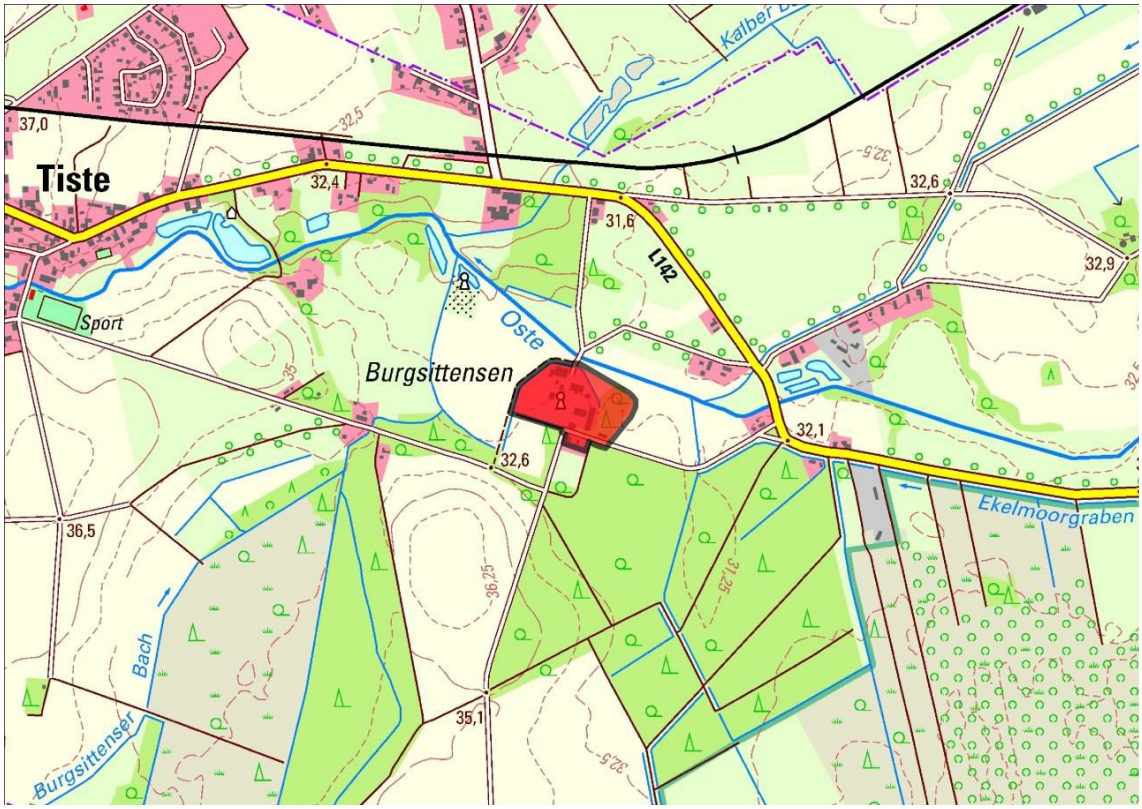
Samtgemeinde Sittensen
Landkreis Rotenburg (Wümme)
55. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Klostergut Burgsittensen“



Begründung mit Umweltbericht

Verfahrensstand:

Feststellungsbeschluss

10.06.2026

Verfasser:

Planungsgruppe Stadtlandschaft

Lister Meile 21, 30161 Hannover

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planänderung....4
2. Lage und Geltungsbereich....5
3. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung....6
4. Rahmenbedingungen....8
4.1 Bestandssituation....8
4.2 Aktuelle Nutzung....8
4.3 Schutzgebiete....8
4.4 Bodenverhältnisse, Altlasten, Kampfmittel....9
5. Planinhalt....10
5.1 Bisherige Darstellung....10
5.2 Darstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes....10
6. Erschließung....10
7. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung....10
7.1 Energieversorgung....10
7.2 Wasserversorgung....10
7.3 Schmutzwasserbeseitigung....11
7.4 Abfallbeseitigung....11
7.5 Oberflächenentwässerung....11
7.6 Fernmeldeeinrichtung und sonstige Infrastruktur....11
7.7 Brandschutz....11
7.8 Immissionsschutz....11
7.9 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft....11
7.10 Waldrechtliche Belange....12
7.11 Bau- und Bodendenkmale....12
8. Umweltbericht....12
8.1 Einleitung....12
8.1.1 Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes....12
8.1.2 Berücksichtigungen der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen....13
8.2 Umfang und Detallierungsgrad der Umweltprüfung....14
8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen....14
8.3.1 Schutzgut Mensch....14
8.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere....14
8.3.3 Schutzgut Fläche, Boden....14
8.3.4 Schutzgut Wasser....15
8.3.5 Schutzgut Klima / Luft....15
8.3.6 Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)....15
8.3.7 Kulturelles Erbe....16
8.3.8 Wechselwirkungen....16
9. Entwicklungsprognose....16
9.1 Umweltzustand bei Durchführung der Planung....16
9.2 Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung....16
10. Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen....17
10.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung....17
10.1.2 Ausgleichsmaßnahmen....17

