.7 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	25
10.8 Waldrechtliche Belange.....	26
11. Flächenübersicht.....	26
12. Durchführung des Bebauungsplans.....	27
13. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB.....	27
14. Rechtsgrundlagen.....	27

## 1. Allgemeines

### 1.1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Das aus dem 17. Jahrhundert stammende Gut Burgsittensen wurde im 18. Jahrhundert zu einem Mustergut umgebaut, in dem landwirtschaftliche Versuche durchgeführt und Neuerungen eingeführt wurden, beispielsweise im Obst- und Gemüseanbau. Eigentümer ist der Allgemeine Hannoversche Klosterfonds, vertreten durch die Klosterkammer Hannover, der für den Erhalt der seit dem 25.09.2018 als Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG ausgewiesenen Anlage verantwortlich ist. Zusammen mit dem Pächter des Gutsbetriebs wurde ein Konzept für eine zukunftsfähige Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes entwickelt, das einerseits den Erhalt der Anlage sichern soll, andererseits in der Tradition eines Mustergutes weiter als Lehr- und Lernort entwickelt werden soll, beispielsweise durch Ausbau der Bauernhofpädagogik sowie Seminarangebote für landwirtschaftliche Techniken. In diesem Zusammenhang soll außerdem ein Wohn- und Arbeitsort für Menschen mit Beeinträchtigungen in Kooperation mit den Rotenburger Werken entstehen.

Weiterhin soll das bestehende Angebot von Kunst- und Kulturveranstaltungen unter Berücksichtigung des Naturschutzes fortgeführt werden.

Alle historisch wertvollen Gebäude sollen erhalten werden. Kleine bauliche Erweiterungen sind nur auf ehemals bebauten Flächen vorgesehen. Es handelt sich dabei um folgende Bauten:

- Geplanter Anbau Herrenhaus, ersetzt einen früher vorhandenen Gebäudetrakt
- Erweiterungsbau an einem Wirtschaftsgebäude für das Unterkunftsgebäude Rotenburger Werke

Im Bereich eines abgerissenen Gebäudes wird außerdem ein Parkplatz eingerichtet.

Eine baurechtlich nicht erwünschte Entwicklung einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten, da bis auf den Erweiterungsbau eines Wirtschaftsgebäudes keine Neubauten vorgesehen sind. Im Bebauungsplan orientieren sich die Baugrenzen deshalb eng am Bestand. Gegenüber dem ursprünglichen Bauzustand des Gutshofes ist die Bebaubarkeit sogar deutlich zurückgenommen. So wurden in den letzten Jahren mehrere Gebäude (Größenordnung: 2.300 m<sup>2</sup>) abgerissen, einschließlich umgebender Flächen entsiegelt und begrünt.

Eine Fortführung der bisherigen Bewirtschaftung ist aufgrund der Rahmenbedingungen keine Alternative. Um den landwirtschaftlichen Betrieb erhalten zu können und gleichzeitig den historischen Gebäudebestand und den Landschaftspark zu sanieren, bedarf es zusätzlicher Standbeine, die über eine rein landwirtschaftliche Nutzung hinausgehen.

Dies macht die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### 1.2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts.

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte bereits 2019 auf der Grundlage der noch undifferenzierten Planzeichnung, die die geplanten Entwicklungen nicht ausreichend vermitteln konnte. Zudem war das bestehende Landschaftsschutzgebiet nicht berücksichtigt. Dies spiegelte sich in den Stellungnahmen der Behörden wieder. Deshalb erfolgte eine grundsätzliche Überarbeitung des Planentwurfs auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs, der am 06.07.2020 mit dem Amt für Bauleitplanung des Landkreises Rotenburg (Wümme) und der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt wurde. Die Nachqualifizierung des Kulturdenkmals „Klostergut Burgsittensen“ war zu diesem Zeitpunkt durch das Nds. Landesamt für Denkmalpflege erfolgt. Die Nachqualifizierung betraf insbesondere die Erfassung und Ausweisung der Gutsanlage als Gartendenkmal mit einem dazugehörigen Parkpfliegewerk, das eine weitmögliche Rekonstruktion des historischen Landschaftsparks und des Dämmerholzes beinhaltet.

Auch mit der Naturschutzbehörde wurde das geplante Vorhaben erläutert und abgestimmt.

Mit der neuen Fassung der Planzeichnung wird das Konzept klarer erkennbar. Alle historisch wertvollen Gebäude sollen erhalten werden.

### **1.3 Lage und Geltungsbereich**

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 9 „Klostergut Burgsittensen“ befindet sich ca. 1 km östlich des Ortsrandes der Ortschaft Tiste, südlich der Oste und ca. 400 m südwestlich der Hauptstraße (L 142). Es umfasst das Klostergut Burgsittensen mit dem Herrenhaus, den Wirtschaftsgebäuden und dem Landschaftspark, das im Osten angrenzende „Dämmerholz“ sowie das ehemalige Forsthaus im Süden des Geltungsbereichs. Nördlich verläuft die Oste. Im Süden grenzen ehemals gartenbaulich genutzte Flächen sowie Wald an, ansonsten landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der in der Planzeichnung dargestellte Geltungsbereich mit einer Flächen-größe von ca. 5,15 ha umfasst das Flurstück 11/1 und Teilflächen der Flurstücke 13, 15/1, 90/1, 90/2, 40/4, 18/2 und 2/3, Flur 9, Gemarkung Tiste.

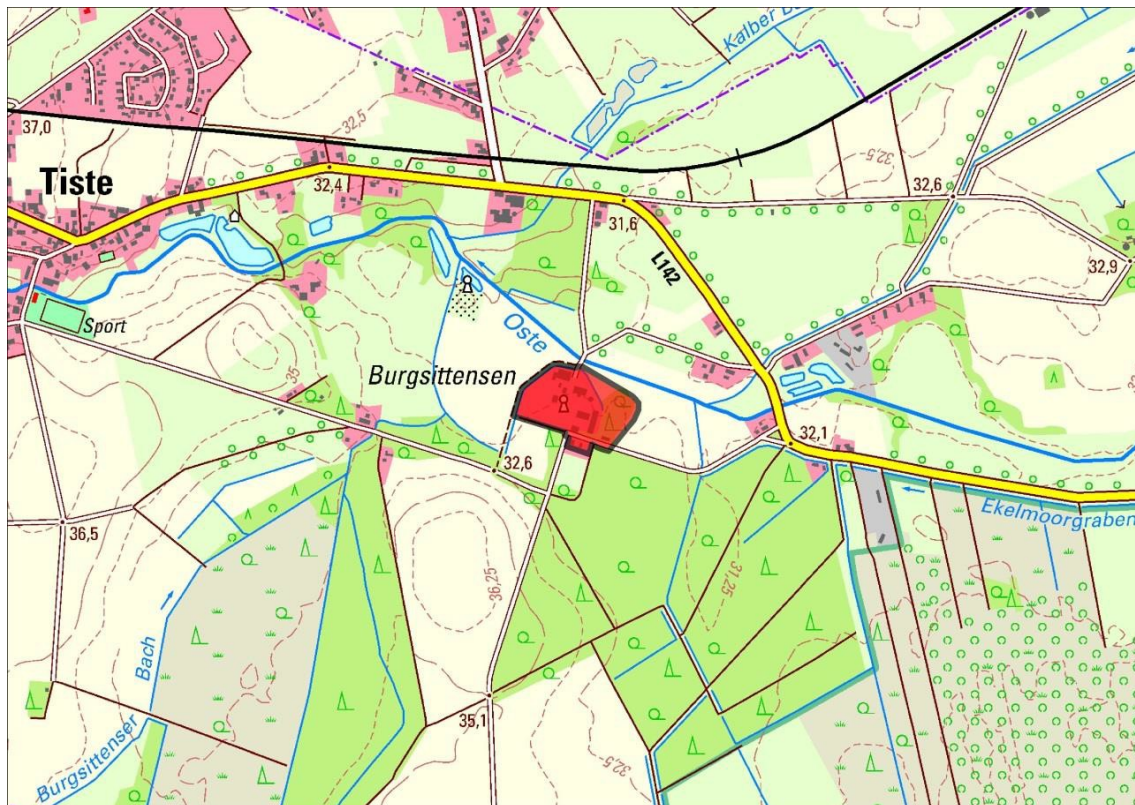


Abb. 1: Lage des Plangebiets (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2019

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landesraumordnungsprogramm

Die Gemeinde Tiste liegt im ländlichen Raum. Gemäß der Fortschreibung des **Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017** (LROP i. d. Fassung der Änderungsverordnung vom 17.09.2022) sollen die ländlichen Regionen 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 wesentlichen Beitrag leisten können. Die Landwirtschaft soll in allen Landesteilen als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozio-ökonomischen Funktion gesichert werden. Die Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft soll gestärkt werden, wobei ökonomische und ökologische Belange in Einklang gebracht werden sollen. Die Landwirtschaft soll bei der Umstellung, Neuausrichtung und Diversifizierung unterstützt werden, damit so Arbeitsplätze gesichert oder neu geschaffen werden.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind im Bereich des Plangebietes keine Darstellungen enthalten. Nördlich des Geltungsbereiches ist der Verlauf der Oste als linienförmiger Biotopverbund dargestellt. Südöstlich ist ein Natura 2000-Gebiet dargestellt.

