

Samtgemeinde Sittensen

Standortdiskussion „Gewerbeflächen für die Gemeinde Tiste“

EINLEITUNG

Die Gemeinde Tiste (Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Sittensen) sucht Standortmöglichkeiten zur Ansiedlung von Gewerbe. Der Bedarf äußert sich aus den Wachstumsbestrebungen lokaler Unternehmen, die sie an ihren bestehenden Standorten nicht adäquat verwirklichen können. Um nun nicht nur kurzfristige Einzellösungen finden zu müssen, möchte die Gemeinde Tiste die Neuausweisung eines Gewerbegebietes betreiben. Dadurch kann unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung zukünftig die Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinde sowie ihrer lokal etablierten Unternehmen gesichert und Steuereinnahmen generiert werden.

Um dafür die beste Fläche dafür zu identifizieren, eignet sich die Flächenanalyse in Form einer Standortdiskussion. Sie ist eine Vorabuntersuchung in Form einer Stärken-Schwächen-Analyse unter Einbeziehung des gesamten Gemeindegebietes. Es werden planerisch all jene Flächen überprüft, die nicht von vorne herein ausscheiden (bspw. Wohnsiedlungen, naturschutzfachlich geschützte Bereiche, Waldflächen etc.). Das Ziel der Standortdiskussion ist es, die Bestandssituation zu erfassen unter Berücksichtigung übergeordneter Planungsvorgaben, um ökologische, städtebauliche und infrastrukturelle Aspekte nachvollziehbar gegenüber zu stellen. So soll der Standort eruiert werden, der für Mensch und Natur am verträglichsten ist und dabei den modernen Ansprüchen an ein Gewerbegebiet gerecht wird.

Im Folgenden sind die untersuchten Potenzialflächen inklusive fachlicher Bewertung auf Grundlage einheitlicher Kriterien im Einzelnen systematisch aufgeführt. Zunächst wird die Bestandssituation anhand von Luftbildern von Google Earth Pro und Grundkarten der Niedersächsischen Umweltkarten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN) dargelegt. Dann erfolgt die Einordnung in die übergeordneten Planungsvorgaben des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2012, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2022. Sodann folgt die Präzisierung dieser Ziele im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) (RROP) aus dem Jahre 2020. Der Landkreis Rotenburg (Wümme) verfügt darüber hinaus über einen Landschaftsrahmenplan (LRP) aus dem Jahre 2015, der ökologische und Aspekte zum Landschaftsbild heranzieht. Teilweise werden die vorherrschenden Bodentypen gemäß des NIBIS Kartenservers des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie konsultiert, um die Flächenbestimmungen genauer zu beleuchten. Darauf folgt die Einordnung der jeweiligen Fläche in die vorbereitenden Planungsvorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes in der Fassung aus 1985 der Gemeinde Tiste. Anschließend daran werden ebenso verbindliche Bauleitplanungen im jeweiligen Suchraum und dessen Umfeld aufgeführt. Abschließend werden noch Aspekte, wie die verkehrliche Erschließung, die Erreichbarkeit für den Individualverkehr sowie den Öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV) und die Nachbarschaft stichwortartig beschrieben und bewertet.

Die im Textteil rot markierten Aspekte stellen jeweils das „planerische Ausschlusskriterium“ dar, welches die Eignung der jeweiligen Fläche nach fachlicher Sicht in seiner Eignung erheblich einschränkt.

In einem zusammenfassenden Absatz werden die Erkenntnisse diskutiert. Infolge dessen kann durch den Gemeinderat resümierend darüber befunden werden, welche Flächen sich am besten zur Entwicklung eines Gewerbegebietes eignen.

STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

Im Folgenden wird eine Stärken-Schwächen-Analyse für die einzelnen Suchräume aufgrund der festgelegten Kriterien in Form von Steckbriefen durchgeführt.