10.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 17
11. Zusätzliche Angaben 17
11.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten 17
11.2 Maßnahmen zur Überwachung 17
11.3 Zusammenfassung 17

1. Anlass und Ziel der Planänderung

Das aus dem 17. Jahrhundert stammende Gut Burgsittensen wurde im 18. Jahrhundert zu einem Mustergut umgebaut. Eigentümer ist der Allgemeine Hannoversche Klosterfonds, Klosterkammer Hannover, der für den Erhalt der denkmalgeschützten 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. Diese Kooperation ist sowohl für den nach ökologischen Richtlinien wirtschaftenden Betrieb als auch für die Menschen mit Beeinträchtigungen vorteilhaft, die hier Beschäftigungsmöglichkeiten haben und in das Hofleben integriert werden können. In ähnlicher Form hat sich dies beispielsweise auf dem Gut Adolphshof in der Nähe von Hämelerwald bewährt.

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

Der nachfolgend abgebildete städtebauliche Entwurf zeigt die beabsichtigte bauliche Entwickung:

Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf (HSR Architekten Lüneburg)

Alle historisch wertvollen Gebäude sollen erhalten werden. Kleine bauliche Erweiterungen sind nur auf ehemals bebauten Flächen vorgesehen. Es handelt sich dabei um folgende Bauten (in der Darstellung rot eingefärt):

- Geplanter Anbau Herrenhaus, ersetzt einen früher vorhandenen Gebäudetrakt
- Erweiterung oder Ersatzneubau einer Scheune als Unterkunftsgebäude Rotenburger Werke

Im Südosten soll im Bereich eines abgerissenen Gebäudes außerdem ein Parkplatz eingerichtet werden.

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: 2.200 m²) abgerissen und 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 eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Klostergut Burgsittensen“.

Die Änderung erfolgt im Regelverfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der Erstellung eines Umweltberichts.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich ca. 1 km östlich des Ortsrandes der Ortschaft Tiste, südlich der Oste und ca. 400 m südwestlich der Hauptstraße (L 142). Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich mit einer Flächengröße von ca. 6,0 ha umfasst die Flurstücke 11/1 und Teilflächen der Flurstücke 13, 15/1, 90/1, 90/2, 40/4 und 18/2, Flur 9, Gemarkung Tiste.