## 2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** Landkreis Rotenburg (Wümme) wurde 2020 neu aufgestellt. Zwei Änderungen erfolgten aufgrund der landesrechtlichen Vorgaben zur Ausweisung von Vorrangstandorten für Windenergieanlagen.

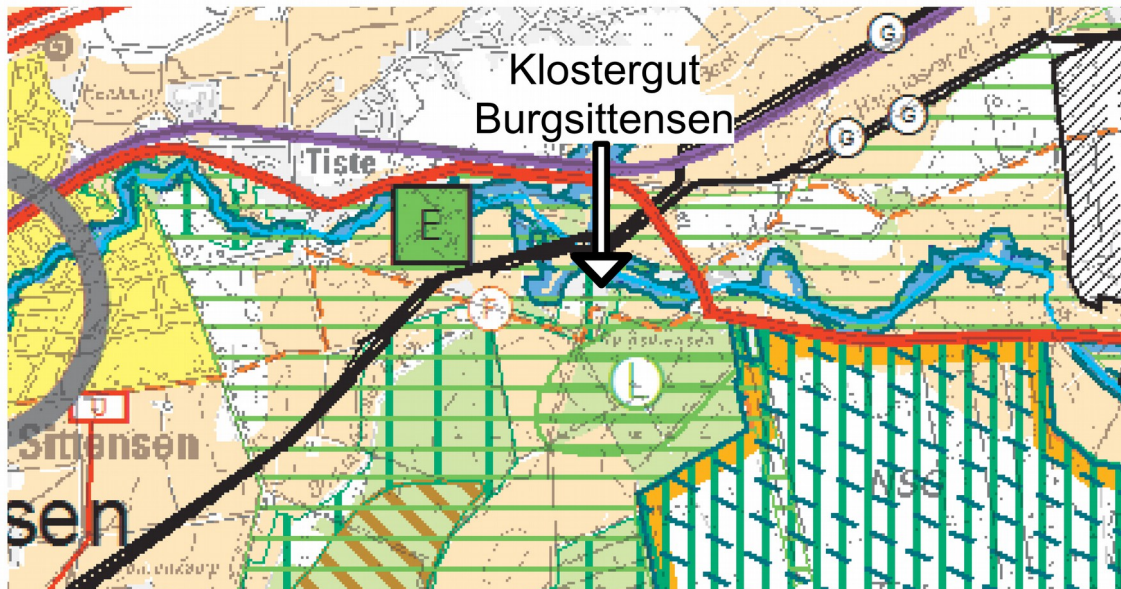


Abb. 2: Zeichnerische Darstellung Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Rotenburg (Wümme)

Der Gemeinde Tiste wurde die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zugeordnet. Das Plangebiet liegt einem Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung.

Das Plangebiet wird im Süden von regional bedeutsamen Rad- und Wanderwegen tangiert:

- Radfernweg Hamburg - Bremen
- Wanderweg „Börde Sittensen“ als Bestandteil des Konzepts Nordpfade

Gebiete mit besonderem Potenzial für die Erholungsnutzung sollen zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur gesichert und nachhaltig entwickelt werden. Das Wegenetz in diesen Gebieten soll unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes sowie der Land- und Forstwirtschaft gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

Eine vordringliche Aufgabe ist die Bestandssicherung und -entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe. So sollen zusätzliche Einkommensmöglichkeiten geschaffen und unterstützt werden, beispielsweise durch Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte sowie durch Dienstleistungen für Erholung und Fremdenverkehr.

Waldränder sind von Bebauung frei zu halten. Das RROP legt keinen festen Abstand zur nächsten Bebauung fest, verweist aber auf einen Referenzwert von 50 m.

Weitere Ziele und Grundsätze für die Umgebung des Plangebiets:

- Vorranggebiet für landschaftsbezogene Erholung: Wald südöstlich der Gutsanlage
- Vorranggebiet für den Hochwasserschutz: nördlich angrenzende Osteniederung. Die Fläche entspricht dem Flutungsbereich eines Jahrhunderthochwassers (HQ100).

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie für den Biotopverbund: Tister Bauernmoor, außerdem Natura 2000 Gebiet
- Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft: Östlich und südwestlich des Plangebiets.

Der Zielstellung des RROP wird durch die Planung in mehrfacher Hinsicht entsprochen:

- Die Planung gewährleistet eine zukunftsfähige Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes durch zusätzliche Standbeine wie Ausbau der Direktvermarktung, Seminarbetrieb und Einbau von Ferienwohnungen
- Der Erhalt des historischen Klosterguts dient der Stärkung des Tourismus, ebenso die Ferienwohnungen sowie die Fortführung von kulturellen Veranstaltungen.

### 2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Fläche für Wald“ dar. Symbolisch dargestellt ist weiterhin eine Versorgungsanlage Elektrizität. Nachrichtlich übernommen ist außerdem die bisherige Grenze des Landschaftsschutzgebiets LSG 72 „Gut und Forst Burgsittensen“.



Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird die 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sittensen durchgeführt. Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Flächen werden künftig als Sonderbaufläche, als Grünfläche und Wald dargestellt. Außerdem erfolgt eine Kennzeichnung als Kulturdenkmal. Mit der inzwischen erfolgten Ausweisung als Kulturdenkmal gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG ist ein für den Erhalt der

Anlage besser geeignetes Instrument vorhanden, so dass der noch aus dem Reichsnaturschutzgesetz stammende Landschaftsschutz für das Klostergut aufgehoben werden kann (siehe Kap. 3.3). Mit Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3. Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Bestandssituation**

Der Änderungsbereich gliedert sich in verschiedene Bereiche.

- Die landwirtschaftlich genutzte Hofanlage besteht aus dem Herrenhaus, dem Verwalterwohnhaus sowie mehreren Wirtschaftsgebäuden, bei denen es sich teilweise um Baudenkmale handelt. Der Wirtschaftshof ist komplett befestigt. In den letzten Jahren wurden zwei Schweineställe und zwei Maschinenschuppen (zusammen ca. 2.200 m<sup>2</sup>) ersatzlos abgebrochen, einschließlich umgebender Flächen entsiegelt und die Flächen begrünt.
- Das Herrenhaus liegt im dazugehörigen Landschaftspark. Nach einer Phase der Verwilderung wird aktuell der ursprüngliche Charakter des Landschaftsparks entsprechend den Empfehlungen des Parkpflegewerks wiederhergestellt. Dazu erfolgten bereits Auslichtungen und Nachpflanzungen.
- Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich das heute zum Wohnen genutzte ehemalige Forsthaus samt Nebengebäude.

Einbezogen in den Geltungsbereich ist das sog. „Dämmerholz“ am Ostrand. Es handelt sich um ein ehemals als Nutz- und Schutzgehölz angelegtes Feldgehölz. Entsprechend den Recherchen des Parkpflegewerks war das Areal in den 1960er und 1970er Jahren bis auf einige Überhälter frei von Gehölzen, danach erfolgte eine Aufforstung mit Nadelgehölzen. Heute besteht es im zentralen Bereich aus Nadelgehölzen, nur die Randbereiche im Verlauf eines ehemaligen Grabens sind mit einzelnen alten Laubbäumen bestanden.