1. Fläche „nordöstlich Bahnhof Tiste“ / östlich Straße „Am Bahnhof“

Kurzbeschreibung

<u>Aktuelle Nutzung:</u>	Insg. extensive Landwirtschaft
Nordöstl. Bereich:	intensive Landwirtschaft/ Ackerbau,
Südlich angrenzend:	Nutztierhaltung/ Schafe
Zentraler Bereich:	unbekannte bauliche Anlage
	Getrennt durch linienhafte Gehölzstruktur (entlang der Gemeindegrenze zu Kalbe)
Südwestlicher Bereich:	landwirtschaftliche Freizeitnutzung als Reitplatz und Pferdeauslauf auf angrenzender Wiese

Größe: etwa 97.000 m²

Lage im Gemeindegebiet: Östlich Gemeinde Tiste und südöstlich Gemeinde Kalbe auf Gemeindegrenze

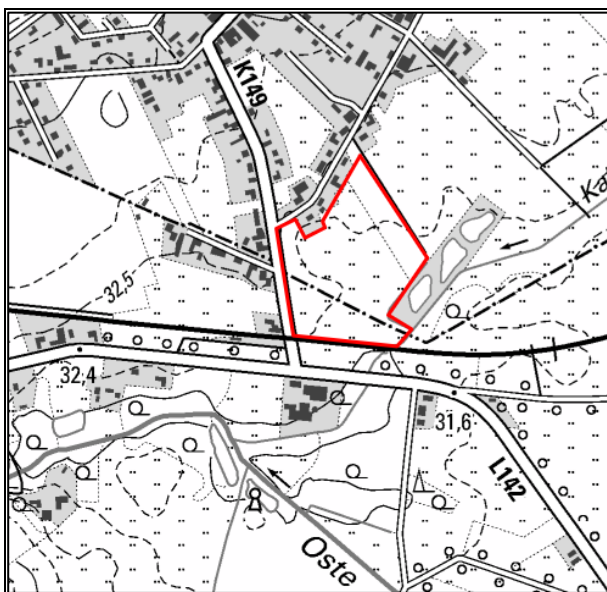


Abb. 1: Räuml. Lage des Plangebiets;
Nds. Umweltkarten



Abb. 2: Luftbild vom Plangebiet; Nds. Umweltkarten

Planungsvorgaben

LROP: Suchraum 1 selbst keine Darstellung

Südlich grenzt „sonstige Eisenbahnstrecke“ an

RROP: **Vorranggebiet Hochwasserschutz**

Nach Auswertung der Niedersächsischen Umweltkarten befindet sich **nahezu der gesamte Suchraum 1 im Bereich des Überschwemmungsgebiets (ÜSG) der Oste und ebenso im Risikogebiet außerhalb von ÜSG (siehe Abbildung)**

LRP: Boden

Im Nordwesten: terrestrische Böden trockener Standorte mit trockener Feuchtedifferenzierung

Südöstlichen Bereich: terrestrische Böden nasser Standorte mit nasser Feuchtedifferenzierung

Bodentyp „Kohlenstoffhaltiger Boden mit Treibhausgaseffekt, durch derzeitige Nutzung beeinträchtigt“

Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung (87 G, Gs)

Biotop

Biotoptyp mit größtenteils geringer bis sehr geringer Bedeutung im Nordosten

Biotopkomplex Grünland im westl. Bereich Intensiv- und Extensivgrünland

Kalber Bach

Bereich mit besonderer Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention:
Überschwemmungsbereich mit Dauervegetation

Bereiche mit beeinträchtigter/ gefährdeter Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention: Kein Gewässerrandstreifen

Biotopkomplex Gewässer und Verlandungsbereiche: Naturnahe Fließ und Stillgewässer incl. Verlandungsbereich

Biotopverbund Stillgewässer: Feuchtlebensräume außerhalb von Kern/ Verbindungsflächen

Überschwemmungsbereiche Verordnungsfläche mit Dauervegetation und in tiefliegenden Bereichen potenziell überflutungsgefährdet gem. Hochwassergefährdungseinschätzung des LBEG

Jedoch hat das Gewässer keine Priorität gem. Prioritätsstufen für Maßnahmen nach WRRL und wird als erheblich verändertes Fließgewässer mit unbefriedigendem ökologischem Zustand/ Potenzial deklariert.