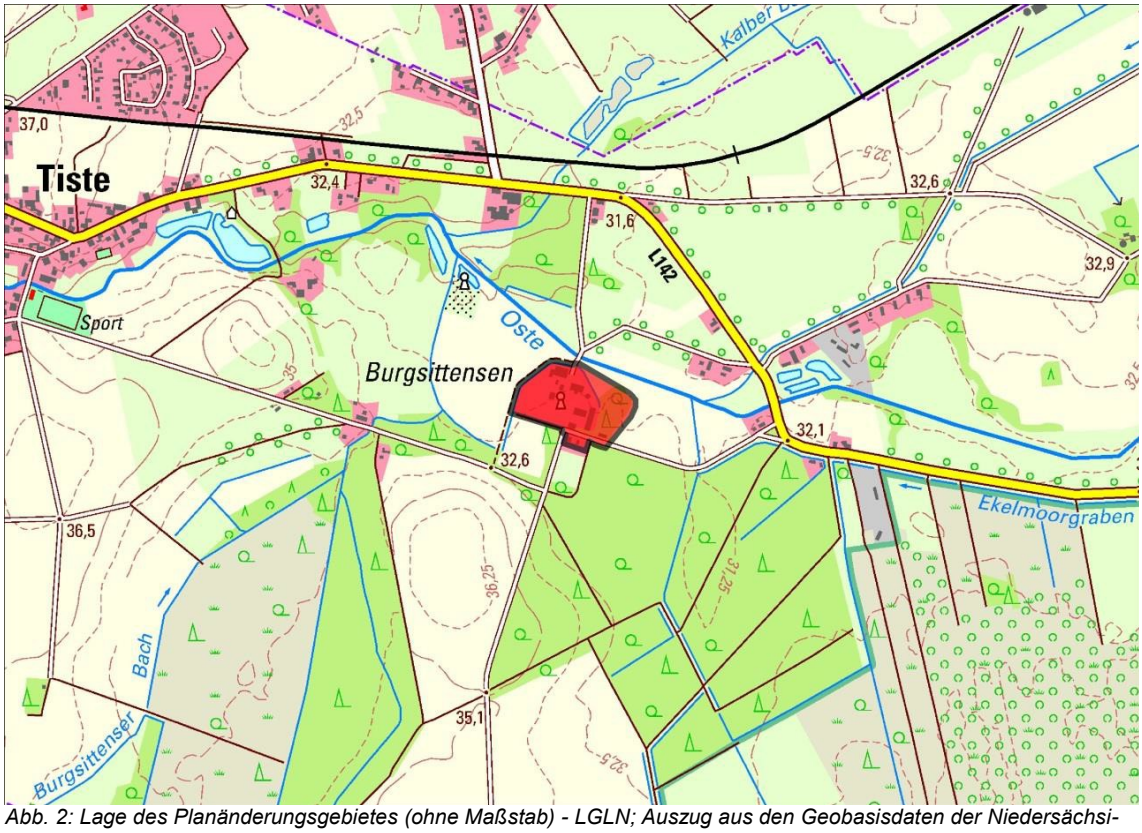


Abb. 2: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2019

3. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

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 der Planänderung ist der Verlauf der Oste als linienförmiger Biotopverbund dargestellt. Südöstlich ist ein Natura 2000-Gebiet dargestellt.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** Landkreis Rotenburg (Wümme) wurde 2020 neu aufgestellt und seitdem zweimal geändert aufgrund der landesrechtlichen Vorgaben zur Ausweisung von Vorrangstandorten für Windenergieanlagen.

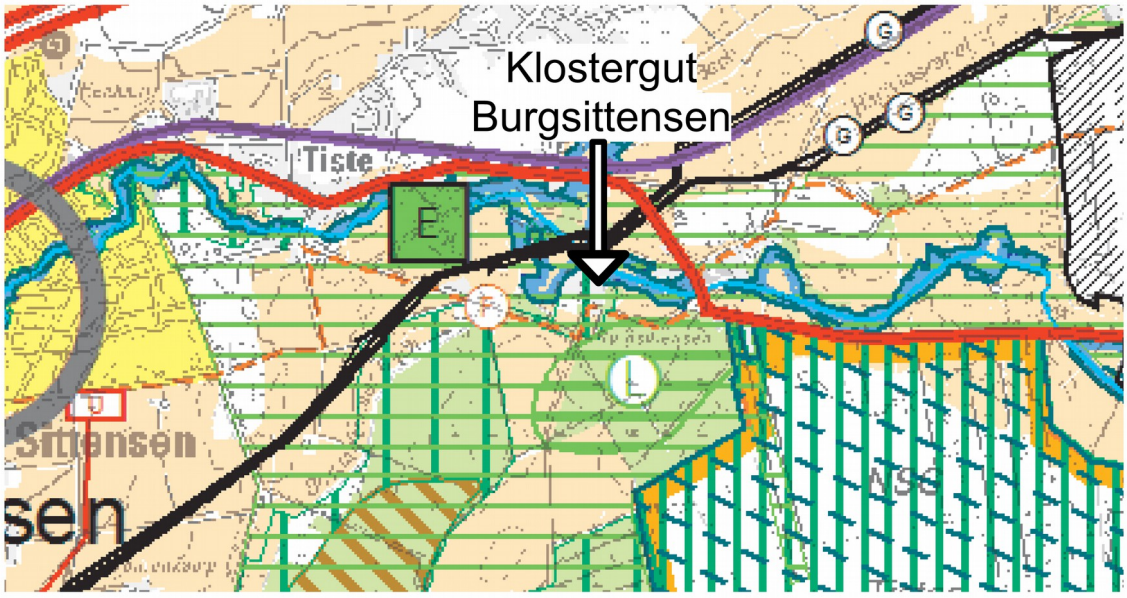


Abbildung 3: Zeichnerische Darstellung Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Rotenburg (Wümme)

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

- 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 gebietes
- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft: Östlich und südwestlich des Plangebietes.

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.

4. Rahmenbedingungen

4.1 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. Durch Abbruch von vier landwirtschaftlichen Zweckgebäuden wurde der Gebäudebestand reduziert.
- 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 Geltungsbereiches 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, das überwiegend aus Nadelgehölzen besteht. Einzelne alte Laubbäume befinden sich in den Randbereichen.

Angrenzend an das Dämmerholz befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

4.2 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.

4.3 Schutzgebiete

In einer Entfernung von ca. 700 m südöstlich des Plangebietes befindet sich die Grenze des europäischen **Vogelschutzgebietes** DE 2723-401 „Moore bei Sittensen“(Kennziffer Niedersachsen: V 22). Das EU-Vogelschutzgebiet überschneidet sich z. T. mit dem FFH-gebietes DE 2723-302 „Wümmeniederung“ und schließt das FFH-gebietes DE 2723-301 „Großes Moor bei Wistedt“ mit ein.