Angrenzend an das Dämmerholz befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

#### **3.2 Aktuelle Nutzung**

Die Gutsanlage wird landwirtschaftlich genutzt. Nach Aufgabe der Tierhaltung wurden einige moderne Stallgebäude bereits abgerissen, der Kuhstall steht leer. Derzeit wird als zusätzliches Standbein ein Hofladen mit Hofcafé betrieben. Der Hof ist außerdem Standort des Waldkindergartens „Kita Natura“. Um den landwirtschaftlichen Betrieb weiter führen und die denkmalgeschützte Anlage langfristig erhalten zu können, müssen zusätzliche Einkommensquellen erschlossen werden.

#### **3.3 Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ca. 700 m nordwestlich des europäischen Vogelschutzgebiets DE 2723-401 „Moore bei Sittensen“ (Kennziffer Niedersachsen: V 22). Das EU-Vogelschutzgebiet überschneidet sich z. T. mit dem FFH-Gebiet DE 2723-302 „Wümmeniederung“ und schließt das FFH-Gebiet DE 2723-301 „Großes Moor bei Wistedt“ mit ein.

Der nördliche Teil des Vogelschutzgebiets ist als **Naturschutzgebiet** (NSG) LÜ 252 „Tister Bauernmoor“ ausgewiesen.

Für die Bauleitplanung wurde eine Vorprüfung der Verträglichkeit § 34 BNatSchG durchgeführt (siehe Anlage). Maßstab für die Verträglichkeit sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete. Die FFH-Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck des europäischen Vogelschutzgebiets DE 2723-401 „Moore bei Sittensen“ durch die geplante Umnutzung des Klosterguts Burgsittensen nicht beeinträchtigt werden. Die Lebensraumfunktion des Schutzgebiets bleibt erhalten und die ökologischen Bedingungen werden sich durch die Umsetzung der Planung nicht verschlechtern. Die Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet war bisher als **Landschaftsschutzgebiet** LSG 72 „Gut und Forst Burgsittensen“ ausgewiesen. Die Ausweisung erfolgte am 27.09.1938 für das Erbbegräbnis der Familie von Schulte nebst Eichenbestand sowie am 11.04.1940 für Gut und Forst Burgsittensen und diente im Zuge der damaligen Heimatschutzbewegung dem Schutz von Kulturgütern, da es seinerzeit kein Denkmalschutzgesetz gab. Die alte Verordnung entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen an den Inhalt einer LSG-Verordnung. Deshalb wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) angestrebt, das Gebiet aus dem Landschaftsschutz zu entlassen und stattdessen eine Ausweisung als Kulturdenkmal vorzunehmen.

Dieser Empfehlung wurde inzwischen gefolgt. Das Klostergut wurde als **Kulturdenkmal** sowie als Gruppe baulicher Anlagen einschl. der Parkanlage ausgewiesen. Das Parkpfliegewerk ist verbindlicher Bestandteil der Ausweisung. Damit ist der Schutz der Gesamtanlage deutlich besser gewährleistet als durch die LSG-Nachtrags-Verordnung von 1940.

Da die Ausweisung als Kulturdenkmal erfolgt ist, erfolgt nun die Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebiets, die allerdings erst mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wirksam wird. Sie ist gleichzeitig die Voraussetzung dafür, dass ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann, da keine überlagernde Darstellung möglich ist. Das Verfahren zur Aufhebung des Landschaftsschutzes wurde inzwischen durchgeführt, erhält seine Rechtswirksamkeit aber erst mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans.

## 4. Erschließung

### 4.1 Verkehr

#### 4.1.1 Individualverkehr

Durch die Nähe zur Anschlussstelle Sittensen der Bundesautobahn A1 Hamburg-Bremen besteht eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die öffentliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Ortsverbindungsstraße zwischen der L 142 und Tiste. Außerdem gibt es einen Privatweg, der den Gutshof in Richtung Norden an die L 142 anschließt.

Um das künftige Verkehrsaufkommen durch die neuen Nutzungen auf dem Klostergut zu ermitteln und die bestmögliche Erschließung festlegen zu können, wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt (SHP Ingenieure, Hannover).

## Verkehrsaufkommen

Im Gutachten wurden die bestehenden Verkehrsstärken durch Zählung ermittelt. Am Knotenpunkt Hauptstraße (L 142)/Eschenkamp (Nord) wurden auf der Landesstraße zur vormittäglichen Spitzenstunde (7.00 bis 8.00 Uhr) 189 Kfz gezählt, von denen eines in den Eschenkamp einbog. Zur nachmittäglichen Spitzenstunde (16.00 bis 17.00) fuhren 237 Kfz auf der Landesstraße und es gab 2 Abbiegungen in den Eschenkamp.

Für das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die geplanten Nutzungen werden auf der Grundlage der geplanten Nutzungen und den für Bauleitplanungen anerkannten Berechnungsmodellen folgende zusätzliche Verkehre ermittelt:

**Tabelle 1: Prognose Verkehrsmengen Normalbetrieb**

<b>Zeitraum</b>	<b>24 Std.</b>	<b>Spitzenstunde vormittags</b>	<b>Spitzenstunde nachmittags</b>
Wochentag Mo - Fr	151	17	19
Wochenende Sa, So	104	8	9

Bei Veranstaltungen ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der Fahrzeuge in der Stunde vor dem Veranstaltungsbeginn ankommt. Pro Fahrzeug wird eine Besetzung von 2,5 Personen angenommen, was etwas unter dem durchschnittlichen Wert von 3 liegt.

**Tabelle 2: Prognose Verkehrsmengen Veranstaltungen**

<b>Zeitraum</b>	<b>Kfz 24 Std.</b>	<b>Spitzenstunde davor</b>	<b>Spitzenstunde danach</b>
Veranstaltungen bis 199 Personen	141	90	90
Veranstaltungen bis 500 Personen	354	120	120

## Erschließungsvarianten

Um eine Hauptzufahrt festlegen zu könnten, wurden alle bestehenden Erschließungsmöglichkeiten zum Klostergut Burgsittensen geprüft. Dabei wurden folgende Anforderungen zugrunde gelegt:

- Möglichkeiten für Begegnungsverkehr/Anlage von Ausweichstellen
- Keine Querung des Gutshofes (denkmalgeschützte historische Pflasterung, empfindliche Nutzungen)
- Ausreichende Parkmöglichkeiten
- Unproblematische Einmündung in die L 142

### Variante 1: Von Norden

Nördlich des Klosterguts führt von der L 142 ein Privatweg zum Gutshof. Der 3,5 m breite asphaltierte Weg wird beidseitig von Baumbeständen und Entwässerungsgräben begleitet. Ein Begegnungsverkehr Pkw - Pkw ist nicht möglich. Da das Klostergut nicht durchfahren werden soll, müsste vor der Brücke ein Parkplatz angelegt werden. Dies ist nicht möglich, weil dieser Bereich im Überschwemmungsgebiet der Oste liegt und häufig überflutet ist. Im Zusammen-

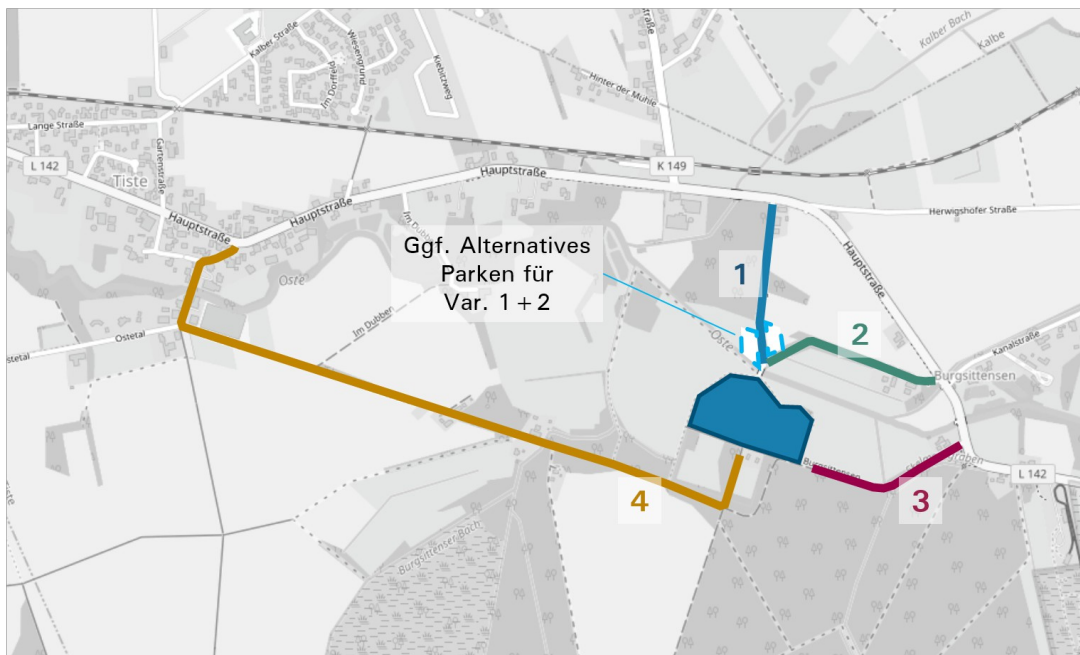


Abb. 4: Erschließungsvarianten (Quelle: Verkehrsgutachten)