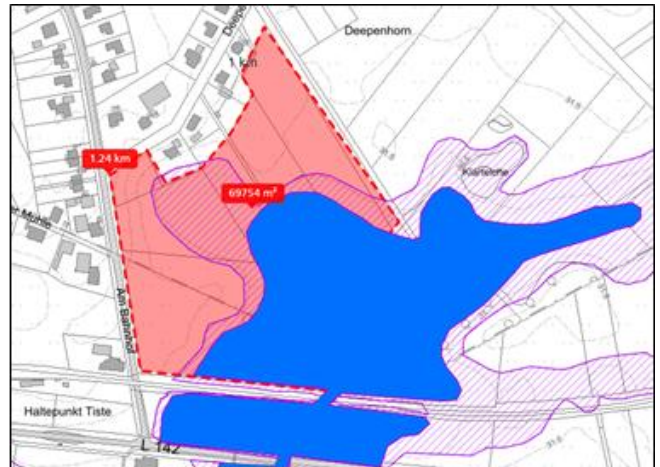


Abb. 3: Bildausschnitt der Nds. Umweltkarten mit Plangebiet (in rot) und Überschwemmungs- sowie Risikogebiet (in blau/ lila)

Bauleitplanung / sonstige Satzungen

Flächennutzungsplan

Suchraum 1 hat lediglich im nördlichen Bereich die Darstellung einer Gemischten Baufläche (M), welche sich nordöstlich weiter erstreckt über die Bestandsbebauung. Östlich grenzt im Bereich der Klärteichanlagen, nördlich des Kalber Bachs gelegen, eine Fläche für *Versorgungsanlagen* für *Abwasser* an. Südlich grenzt die Bahnanlage für überörtlichen Verkehr an. Westlich liegt auf der anderen Seite der Straße Am Bahnhof ebenfalls ein Mischgebiet.

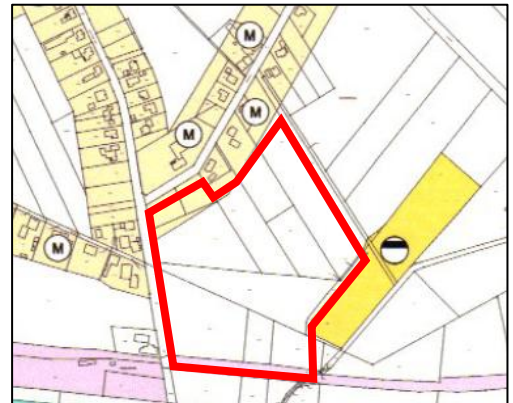


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Bebauungsplan Nr. 4 „Bahnhofstraße“, Gemeinde Kalbe

Der Bebauungsplan Nr. 4 grenzt nördlich an den Suchraum Nr. 1 bzw. der anliegenden Straße „Deepenhorn“ im Bereich der o.g. Gemischten Baufläche (M) an. Er wurde im August 2000 rechtskräftig. Er setzt ein Dorfgebiet mit Grundflächenzahl von 0,3 fest. Im Süden inkludiert dies eine bestehende Hofstelle und ausschließlich eingeschossigen Einzelhäusern mit max. 2 WE im nördlichen Teil mit Mindestgrundstücksgrößen für 1 WE von 1.100 m² und für 2 WE von 2000 m² fest.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind Betriebe zur Be- und Verarbeitung land- u. forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe.

Zudem gibt es eine Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung, Dacheindeckung, Einfriedungen, Befestigungen und Nebenanlagen.