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

Für die geplante Nutzungsänderung wurde eine Vorprüfung der Verträglichkeit § 34 BNatSchG durchgeführt (siehe Anlage), um zu prüfen, ob eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzziele des NATURA 2000-Gebietes erfolgen kann.

Der Änderungsbereich ist derzeit noch als **Landschaftsschutzgebiet** LSG 72 „Gut und Forst Burgsittensen“ ausgewiesen. Die Ausweisung erfolgte am 27.09.1938 und diente im Zuge der damaligen Heimatschutzbewegung dem Schutz von Kulturgütern, da es seinerzeit noch kein Denkmalschutzgesetz gab. Die alte Verordnung entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen an den Inhalt einer LSG-Verordnung. Deshalb hatte bereits der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) angestrebt, das Gebiet aus dem Landschaftsschutz zu entlassen und stattdessen eine Ausweisung als Kulturdenkmal vorzunehmen. Die südlich des Plangebietes vorhandene Allee wird weiterhin als LSG ausgewiesen. Der damit fortgeltende Teil der LSG-VO wird gem. § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Darstellung bildet den beabsichtigten Umfang nach Anpassung des LSG ab. Die Abgrenzung wird zur Klarstellung in die Planzeichnung übernommen, obwohl sie nicht im Geltungsbereich der 55. Änderung liegt.

Das Klostergut steht inzwischen als Kulturdenkmal sowie als Gruppe baulicher Anlagen einschl. der Parkanlage unter **Denkmalschutz** (siehe Kap. 7.11). Die Pflege der Parkanlage als Denkmal wird durch das Parkpflegewerk bestimmt. Damit ist der Schutz der Gesamtanlage deutlich besser gewährleistet als durch die LSG-Nachtrags-Verordnung von 1940. Die denkmalschutzrechtliche Ausweisung umfasst die gesamte Gutsanlage als Gartendenkmal mit dem dazugehörigen Parkpflegewerk, das eine weitmögliche Rekonstruktion des historischen Landschaftsparks und des Dämmerholzes beinhaltet. Der Geltungsbereich der denkmalschutzrechtlichen Ausweisung ist in der Planzeichnung der Änderung des Flächennutzungsplanes als "Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen" dargestellt im Sinne der nachrichtlichen Übernahme gem. § 5 Abs. 4 BauGB. Auch hier wird aus Gründen der Lesbarkeit die komplette Abgrenzung des denkmalgeschützten Bereichs in die Planzeichnung übernommen.

Da die Ausweisung als Kulturdenkmal erfolgt ist, kann nun eine Aufhebung des Landschaftsschutzgebietes erfolgen. Dies ist wiederum die Voraussetzung dafür, dass ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann, da keine überlagernde Darstellung möglich ist. Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat inzwischen das Verfahren zur teilweisen Aufhebung des LSG 72 „Gut und Forst Burgsittensen“ durchgeführt und eine entsprechende Verordnung erlassen, die nach dem erfolgten Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 9 „Klostergut Burgsittensen“ in Kraft treten soll.

Durch die denkmalschutzrechtliche Ausweisung, die teilweise Fortgeltung des Landschaftsschutzgebietes, die beabsichtigte Konkretisierung im Bebauungsplan sowie die Darstellung im vorliegenden Flächennutzungsplan wird die Kontinuität des Schutzes des ursprünglichen Landschaftsschutzgebietes gewahrt und zugleich der Schutz konkretisiert. Da die Flächen nach der Anpassung der Grenzen des LSG weiterhin dem Denkmalschutz unterliegen, tritt keine Reduzierung des Schutzes ein (siehe auch Planzeichnung).

4.4 Bodenverhältnisse, Altlasten, Kampfmittel

Der geologische Untergrund wird durch Sande der Weichselkaltzeit gebildet. Als Bodentyp hat sich ein tiefer Podsol-Gley gebildet. Es handelt sich nicht um einen schutzwürdigen Boden. Die natürliche Ertragsfähigkeit ist gering.Der Baugrund ist durch den Grundwassereinfluss geprägt.

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. Planinhalt

5.1 Bisherige Darstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen (1978) stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG 72 „Gut und Forst Burgsittensen“. Im Nordwesten des Plangebietes ist ein Standort für eine Versorgungsanlage (Elektrizität) dargestellt.

5.2 Darstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sittensen soll das Klostergut als Sonderbaufläche „Klostergut Burgsittensen“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO dargestellt werden. Die denkmalgeschützte Anlage wird entsprechend gekennzeichnet (§ 5 Abs. 4), ebenso die Versorgungsanlage Elektrizität.