hang mit der Bauleitplanung ist auch eine Umfahrung der Gutsanlage von Norden entlang der Ostseite des Dämmerholzes mit den im Rahmen der Variante 1 dargestellten Parkplatzflächen vor der Brücke betrachtet worden. Hierzu liegt der Ergebnisbericht über Geotechnische Erkundungen des Dipl.-Geologen BDG Jochen Holst als Baugrundgutachten für das Vorhaben "Umfahrung Klostergut Burgsittensen" vor. Diese Umfahrung würde ebenfalls durch das Überschwemmungsgebiet der Oste führen. Um hier einen dauerhaft tragfähigen Untergrund zu erhalten, müsste ein Dammbauwerk errichtet werden. Bei der im Baugrundgutachten betrachteten Ausführung mit einem Trennfließ würden erhebliche Baugrundrisiken verbleiben. Ein erforderlicher Bodenaufbau wäre nur mit einem nicht vertretbaren wirtschaftlichen Aufwand zu erreichen. Mit einem Dammbauwerk zur Umfahrung ginge zudem Retentionsraum im Überschwemmungsgebiet verloren, der an anderer Stelle kompensiert werden müsste. Darüber hinaus wäre die Erstellung der Umfahrung mit einem umfangreichen Eingriff in das Schutzgut Boden verbunden. Es müsste hier in erheblichem Maße eine Neuversiegelung von Boden erfolgen, die bei den anderen Varianten nicht erforderlich ist. Die Trasse würde außerdem die empfindliche Waldrandzone beeinträchtigen und eine Zerschneidung von Lebensräumen beinhalten. Deshalb ist auch vor dem Hintergrund des naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebots diese Erschließungsvariante zu verwerfen.

#### Variante 2: Von Nordosten

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich der Wirtschaftsweg Eschenkamp (Ost), der von der L 142 ebenfalls auf die nördliche Hofeinfahrt zuführt. Der geschotterte Weg verläuft in Dammlage durch das Überschwemmungsgebiet der Oste. Er wird beidseitig von durchgängigen Gehölzreihen begleitet. Ein Begegnungsverkehr ist nicht möglich. Auch hier besteht das Problem, dass keine Parkmöglichkeiten im Norden des Klosterguts geschaffen werden können.

### Variante 3: Von Osten

Die Straße „Am Walde - Burgsittensen“ zweigt ebenfalls im Osten von der L 142 ab. Es handelt sich um eine öffentliche Ortsverbindungsstraße in Richtung Tiste. Der 4,0 m breite Schotterweg befindet sich derzeit in einem schlechten Zustand und kann von Pkw nur in sehr geringem Tempo befahren werden. Für Begegnungsfälle zwischen Pkw und größeren Kfz/landwirtschaftlichen Fahrzeugen muss in den unbefestigten Seitenraum ausgewichen werden.

Vorteil dieser Variante ist, dass die geplanten Parkmöglichkeiten am Südostrand des Plangebiets unmittelbar erschlossen werden könnten. Die Ziele, keinen Durchgangsverkehr durch die Anlage zu schaffen und gut erschlossene Parkmöglichkeiten zu schaffen, werden dadurch erreicht. Eine erforderliche Ertüchtigung des Weges würde nicht nur die Erschließung des Klosterguts sicherstellen, sondern auch die Befahrbarkeit des hier entlang führenden Radfernweges Hamburg-Bremen verbessern. Allerdings beschränken sich die Maßnahmen zur Ertüchtigung der Ortsverbindungsstraße auf den Abschnitt von der L 142 bis zum Klostergut Burgsittensen. Auch der planbedingte Verkehr beschränkt sich auf diesen Abschnitt. Mögliche Auswirkungen durch den Ausbau der Teilstrecke der Ortsverbindungsstraße westlich des Plangebiets sind im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließung zu klären. Allerdings ist es aufgrund der geringen Verkehrsbelastung sehr unwahrscheinlich, dass in dem Abschnitt unzulässige Lärmbelastungen entstehen. Bereits auf der L 142 besteht mit 2.778 Kfz pro 24 Stunden und einem nachmittäglichen Spitzenwert von 237 Kfz pro Stunde eine vergleichsweise niedrige Verkehrsbelastung. Nur ein kleiner Teil der Fahrzeuge zweigt auf die Straße „Am Walde“ und erhöht sich auch nur geringfügig durch die geplanten Nutzungen. Das Verkehrsgutachten prognostiziert hier in der Summe max. 22 Fahrzeuge in der nachmittäglichen Spitzenstunde. Bei dieser geringen Verkehrsbelastung ist eine unzulässige Lärmbelastung auszuschließen (siehe Umweltbericht, Kap. 3.1.1).

### Variante 4: Von Westen

Aus Richtung Westen besteht eine Verbindung über die Waldstraße, die in der Ortschaft Tiste über die Alte Dorfstraße und Ostetal einen Anschluss an die L 142 hat. Im Vergleich zu den anderen Varianten ist die Strecke deutlich länger und stellt einen Umweg dar. Außerdem sind von dieser Streckenführung auch Wohngebiete betroffen. Der Zustand der Waldstraße ist streckenweise in einem ähnlich schlechten Zustand wie „Am Walde“ und müsste ebenfalls ertüchtigt werden. Deshalb wird von dieser Variante abgesehen.

### **Fazit:**

Der Empfehlung des Gutachtens zur Erschließung von Osten über die Ortsverbindungsstraße „Am Walde“ entsprechend der Variante 3 wird gefolgt, weil sie die meisten Vorteile aufweist. Hinzu kommt, dass es sich um eine vorhandene öffentliche Erschließung handelt.

Der Einmündungsbereich in die L 142 ist entsprechend den Vorgaben der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV, Geschäftsbereich Verden, zu gestalten. Vorgesehen ist, einen Zweig der Gabel auszubauen und den anderen zurückzubauen. Die Planung zur Ertüchtigung der Fahrbahn ist mit NLStBV im Detail abzustimmen.

## **4.2 Radverkehr**

In Hinblick auf die geplante Beherbergung vorwiegend von Radtouristen kommt der Anbindung an das Radwegenetz eine besondere Bedeutung zu. Im Verkehrsgutachten werden die bestehenden Verbindungen geprüft. Aus Richtung Tiste besteht ein Radweg entlang der L 142, über den eine Verbindung über den asphaltierten Eschenkamp (Nord) führt. Die übrigen Verbindungen verlaufen auf den Routen, die für die Pkw-Erschließung beschrieben wurden. Die Wegequalität ist hier überwiegend sehr schlecht. Dies gilt auch für den Radfernweg Bremen - Hamburg, der über die Straße Burgsittensen - Am Walde verläuft. Von der für die Erschließung erforderlichen Ertüchtigung ist auch eine Aufwertung der Radwegeinfrastruktur verbunden. Hamburg-Bremen.

## **4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Burgsittensen ist über die Buslinie 3850 an den ÖPNV angeschlossen. Die Busse verkehren im 1-Stunden-Takt zwischen den Bahnhöfen Tostedt und Zeven. Allerdings sind die Fahrten auf den Schulverkehr ausgerichtet. In den Ferien und an den Samstagen ist das Angebot stark eingeschränkt. Sonntags und an Feiertagen wird die Linie nicht bedient.

Die nächstgelegene Haltestelle „Tiste Burgsittensen“ liegt an der L 142 und kann fußläufig über die Straße Eschenkamp nördlich des Plangebiets erreicht werden.

## **4.4 Baugrund**

Der Baugrund wird durch humose Sande sowie Mittel- und Feinsande gebildet, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert. Er ist durch den Grundwassereinfluss geprägt und mäßig verdichtungsempfindlich.

Für mögliche Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Dafür sind die einschlägigen Normen zu beachten.

## **4.5 Bau- und Bodendenkmale**

Das Klostergut Burgsittensen befindet sich auf dem Gelände der früheren Burganlage Sittensen, die vermutlich nach Aufgabe einer älteren Burganlage im Spätmittelalter gegründet und erstmals 1397 erwähnt wurde. 1664 erfolgte der Bau eines (neuen) Wohnhauses. Aus einer 1718 unter dem Gutsbesitzer Alexander von Schulte gefertigten Beschreibung geht hervor, dass zu diesem Zeitpunkt eine mit einem Graben umgebene Anlage vorhanden war, die von Süden über einen von Linden begleiteten Steindamm erschlossen war. Sein Sohn Caspar Detlev von Schulte gestaltete die Anlage zu einem Mustergut und legte den Landschaftspark an. Die von einer Graft umschlossene Anlage besteht aus einem Herrenhaus mit Parkanlage, verschiedenen Wirtschaftsgebäuden unterschiedlichen Alters und Zustandes sowie dem Wäldchen „Dämmerholz“. Eine bauhistorische Untersuchung zeigt die bau- und kulturhistorische Bedeutung des Gutes und seine Rolle als landwirtschaftliches Mustergut umfassend auf.

Die gesamte Anlage der ehemaligen Burg Sittensen ist ein archäologisches Denkmal nach § 4 NDSchG. Der Gutshof ist außerdem als Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG ausgewiesen einschl. Park, Graft und Allee. Das Herrenhaus ist als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG ausgewiesen.

Die denkmalpflegerische Zielsetzung sieht vor, den Zustand des Mustergutes wiederherzustellen, wie er zwischen 1830 und 1910 bestanden hat. In dieser Blütezeit standen Gutshaus, Wirtschaftseinheiten und die Parkanlage in einem harmonischen Zusammenhang. Neben dem Erhalt und teilweiser Umnutzung von Bestandsbauten ist der Wiederaufbau eines Anbaus an das Herrenhaus und eine Erweiterung des Kuhstalls vorgesehen.

Gemäß § 10 NDSchG bedürfen Maßnahmen, die durch die Klosterkammer Hannover an Kulturdenkmälern im Eigentum oder Besitz einer von ihr verwalteten Stiftung ausgeführt werden, keiner Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, sondern sind dem Niedersächsischem Landesamt für Denkmalpflege mit Planungsbeginn anzuzeigen.

#### **4.6 Altlasten, Kampfmittel**

Nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes besteht im Plangebiet kein Handlungsbedarf. Nach Auswertung der vorhandenen Luftbilder wird keine Kampfmittelbelastung vermutet (LGLN, Schreiben vom 29.03.2023, BA-2022-04960).

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen im Plangebiet und seiner näheren Umgebung liegen nicht vor.

### **5. Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans**

#### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Die Gutsanlage Burgsittensen präsentiert sich heute als ein typischer ländlicher Gutsbetrieb mit Wirtschafts-, Wohn- und Repräsentationsbereichen. Dabei lässt sich eine deutliche Zweiteilung erkennen: der Wirtschaftshof mit den landwirtschaftlichen Gebäuden sowie das villenähnliche Gutshaus mit Parkanlage. Die Zweckgebäude aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts wurden in den letzten Jahren weitgehend abgebrochen.

Die denkmalpflegerische Zielplanung empfiehlt, den Zustand der Zeitspanne zwischen 1830 und 1910 herauszuarbeiten, die als Blütephase der Anlage bezeichnet werden kann. Hier standen die baulichen Anlagen in einem Bezug zu einer qualitativ durchgestalteten Gartenlandschaft.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, das Areal des Wirtschaftshofes in seiner Substanz zu sichern und angemessen weiterzuentwickeln. Die historische Bausubstanz soll erhalten und umgenutzt werden. Eine Scheune soll erweitert werden. Am Herrenhaus soll ein früher vorhandener Anbau wiederhergestellt werden.



Abb. 5: Städtebauliches Konzept

Die nachfolgende Übersichtsskizze zeigt den ursprünglichen Gebäudebestand sowie die erfolgten Abrisse und die Neuplanung.



Abb. 6: Gebäudebestand Klostergut Burgsittensen

1 Pächterwohnhaus	
2 Wirtschaftsanbau	Abbruch
3 Zweifamilien-Wohnhaus	
4 Ferkelstall	
5 Güllebehälter	Abbruch
6 Garage (ehem. Eiskeller)	
7 Sauenstall	Abbruch
8 Schweinestall	Teilabbruch West
9 Lagergebäude	
10 Schweinestall	Abbruch, geplante Erweiterung der Scheune
11 Scheune	Erhalt angestrebt, ggf. Ersatzbau
12 Maschinenschuppen	Abbruch
13 Maschinenschuppen	Abbruch
14 Wohnhaus	
15 Nebengebäude	
16 Stallgebäude (nicht mehr vorhanden)	
17 Geflügelstall	Abbruch
o. Nr. Silo	Abbruch 2024

Der Landschaftspark wird entsprechend den Zielstellungen der Denkmalpflege entwickelt. In Abstimmung mit der zuständigen Behörde erfolgen Auslichtungen abgängiger Gehölze und Neupflanzungen an den historischen Standorten. Der Bebauungsplan setzt die Gehölzarten fest, die im Parkpfliegewerk empfohlen werden.

## 5.2 Art der Nutzung

Der Bebauungsplan strebt an, das Kulturdenkmal Burgsittensen langfristig zu erhalten. Es soll neben der Landwirtschaft dem Wohnen und Arbeiten von Menschen mit Beeinträchtigungen dienen, Bildungsangebote und kulturelle Veranstaltungen ermöglichen und eine Stärkung von Tourismus und Naherholung bewirken. Dafür werden im Plangebiet die Sondergebiete SO 1 bis SO 3 mit der Zweckbestimmung: „Pfleger und Erhalt des Kulturdenkmals Klostergut Burgsittensen mit Einrichtungen für die Landwirtschaft, die Bildung sowie die Förderung von Menschen mit Behinderungen“ gemäß § 11 (1) BauNVO mit engen Zweckbindungen ausgewiesen, die sich an der bestehenden Aufteilung der Gutsanlage orientieren.

### Sondergebiete SO 1 bis SO 3

Das **Sondergebiet SO 1** umfasst die historische Bausubstanz mit Herrenhaus, Verwalterwohnhaus und Wirtschaftsgebäuden. Hier sollen im Prinzip die bereits bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen fortgeführt werden. Ermöglicht werden sollen außerdem Seminare zur landwirtschaftlichen Fortbildung und Veranstaltungen im Kuhstall. Entwicklungsziel ist außerdem, ein Ziel für Radtouristen zu werden, für die ein Cafébetrieb sowie die Einrichtung von Ferienwohnungen (max. 12 Betten) ermöglicht werden soll. Bis zur Errichtung des Wohnheims im SO 2 könnten die Ferienunterkünfte auch für vorübergehende Aufenthalte für Menschen mit Beeinträchtigungen dienen. Für Radtouristen sollen außerdem schlichte Übernachtungsangebote in Form eines „Heuhotels“ geschaffen werden. Da die Anreise vorwiegend mit dem Fahrrad erfolgen soll, werden dafür nur wenige Pkw-Stellplätze vorgehalten.

Im Einzelnen werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- Betriebsgebäude / Stallgebäude und betriebliche Einrichtungen zur Be- und Verarbeitung sowie zur Vermarktung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen
- Wohnnutzung einschl. Wohnen für Menschen mit Beeinträchtigungen
- Bildungs- und Kulturveranstaltungen
- Gastronomie: Café, Kantine
- Beherbergung (max. 20 Einzelbetten)
- Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume im Zusammenhang mit den Einrichtungen von Landwirtschaft / Bildung / Kultur
- Dazugehörige Büro- und Sanitärräume
- Co-Working-Plätze

Die Durchführung größerer Veranstaltungen (200 bis max. 500 Personen) wird auf max. 20 Tage pro Jahr beschränkt. Diese Veranstaltungen dürfen nicht zur Zeit des Vogelzuges stattfinden.