Wie in Kapitel 3.2 erläutert, erfolgt parallel zur Bauleitplanung die Aufhebung des Landschaftsschutzgebietes LSG 72 „Gut und Forst Burgsittensen“, da mit der inzwischen erfolgten Ausweisung als Kulturdenkmal ein für den Erhalt der Anlage besser geeignetes Instrument besteht und die Aufhebung des LSG Voraussetzung für die Ausweisung des Sondergebies ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Klostergut Burgsittensen“ wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Mit Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der Ermöglichung zusätzlicher Einkommensquellen für den landwirtschaftlichen Betrieb und die Stärkung der Erholungsnutzung werden auch die Ziele der Raumordnung verwirklicht.

6. Erschließung

Durch die Nähe zur Anschlussstelle Sittensen der Bundesautobahn A1 Hamburg-Bremen besteht eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die öffentliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ortsverbindungsstraße „Am Walde - Burgsittensen“ zwischen der L 142 und Tiste. Vorgesehen ist dabei eine Verbesserung der Befahrbarkeit und die Anlage von Ausweichstellen für den Begegnungsverkehr. Dies dient auch der Aufwertung des hier entlang führenden Radfernweges Hamburg-Bremen.

7. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

7.1 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas und elektrischer Energie erfolgt durch die EWE Netz GmbH.

7.2 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.

7.3 Schmutzwasserbeseitigung

Das Sondergebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Von hier aus werden die Abwässer der zentralen Kläranlage in Sittensen zugeleitet.

7.4 Abfallbeseitigung

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

7.5 Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung des unbelasteten Oberflächenwassers erfolgt wie bisher durch Versickerung auf dem Grundstück. Die Dachentwässerung erfolgt durch Zuführung in die vorhandenen Graften, die als Rückhalteraum dienen, mit anschließender Weiterleitung an den Vorflut. Dafür ist gemäß § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

7.6 Fernmeldeeinrichtung und sonstige Infrastruktur

Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

7.7 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 m³ 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 m³ errichtet werden. Ein geeigneter Standort ist im weiteren Verfahren auszuweisen.

7.8 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

Die geplanten Nutzungen führen zu einem geringfügig höheren Verkehrsaufkommen. Mit Verkehrsmengen zur nachmittäglichen Spitzenstunde von 19 wochentags und 8 am Wochenende ist eine nicht messbare Erhöhung des Lärmpegels verbunden. Bei den Veranstaltungen handelt es sich um seltene Ereignisse, die in Anzahl und Ausmaß durch die Regelungen des

Bebauungsplanes so begrenzt werden, dass keine Beeinträchtigung empfindlicher Nutzungen erfolgt.

7.9 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.

Die Auswirkungen der Planung durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden ebenfalls im Umweltbericht dargestellt unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstufung der Umweltprüfung. Weitergehende Ausführungen erfolgen im Rahmen der Abschichtung auf der Ebene des Bebauungsplanes.

Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Plangebiet durch Pflanzmaßnahmen. Außerdem weist der Bebauungsplan eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Nordosten des Geltungsbereichs dar. Nähere Ausführungen dazu erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes.

7.10 Waldrechtliche Belange

Im Plangebiet befindet sich ein Waldbestand („Dämmerholz“), für den die Bestimmungen des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldG) zu berücksichtigen sind. Sollte zur Wahrung des erforderlichen Waldabstandes eine randliche Waldumwandlung erforderlich werden, so ist dafür eine Kompensation entsprechend den Ausführungsbestimmungen zum NWaldG erforderlich. Näheres wird im Bebauungsplan geregelt.

7.11 Bau- und Bodendenkmale

Die seit dem 17. Jahrhundert bestehende Hofanlage wurde im 18. Jahrhundert als Mustergut umgebaut. Die von einer Graft umschlossene Anlage besteht aus einem Herrenhaus mit Parkanlage, verschiedenen Wirtschaftsgebäuden unterschiedlichen Alters und Zustandes sowie dem Wäldchen „Dämmerholz“.

Die gesamte Anlage der ehemaligen Burg Sittensen ist ein archäologisches Denkmal nach § 4 NDSchG. Der Gutshof einschl. Park, Graft und Allee ist außerdem als Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG in das Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen, das Herrenhaus als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG. Die Eintragungen erfolgten auf der Grundlage der Inventarisierung und Bewertung durch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege am 14.02.1990 sowie im Rahmen einer Nachqualifizierung am 18.09.2018.

Gemäß § 10 NDSchG bedürfen Maßnahmen, die durch die Klosterkammer Hannover an Kulturdenkmalen 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.

8. Umweltbericht

8.1 Einleitung

8.1.1 Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sittensen sollen der Erhalt und die zukunftsfähige Entwicklung der Gutsanlage Burgsittensen ermöglicht werden. Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die Fläche bislang als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen war, wurde parallel zum Bauleitplanverfahren ein Verfahren zur Teilaufhebung des Schutzgebietes durchgeführt. Die Voraussetzungen dafür wurden durch die Aufnahme der gesamten Gutsanlage einschließlich Landschaftspark in das Denkmalverzeichnis des Landes Niedersachsen sowie die Erstellung eines verbindlichen Parkpflegewerks geschaffen.