Im **Sondergebiet SO 2** soll ein Gebäude für Menschen mit Beeinträchtigungen errichtet werden. Es handelt sich dabei um Menschen, die sich in der Rehabilitation befinden und für die das Wohnen und Arbeiten auf dem Gutshof zur Gesundung beitragen soll. Die ruhige und geschützte Lage abseits von Ablenkungen stellt dabei eine wichtige Voraussetzung dar und gehört zum Konzept. Die gesundheitsfördernde Wirkung von Acker- und Gartenbau wurde bereits traditionell von Heil- und Pflegeanstalten genutzt und ist in den USA und England seit den 1930er Jahren ein wichtiger Therapieansatz. Im deutschsprachigen Raum wurde das Konzept „Green Care“ entwickelt, das den Bauernhof als einen idealen Ort sieht, um Menschen emotional zu berühren und zu ihren Wurzeln zu führen. Das Wohnen und Arbeiten auf dem Hof ist demnach sehr gut geeignet, die seelische und körperliche Gesundheit zu fördern.

Für den nach ökologischen Richtlinien wirtschaftenden Betrieb ist diese Kooperation ebenfalls positiv, da hier viel Unterstützungsbedarf für zahlreiche einfach auszuübende Tätigkeiten besteht. Vergleichbare Einrichtungen befinden sich ebenfalls i. d. R. im Außenbereich, beispielsweise der Michaelshof in Sammatz, das Gut Adolphshof in Lehrte-Hämelerwald oder die Wahrendorffschen Anstalten in Sehnde-Köthenwald.

In Burgsittensen werden die Menschen nur vorübergehend auf dem Wege zur Gesundung untergebracht. Es ist deshalb keine dauernde Anwesenheit von Betreuungspersonal erforderlich. Vorgesehen ist eine Unterstützung in Form ein- bis zweimal wöchentlicher Besuche durch eine professionelle Betreuung.

Im SO 2 soll auch weiterhin landwirtschaftliche Nutzung möglich sein. Außerdem hat hier der Waldkindergarten seinen Platz.

Festgesetzt werden folgende Nutzungen:

- Betriebsgebäude / Stallgebäude und betriebliche Einrichtungen zur Be- und Verarbeitung sowie zur Vermarktung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen
- Wohnnutzung für Menschen mit Beeinträchtigungen und deren Betreuungspersonal
- Werkstätten, Gemeinschaftsräume im Zusammenhang mit Einrichtungen zur Förderung von Menschen mit Beeinträchtigungen
- Pädagogische Einrichtung (Waldkindergarten)

Im **Sondergebiet SO 3** befindet sich das ehemalige Forsthaus, das weiterhin zum Wohnen genutzt werden soll. Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet soll hier außerdem die Möglichkeit eröffnet werden, eine umweltbezogene Einrichtung unterzubringen.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhe**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 vorgesehen. Die überbaubare Fläche für bauliche Anlagen wird durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an die vorhandenen Baukörper halten. Am Herrenhaus ist das Baufenster im Bereich des früheren Anbaus etwas erweitert, um hier den Wiederaufbau durchführen zu können. Im Sondergebiet SO 2 wird angestrebt, die vorhandene Bausubstanz der Scheune zu nutzen und durch einen Anbau im Süden zu erweitern. Alternativ soll aber hier auch ein Ersatzbau ermöglicht werden.

Die GRZ kann für die Errichtung von Einfriedungen, Stellplätzen und Zufahrten um 50 % überschritten werden. Weitere Nebenanlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Da diese nördlich des Kuhstalls ermöglicht werden sollen, ist die Baugrenze entsprechend angepasst.

Im südlichen Teil (SO 3) mit dem Forsthaus wird eine GRZ von 0,15 festgesetzt. Das Baufenster orientiert sich am Bestand.

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im SO 2 wird aufgrund der Sonderform des geplanten Baukörpers eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden, werden Höhenbegrenzungen festgesetzt, die sich am Bestand orientieren. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 darf eine Firsthöhe von 12 m nicht überschritten werden. Im SO 3 wird die Firsthöhe auf 10 begrenzt.

## **6. Verkehrsflächen**

### **6.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Die vorhandenen Wirtschaftswege im Norden und Süden werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Sie dienen als Zufahrt für die Anlieger und den Betrieb des Klosterguts. Dargestellt ist weiterhin ein bestehender landwirtschaftlicher Weg östlich der Gutsanlage.

### **6.2 Ruhender Verkehr**

Durch die geplanten Nutzungen entsteht gemäß Verkehrsgutachten folgender Kfz-Stellplatzbedarf:

Normalbetrieb:	50 Stellplätze
Veranstaltungen bis 199 Besucher:	59 Stellplätze
Veranstaltungen bis 500 Besucher:	172 Stellplätze

Für den Radverkehr werden 36 Abstellplätze für den Betrieb und 78 für Veranstaltungen bis 500 Personen erforderlich.

Am Standort einer früheren landwirtschaftlichen Halle südlich des Dämmerholzes wird ein Parkplatz mit 50 Pkw-Stellplätzen festgesetzt. Entsprechend dem Verkehrsgutachten ist diese Anzahl für den geplanten Regelverkehr ausreichend. Der Parkplatz wird an dieser Stelle angeordnet, weil die Hauptzufahrt aus Richtung Osten vorgesehen ist und auf diese Weise vermieden werden kann, dass das Sondergebiet durch Kraftfahrzeugverkehr belastet wird.

Zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Bodens soll der Parkplatz als Schotterrasenfläche angelegt werden. Die Schottertragschicht darf mit einer max. Schichtdicke über dem tragfähigen Baugrund  $\leq 25$  cm angelegt werden. Der Parkplatz soll ausschließlich als Pkw-Stellfläche genutzt werden.

Für größere Veranstaltungen wird ein Bedarfsparkplatz auf landwirtschaftlich genutzten Flächen im Südosten angeboten. Das Verkehrsgutachten hat eine erforderliche Anzahl von insgesamt 172 Stellplätzen ermittelt. Abzgl. der 50 Stellplätze auf dem normalen Parkplatz sind für den

Bedarfsparkplatz 122 Plätze erforderlich. Es ist vorgesehen, die Fläche als Grünland zu entwickeln. Eine Befestigung ist nicht zulässig.

## **7. Grünflächen und naturschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)**

### **7.1 Private Grünflächen**

Für die Gutsanlage wurde ein Parkpflegewerk erarbeitet, das ein verbindlicher Teil der denkmalgeschützten Anlage ist. Entsprechend seiner Zielsetzung soll die Grundstruktur des früheren Mustergutes wieder erkennbar werden.

Für den Landschaftspark liegt eine Planung zur Wiederherstellung der zwischenzeitlich verwilderten Anlage vor, die in Teilen bereits umgesetzt ist. Die zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäume sind im Maßnahmenkonzept des Parkpflegewerks detailliert dargestellt. Auch Art und Qualität der zu pflanzenden Bäume sind dort aus denkmalpflegerischer Sicht festgelegt und werden in den Umweltbericht sowie die Textlichen Festsetzungen übernommen.

Ein weiteres denkmalpflegerisches Ziel ist der Erhalt der historischen Graft. Da der Wassergraben im Osten und Süden überwiegend verfüllt wurde, soll hier zumindest der ursprüngliche Verlauf wieder erkennbar werden. Entsprechend dem Umsetzungskonzept des Parkpflegewerks soll dies durch die Herausbildung einer Rasensenke und markierende Baumflanzungen erfolgen. Die Grünfläche ist als extensive Rasenfläche unter Verwendung gebietsheimischer Saatgutmischungen zu entwickeln.

Die westliche Teilfläche des Dämmerholzes wird in die Grüngestaltung einbezogen. Hier soll das historische Gefüge wiederhergestellt werden, indem die teilweise bereits abgängigen Nadelgehölze entnommen werden. An den ermittelten historischen Standorten sollen wieder Eichen gepflanzt werden. Die Umwandlung von Wald in eine Parkanlage dient auch zur Berücksichtigung eines ausreichenden Waldabstandes. Die Waldumwandlung wird entsprechend den Ausführungsbestimmungen zum NWaldG kompensiert.

Der Bedarfsparkplatz für die max. 20 größeren Veranstaltungen soll als Grünlandfläche ausgebildet werden.

### **7.2 Naturnahe Entwicklung Dämmerholz**

Die verbleibende Waldfläche „Dämmerholz“ wird entsprechend der Zielstellung des Parkpflegewerks unter Beibehaltung der Grundstruktur zu einem Eichenbestand entwickelt. Dazu sind die Nadelgehölze zu entnehmen und an den historischen Standorten Neupflanzungen von Stieleichen vorzunehmen.

### **7.3 Erhalt und Neupflanzung von Bäumen**

Der vorhandene Baumbestand bleibt erhalten. Die planerischen und textlichen Festsetzungen gewährleisten die Sicherung des Bestandes. Neupflanzungen erfolgen zur Umsetzung der Zielstellungen des Denkmalschutzes (siehe Kap. 7.2). Deshalb werden für die unterschiedlichen Grünflächen die zulässigen Baumarten festgesetzt. Für die Neupflanzungen ist jeweils ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen, zu entwickeln und bei Abgang in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU mind. 12-14 cm

#### **7.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Nördlich der Sonderbaufläche befindet sich eine Ackerfläche, die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. Nr. 20 festgesetzt wird. Hier sollen die Eingriffe durch Versiegelung kompensiert werden. Außerdem kann hier der Ausgleich für die Umwandlung von Wald in Grünfläche erfolgen.

#### **8. Flächen für Versorgungseinrichtungen**

Im Nordwesten des Plangebiets ist ein Standort für eine Versorgungsanlage (Elektrizität) dargestellt. Es handelt sich dabei um ein Trafohäuschen.

#### **9. Baugestalterische Festsetzungen**

Aufgrund der Lage in einem denkmalgeschützten und landschaftlich attraktiven Bereich enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 6 der Niedersächsischen Bauordnung. Die Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich die Gebäude in das Kulturdenkmal und das Landschaftsbild einfügen.

Für Maßnahmen an den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden gelten die Vorgaben der Denkmalpflege. Ein möglicher Ersatzbau soll sich an der regionalen Bautradition orientieren. Dafür werden Anforderungen an die Dachgestaltung und das Anbringen von Solaranlagen gestellt.

Solaranlagen sind inzwischen ein unverzichtbarer Bestandteil unserer Energieversorgung und sollen deshalb auch auf ortsbildprägenden historischen Gebäuden ermöglicht werden. Gleichzeitig können sie das Kulturdenkmal durch die starke reflektierende Wirkung und die Verdeckung der historischen Eindeckungen beeinträchtigen. Die Festsetzungen der ÖBV dienen dazu, die beiden gegensätzlichen Interessen zu vereinbaren.

Damit die darunterliegende Dachfläche noch sichtbar bleibt, ist ein Abstand zu den Dachrändern einzuhalten. Die Solarmodule sind als Rechtecke auszubilden und parallel in gleicher Höhe anzuordnen, damit das Erscheinungsbild nicht zu unruhig wird. Aus dem gleichen Grund sind monochrome Anlagen zu verwenden.

Mit PV-Anlagen an Fassaden werden historische Gebäudeansichten stark gestört. Da es i. d. R. die Alternative von Anlagen auf dem Dach gibt, erscheint es zumutbar, auf PV-Anlagen an den Fassaden zu verzichten. Auch auf Freiflächen sind die Anlagen nicht zulässig. Diese Festsetzungen dienen der Vermeidung von zu starken Störungen des Kulturgutes und des Landschaftsbildes.

#### **10. Auswirkungen des Bebauungsplans**

##### **10.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die vorhandene öffentliche Ortsverbindungsstraße „Am Walde - Burgsittensen“ sichergestellt, die östlich des Plangebiets von der L 142 abzweigt. Da sich die Fahrbahnoberfläche in einem schlechten Zustand befindet, soll die Decke saniert und ertüchtigt werden. Vorgesehen ist eine 4,0 m breite Asphaltdecke plus beidseitigen Banketten von je 0,75 cm. Dies ermöglicht den Begegnungsfall Pkw - Pkw. Für die Begegnung Pkw/landwirtschaftlicher Verkehr werden Ausweichbuchten unter Berücksichtigung

des randlichen Baumbestandes angelegt. Zur Schonung des Wurzelwerks erfolgt keine Auskoffierung des Unterbaus, sondern ein Aufbau der Fahrbahn. Die Ausbauplanung wird mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden (NLSTV-VER) als zuständiger Straßenbaubehörde im Detail abgestimmt.

Das Verkehrsgutachten zeigt auf, dass das Abbiegen und Einfahren auf die L 142 unproblematisch ist. Selbst bei Spitzenzeiten vor Veranstaltungen ist nicht mit längeren Halten zu rechnen. Eine Linksabbiegespur ist nicht erforderlich. Entsprechend den Hinweisen des NLSTV-VER soll der Einmündungsbereich der Gemeindestraße „Zum Walde“ in die L 142 verkehrsgerecht ausgebaut werden, um auch die Abwicklung von Begegnungsverkehren usw. problemlos zu ermöglichen. Dabei soll die Anbindung auf eine Einmündung reduziert werden. Der andere Teil der bisherigen Gabelung wird zurückgebaut.

In Hinblick auf eine mögliche Beeinträchtigung des Vogelschutzgebiets, insbesondere in Hinblick auf das Zusammenwirken mit der touristischen Nutzung der Moorbahn, ist festzustellen, dass keine Störungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind, da sich die Brut- und Rastplätze weit außerhalb der maximalen Fluchtdistanzen der empfindlichsten Vogelarten befinden (siehe FFH-Vorprüfung). Die prognostizierte Zunahme des Verkehrs mit unter 20 Fahrten zur Spitzenstunde hat zudem keine messbaren Auswirkungen. Dies gilt auch für Veranstaltungen, wo max. 120 Fahrten zur Spitzenstunde zu erwarten sind<sup>1</sup>.

Aufgrund der insgesamt sehr geringen verkehrlichen Belastung der Ortsverbindungsstraße „Am Walde - Burgsittensen“ und der Lage im Außenbereich ist es im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich, einen im Verkehrsgutachten angesprochenen Schleichverkehr zu unterbinden. Die planbedingte Zunahme des Verkehrs ist dem Abschnitt der L 142 und der Ortsverbindungsstraße von Osten in das Plangebiet zuzuordnen. Ob die Herstellung der Erschließung auch mittelbar zu einer Zunahme des Verkehrs im westlichen Abschnitt führt, soll im Rahmen der Herstellung der Erschließung durch den Straßenbaulastträger geklärt werden. Allerdings handelt es sich hierbei um eine öffentlich gewidmete Straße.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Bushaltestelle „Burgsittensen“ gewährleistet.

## **10.2 Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung**

### **10.2.1 Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas und elektrischer Energie erfolgt durch die EWE Netz GmbH. Der Standort für eine geplante Trafostation ist nördlich des Kuhstalls festgesetzt.

### **10.2.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Bremervörde.

Bei Baumpflanzungen im Bereich der Trinkwasserleitungen ist ein Sicherheitsabstand gemäß DVGW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen.

---

<sup>1</sup> Vergleich: Eine Verdoppelung der Verkehrsbelastung einer Straße von derzeit 10.000 Fahrzeugen am Tage auf 20.000 Fahrzeuge hätte lediglich eine Pegelsteigerung von 3 dB(A) zur Folge, die in einer Entfernung von 700 m nicht mehr wahrnehmbar wäre.

### **10.2.3 Schmutzwasserbeseitigung**

Die Sondergebiete sind an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Von hier aus werden die Abwässer der zentralen Kläranlage in Sittensen zugeleitet.

### **10.2.4 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt wie bislang durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rotenburg (Wümme).

### **10.2.5 Oberflächenentwässerung**

Die Beseitigung des unbelasteten Oberflächenwassers erfolgt wie bisher durch Versickerung auf dem Grundstück. Die Versickerung von auf Hof- oder Parkplatzflächen anfallendem Niederschlagswasser muss dabei über die belebte Bodenzone erfolgen. Sollten Versickerungsmulden oder -becken angelegt werden, ist eine wasserbehördliche Erlaubnis gem. § 8-10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich.