8.1.2 Berücksichtigungen der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Das **Baugesetzbuch (BauBG)** strebt an, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zu vermeiden. Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu vermeiden bzw. kompensieren. Außerdem sollen die Erfordernisse des Klimaschutzes berücksichtigt werden.

Das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** ist zur Berücksichtigung der Eingriffsregel anzuwenden. Für Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten und der streng geschützten Arten gelten die Vorschriften der §§ 44 und 45 BNatSchG.

Das **Niedersächsische Waldgesetz (NWaldG)** sieht vor, dass eine Waldumwandlung nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung genehmigt werden kann. Eine Kompensation ist auch erforderlich, wenn die Umwandlung durch Regelungen in einem Bebauungsplan erforderlich wird, für die kein formales Umwandlungsverfahren notwendig ist.

Ziele des **Bodenschutzgesetzes** sind die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, die Sanierung von Bodenverunreinigungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden.

Die Bauleitplanung muss die Ziele des **Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG)** berücksichtigen: Zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels sind die nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten und die ökologischen, sozialen und ökonomischen Folgen zu berücksichtigen.

Gemäß dem **Bundesimmissionsschutzgesetz** sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Als Orientierungswerte können die Grenzwerte der entsprechenden Verordnungen herangezogen werden. Für die Beurteilung der Lärmbelastung ist ergänzend die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen.

Fachplanungen

Der **Landschaftsrahmenplan** Rotenburg (Wümme) strebt für den Bereich der Gutsanlage eine „Änderung des Schutzstatus in Kulturdenkmal“ an, außerdem eine umweltverträgliche Nutzung. Südöstlich des Plangebietes liegt eine Fläche der Zielkategorie 1 „Sicherung und Verbesserung von gebietesen mit überwiegend sehr hoher und hoher Bedeutung für Arten und Biotope“ (NSG-ROW 24 E). Dieser Bereich soll als Teil des NSG Tister Bauernmoor ausgewiesen werden.

Die Aussagen zur Bestandssituation werden in den Kapiteln 5.3.1 bis 5.3.7 dargestellt.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** für den Landkreis Rotenburg (Wümme) sichert den Erhalt der naturschutzfachlich wertvollen Flächen im Bereich des Tister Bauernmoors. Weiterhin wird auf die Funktion kleinerer Waldbereiche als vernetzende und raumwirksame Elemente hingewiesen, insbesondere aufgrund des überdurchschnittlich geringen Waldanteils des Landkreises. Besonders wertvoll sind historisch alte Waldstandorte. Weiterhin wird angestrebt, dass in den landwirtschaftlich genutzten Landschaftsteilräumen der Erhalt und die Neuanlage von Hecken, Feldrainen, Gehölzen und naturnahen Kleingewässern insbesondere entlang von Habitatkorridoren (im Plangebiet nicht vorhanden) erfolgen sollte.

8.2 Umfang und Detallierungsgrad der Umweltprüfung

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt der Umweltbericht die auf dieser Ebene relevanten Aspekte dar. Weitergehende Ausführungen erfolgen im Rahmen der Abschichtung auf der Ebene des Bebauungsplanes.

8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.3.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Es hat sowohl als Kultur- und Baudenkmal als auch durch die tangierenden Rad- und Wanderwege eine besondere Bedeutung für die Erholung.

Eine Tierhaltung erfolgt auf dem landwirtschaftlichen Betrieb nicht mehr. In der näheren Umgebung sind keine Außenställe oder sonstige emittierende Betriebe vorhanden.

Durch die Umwandlung der 6 ha großen Fläche in ein Sondergebiet sind keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten, da keine zusätzlichen Immissionen erfolgen. Für die Erholung hat die Planung durch den Erhalt und die Aufwertung des Kulturdenkmals, die geplanten Ferienwohnungen sowie kulturelle Veranstaltungen positive Auswirkungen.

8.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Gehölzbestände des Landschaftsparks und das Dämmerholz sind wertvolle Biotoptypen, die auch Lebensraum für zahlreiche Vogel- und Fledermausarten bieten. Sie sind von der Planung nicht negativ betroffen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden bauliche Veränderungen nur im direkten Hofbereich in geringem Umfang möglich. Davon sind möglicherweise Gebäudebrüter und Fledermäuse betroffen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände muss vor Baubeginn eine Überprüfung auf mögliche Vorkommen erfolgen und dann die Bauzeiten auf die Brut- und Aufzuchtzeiten abgestimmt werden. Eine ökologische Baubegleitung ist bereits vorgesehen. Der Erhalt des Landschaftsparks, der Baumbestände und des Däm-

merholzes wird im Bebauungsplan dauerhaft gesichert. Neue Baumpflanzungen werden entsprechend dem Parkpflegewerk vorgenommen.
Für die kleinflächige Überplanung von Grünflächen sind im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz werden entsprechende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.3.3 Schutzgut Fläche, Boden

Es handelt sich um eine seit dem 17. Jahrhundert bebaute Hofanlage mit landschaftlichen Bereichen (Park, Dämmerholz). Vor Beginn der Bauleitplanung erfolgte bereits ein Rückbau von mehreren Gebäuden mit anschließender Begrünung.

Der geologische Untergrund wird durch fluviatile Ablagerungen der Weichsel-Kaltzeit gebildet. Aus den sandigen Böden hat sich als Bodentyp sich ein Podsol-Gley gebildet. Es handelt sich um einen grundwasserbeeinflussten Boden mit einer geringen Ertragsfähigkeit ohne besondere Schutzwürdigkeit.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes können im Hofbereich kleinflächige Versiegelungen erfolgen. Dafür sind auf der Ebene des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich vorzusehen.

8.3.4 Schutzgut Wasser

Das Gebiet befindet sich nicht in einem Einzugsgebietes für die Trinkwassergewinnung. Die Grundwasserneubildung ist mit 100 - 150 mm pro Jahr vergleichsweise gering. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei 27,5 -30 m über NN und damit oberflächennah. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist gering.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gräben (Graft), die vom Burgsittenser Bach gespeist werden. Nördlich des Plangebietes verläuft die Oste.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes verlaufen auch die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes zur Oste sowie die Grenze eines Risikogebietes außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Der Hochwasserschutz steht der beabsichtigten Nutzung nicht entgegen, da in diesem Bereich keine baulichen Änderungen vorgesehen sind. Von einer nachrichtlichen Übernahme der Grenzen der Gebiete für den Hochwasserschutz wird im vorliegenden Verfahren abgesehen, da Gegenstand der Änderung nur ein geringfügiger Teilbereich des Flächennutzungsplanes ist und eine nachrichtliche Übernahme nur in diesem Teil erfolgen würde. Die gebotene Anstoß- und Informationsfunktion kann die Darstellung in einem kleinen Bereich nicht entfalten. Die nachrichtliche Übernahme soll durch die Samtgemeinde in einem Verfahren für den Flächennutzungsplan insgesamt umgesetzt werden.

Durch die Entwicklung der Sonderbaufläche sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Durch die geplante Versickerung werden Belastungen der Vorflut vermieden.

8.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) liegt in der klimaökologischen Region „küstennaher Raum“ und weist aufgrund der günstigen Luftaustauschbedingungen und der nur kleinräumigen Ballungsgebietese relativ günstige bioklimatische und lufthygienische Bedingungen auf. Das

Plangebiet ist durch großzügige Grünräume gekennzeichnet. Die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sind Kaltluftentstehungsgebietese, während der angrenzende Wald der Frischlufterzeugung dient. Die Osteniederung ist eine wichtige Luftleitbahn. Emittierende Betriebe befinden sich nicht in der Nähe. Die Tierhaltung auf dem Gutshof wurde eingestellt.

Mit der Umwidmung in ein Sondergebiet sind nur geringfügige Neuversiegelungen verbunden, die keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima haben werden. Kaltluftleitbahnen werden von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Nutzung der Grauen Energie durch die Nachnutzung von Bestandsgebäuden dient unmittelbar dem Klima- und Ressourcenschutz.

8.3.6 Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Das Plangebiet liegt im Naturraum „Zevener Geest“ in der naturräumlichen Einheit „Harsefelder Geest“. Das Landschaftsbild durch einen Wechsel von Grünland, Acker, Fließ- und Stillgewässern sowie kleinen Waldflächen geprägt und hat gemäß Landschaftsrahmenplan eine mittlere Bedeutung. Das historische Gut mit dem dazugehörigen Landschaftspark und der umgebenden Graft weist außerdem eine besondere historische Kontinuität auf.

8.3.7 Kulturelles Erbe

Die Burg Sittensen wurde vermutlich nach Aufgabe einer älteren Burganlage im Spätmittelalter gegründet und erstmals 1397 erwähnt. Die Anlage ist als archäologisches Denkmal nach § 4 NDSchG ausgewiesen. Außerdem wurde der Gutshof mit Kuhstall, Graft, Lindenallee und Landschaftspark als Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG ausgewiesen, das Herrenhaus als Einzeldenkmal.

Die Anlage hat eine hohe bau- und kulturhistorische Bedeutung auch in seiner Rolle als landwirtschaftliches Mustergut.