Die Dachentwässerung führt in die vorhandenen Graften, die als Rückhalteraum mit anschließender Weiterleitung an den Vorflut dienen. Dafür liegt eine wasserbehördliche Erlaubnis vor. Die Anforderungen der Plangenehmigung sind dabei zu beachten (Erlaubnis vom 10.09.2024, Az.: 6632.30.048/08-01).

## **10.3 Fernmeldeeinrichtung und sonstige Infrastruktur**

Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

## **10.4 Brandschutz**

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW sicherzustellen. Es sind für einen Zeitraum von zwei Stunden bei kontinuierlicher Abgabe insgesamt 96 m<sup>3</sup> sicherzustellen. Da diese Menge weder über eine Entnahme aus der Trinkwasserversorgung noch aus der Oste gewährleistet werden kann, soll nach Abstimmung mit dem Brandschutzbeauftragten eine Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von > 96 m<sup>3</sup> errichtet werden. Dazu wurden zwei Löschwasserbrunnen gebohrt, die zur Entnahme bereitstehen. Bei der weiteren Ausführungsplanung ist der Brandschutzprüfer hinzuzuziehen.

## **10.5 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt im Außenbereich der Gemeinde Tiste. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich keine geschlossenen Siedlungsbereiche. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m ebenfalls im Außenbereich. Die Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind aufeinander abgestimmt und untereinander verträglich. Dahingehend sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

**Verkehrslärm:** Die geplanten Nutzungen führen gemäß Verkehrsgutachten zu einem geringfügig höheren Verkehrsaufkommen mit max. unter 20 An- und Abfahrten. Dies führt zu einer nicht messbaren Erhöhung des Lärmpegels. Wie im Umweltbericht erläutert, würden selbst bei einer fast zehnmal höheren Verkehrsbelastung die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts sicher eingehalten. Zieht man die Richtwerte der TA Lärm zur Orientierung im Rahmen der Bauleitplanung heran, sind für die

hier betroffenen Außenbereichsflächen die für Misch- und Dorfgebiete geltenden Lärmimmissionswerte (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) als Zumutbarkeitsgrenze heranzuziehen. Diese werden durch den hier zu erwartenden planbedingten Verkehr bei Weitem nicht erreicht.

**Lärm durch Veranstaltungen:** Die Durchführung von Veranstaltungen soll in dem bisherigen Rahmen fortgeführt werden. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote für Kindergruppen und Familien. Im Kuhstall finden kleinere Konzerte und Kinoabende mit max. 200 Gästen statt. Bei größeren Veranstaltungen mit max. 500 Personen wie das Picknick-Konzert oder das Burgleuchten handelt es sich um seltene Ereignisse. Sie werden auf max. 20 Tage begrenzt. Für seltene Ereignisse betragen die Immissionsgrenzwerte tags 70 dB(A) und nachts 55 dB(A). Die nächstgelegenen Wohngebiete liegen mind. 1 km entfernt. Der Schallpegel verringert sich bei jeder Verdopplung der Entfernung um 6 Dezibel. Geht man von einem Lärmpegel von 80 dB(A) aus, der bei größeren Veranstaltungen erreicht werden kann, würde bei einer Entfernung von ca. 50 m der Tagwert eingehalten, der Nachtwert bei ca. 200 m. Dabei ist die Schallminderung durch Gehölzbestände noch nicht berücksichtigt. Einzelne Geräuschspitzen dürfen diese Werte überschreiten: am Tag um bis zu 20 dB(A) und in der Nacht bis zu 10 dBA. Da die nächstgelegenen Wohngebiete in einer Entfernung von über 1.000 m liegen, sind auch bei Veranstaltungen keine unzulässigen Emissionen zu erwarten. Dies betrifft auch das nächstgelegene Wohnhaus im Außenbereich, das ca. 300 m entfernt ist.

Um Störungen für das Vogelschutzgebiet „Moore bei Sittensen“ zu vermeiden, dürfen während der Zeit des Vogelzuges keine größeren Veranstaltungen durchgeführt werden.

Weitere akustische Reize können bei Veranstaltungen auftreten, insbesondere durch laute Musik, die mit Lärmspitzen bis in das Schutzgebiet hineinwirken könnte. Der Bebauungsplan begrenzt deshalb die Zahl der Veranstaltungen und setzt fest, dass keine Veranstaltungen stattfinden dürfen, die durch ihre Eigenart und/oder ihre Emissionen in der Lage sind, die Belange des Naturschutzes zu gefährden. Zur Hauptzeit des Vogelzuges (Anfang Oktober bis Ende November) dürfen keine Großveranstaltungen stattfinden.

## 10.6 Berücksichtigung des Klimaschutzes

Mit dem Bebauungsplan wird die zukunftsfähige Entwicklung einer bestehenden Gutsanlage ermöglicht, die einen weitgehenden Erhalt der vorhandenen Gebäude vorsieht. Die Nutzung der „Grauen“ Energie beinhaltet nicht nur eine Schonung von Ressourcen, sondern dient auch der Einsparung von Energie und Treibhausgasen. Die Nachpflanzung von Baumbeständen und die Umwandlung von Nadelholzkulturen dient sowohl dem Klimaschutz als auch der Anpassung an den Klimawandel.

## 10.7 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit dem Landschaftspark, dem Dämmerholz und der Graft verfügt das Plangebiet über Bereiche mit einer hohen Bedeutung für die naturschutzrechtlichen Schutzgüter, insbesondere für Arten und Lebensgemeinschaften. Deshalb erfolgten neben einer Biotoptypenkartierung auch faunistische Erfassungen der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Libellen. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht als 2. Teil der Begründung dargestellt. Hervorzuheben ist das Vorkommen zahlreicher Fledermausarten, die ihre Quartiere vorwiegend in den historischen Gebäuden haben. Das Plangebiet bietet außerdem Lebensraum für zahlreiche Vogel-

arten, darunter sind auch gefährdete oder besonders geschützte Arten, sowie für ungefährdete Amphibienarten.

Die Auswirkungen der Planung durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden ebenfalls im Umweltbericht dargestellt.

Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Plangebiet durch die Anlage von Grünanlagen und Baumpflanzungen. Außerdem weist der Bebauungsplan eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Nordosten des Geltungsbereichs aus. Mit den Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe vollständig kompensiert werden. Die naturschutzrechtliche Bilanzierung weist eine positive Bilanz von Werteinheiten auf.

### 10.8 Waldrechtliche Belange

Im Plangebiet befindet sich ein Waldbestand („Dämmerholz“), für den die Bestimmungen des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldG) zu berücksichtigen sind. Zur Wahrung des erforderlichen Waldabstandes ist eine randliche Waldumwandlung erforderlich. Dafür erfolgt eine Kompensation entsprechend den Ausführungsbestimmungen zum NWaldG im Bereich der geplanten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Nordosten des Geltungsbereichs.

### 11. Flächenübersicht

#### **Flächenübersicht m<sup>2</sup>**

Sondergebiet „Klostergut Burgsittensen“		13.734
Sondergebiet SO 1, GRZ 0,4	7.269	
Sondergebiet SO 2, GRZ 0,4	4.781	
Sondergebiet SO 3, GRZ 0,15	1.684	
Verkehrsflächen		5.067
Öffentliche Verkehrsfläche	1.899	
Wirtschaftsweg	1.914	
Parkplatz	1.254	
Versorgungsflächen		9
Private Grünflächen		19.015
Landschaftspark	11.394	
Graft	2.831	
Naturnahe Parkanlage	881	
Grünland/Bedarfparkplatz	3.254	
Begleitgrün	655	
Wasserflächen		5.341
Fläche für Wald		6.131
Fläche zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft		2.043
Davon Wald (Ersatzaufforstung)	1.060	
Davon Grünland	983	

Sondergebiet „Klostergut Burgsittensen“	13.734
Gesamtfläche Plangebiet	<b>51.340</b>

## **12. Durchführung des Bebauungsplans**

Bodenordnerische Maßnahmen werden durch diesen Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren gehen voll zu Lasten des Grundeigentümers. Der Gemeinde Tiste entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten.

## **13. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB**

Die Hinweise aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der bisherigen Abstimmung und formellen Beteiligung wurden - soweit im Rahmen der Bauleitplanung relevant - in die Planzeichnung und die Begründung eingearbeitet. Eine ausführliche Darstellung der Abwägung ist in den Unterlagen dokumentiert.

## **14. Rechtsgrundlagen**

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)