8.3.8 Wechselwirkungen

Die direkten Auswirkungen eines Vorhabens können Prozesse auslösen, die zu indirekten Auswirkungen führen (Wirkungsketten), die zeitlich oder räumlich versetzt auftreten können. Innerhalb eines Schutzgutes wurden mögliche Wirkungsketten bereits dargestellt. Darüber hinaus sind durch die Entwicklung des Sondergebietess folgende Wechselwirkungen zu erwarten:

- Die Seminare zur umweltgerechten Landwirtschaft können andernorts zum Bodenschutz und zur Steigerung der Artenvielfalt beitragen.
- Mit der Umweltpädagogik wird das Umweltbewusstsein von Kindern und Erwachsenen gestärkt.
- Die Schaffung eines Lebens- und Arbeitsortes für beeinträchtige Menschen erfolgt eine Kompetenzförderung mit dem Ziel, Unterschiede des Gesundheitszustands zu verringern und größtmögliches Gesundheitspozential entsprechend der Ottawa Charta der WHO[1] zu fördern.

[1] WHO 1986: Ottawa-Charta zur Gesundheitsförderung

9. Entwicklungsprognose

9.1 Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Die mit der Durchführung der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt wurden im vorherigen Kapitel dargestellt.

9.2 Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des Flächennutzungsplanes (= Nullvariante) könnten die geplanten Nutzungen zur Umstrukturierung der Gutsanlage nicht erfolgen. Damit würde der Gutsbetrieb unwirtschaftlich und der Erhalt der Baudenkmale wäre nicht gesichert. Für die geplanten Nutzungen müssten an anderer Stelle Neubauten erfolgen, die mit Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft verbunden sein können.

10. Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

10.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind geeignete Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung einer erheblichen Störung von ungefährdeten Vogelarten sowie von Fledermäusen vorzusehen.

10.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan sieht innerhalb und am Rand des Plangebietes Kompensationsmaßnahmen vor.

10.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung ist zum Erhalt der denkmalgeschützten Anlage erforderlich. Ohne die Planung ist keine wirtschaftliche Nutzung möglich (siehe oben). Der Erhalt der Baudenkmale und des Landschaftsparks müsste seitens der öffentlichen Hand gesichert werden.

11. Zusätzliche Angaben

11.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten

Für die Bauleitplanung wurden verschiedene Untersuchungen zur Bestandserhebung und -bewertung durchgeführt, die dem jeweiligen fachlichen Standard entsprechen. Schwierigkeiten bei der Grundlagenermittlung sind nicht aufgetreten.

11.2 Maßnahmen zur Überwachung

Geeignete Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind ggf. im Rahmen des Bebauungsplanes festzulegen.

11.3 Zusammenfassung

Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sittensen wird eine vorhandene Gutsanlage in ein Sondergebietes umgewidmet. Für ein in ca. 1 km Entfernung

liegendes Natura 2000-gebietes sind gemäß FFH-Vorprüfung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Das Plangebiet lag bislang im Landschaftsschutzgebiet LSG 72 „Gut und Forst Burgsittensen“. Der Landschaftrahmenplan empfiehlt hier eine Teilaufhebung des Landschaftsschutzes und stattdessen eine Ausweisung als Kulturdenkmal. Die Ausweisung der Gesamtanlage einschl. Park als Kulturdenkmal und als Gruppe baulicher Anlagen ist inzwischen erfolgt. Deshalb wurde ein Verfahren zur Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes durchgeführt. Die entsprechende Verordnung tritt nach erfolgreicher Durchführung der Bauleitplanung in Kraft.

Nachteilige Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen und seine Erholung sind nicht zu erwarten.

Mit der Planung kann in geringem Umfang eine Neuversiegelung erfolgen. Damit sind gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsregel Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Diese müssen durch geeignete Maßnahmen vermieden, vermindert bzw. ausgeglichen werden. Eine detaillierte Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes. Für externe Ausgleichsmaßnahmen steht eine ausreichend große Fläche am Rand des Geltungsbereichs zur Verfügung.

Das Plangebiet ist Lebensraum von Fledermäusen, europäischen Vogelarten und Amphibien. Im Bebauungsplan sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände geeignete Maßnahmen festzusetzen.

Im Bebauungsplan sind die waldrechtlichen Belange zu beachten.

Für das kulturelle Erbe hat die Planung positive Auswirkungen, da sie den Erhalt der denkmalgeschützten Anlage gewährleistet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit zu erwarten sind.

Hannover, 10.06.26

gez. Karin Bukies

Dipl.-Ing. Stadtplanerin und Landschaftsarchitektin
Architektenkammer Niedersachsen

Planungsgruppe Stadtlandschaft
Lister Meile 21
30161 Hannover