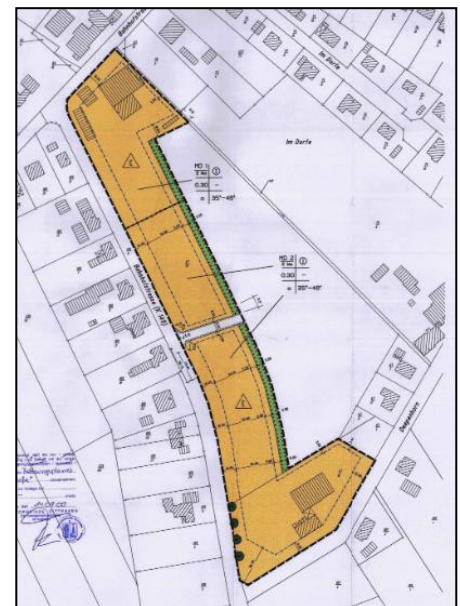


Abb. 5: Bildausschnitt der Planzeichnung vom B-Plan Nr. 4 „Bahnhofstr.“, Kalbe

Restriktionen

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes: keine

Sonst. Schutzgebiete / -objekte: keine

Wald: < 100 m

Leitungstrassen: bisher nicht bekannt

Bodenverhältnisse: eher ungeeignet aufgrund von Überschwemmungsgefahr

Altlasten: bisher nicht bekannt

Immissionsschutz: angrenzende Bahntrasse im Süden

Umgebung des Suchraumes: geeignet für Nachbarschaft mit gewerblicher Nutzung

Städtebauliche Kriterien

Städtebauliche Einbindung: Die Fläche schließt zweiseitig unmittelbar an vorhandene dörfliche Bebauung an

Verkehrliche Erschließung: über Bahnhofstraße (Gemeindestraße)

Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz: noch nicht hergestellt

Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen: Bushaltestelle „Tister Bahnhof“ in etwa 160 m

Ökologische Empfindlichkeit:

mittel, da Gewässer vorhanden, jedoch keine hohe ökologische Wertigkeit

2. Fläche Hundebusch / östlich Sandkuhle

Kurzbeschreibung

Aktuelle Nutzung:

Insg. landwirtschaftliche Nutzung

Östl. Bereich: Extensive Landwirtschaft/ Grünlandbewirtschaftung,

Westl. Bereich: Intensive Landwirtschaft/ Ackerbau

Angrenzende Nutzung:

Nördlich und Östlich: Gemeindestraßen mit alleeartig stockenden Gehölzen, daran angrenzend intensive Landwirtschaftsflächen

Südöstlich: Landwirtschaftliche Hofstelle

Südlich: Bahnlinie Tostedt – Zeven der EVB, daran angrenzend Wohnbebauung

Westlich: Grünland, daran angrenzend Sandkuhle

Größe: etwa 104.000 m²

Lage im Gemeindegebiet: Östlich Gemeinde Tiste und südöstlich Gemeinde Kalbe auf Gemeindegrenze

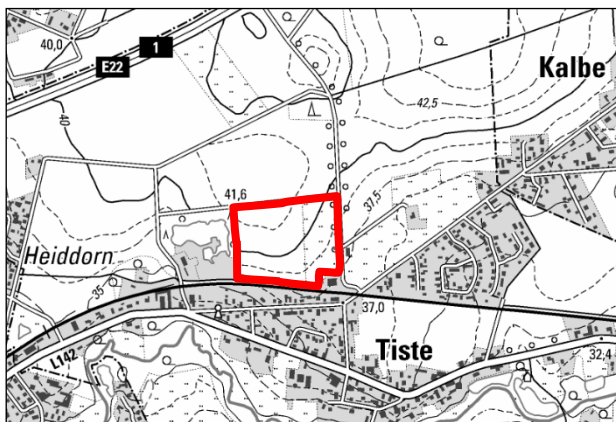


Abb. 7: Räumliche Lage des Plangebiets;
Nds. Umweltkarten



Abb. 6: Luftbild vom Plangebiet;
Nds. Umweltkarten

Planungsvorgaben

LROP: Suchraum 2 selbst keine Darstellung; südlich grenzt „sonstige Eisenbahnstrecke“ an

RROP: **Fläche für die Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials**

Nach Auswertung des NIBIS Kartenservers des LBEG ist der vorherrschende Bodentyp mittlere Pseudogley-Braunerde, welcher eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit, viel Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, aber hohe Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe aufweist.

LRP: Boden

Semiterrestrische Böden trockener Standorte

Bereich mit hoher Grundwasserneubildung und hoher Nitratauswaschungsgefahr

Biotop

Östlicher Bereich mit geringer Bedeutung (Wertstufe II)

Westlicher Bereich mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I)

Biotopkomplex Grünland in Randbereichen Artenarmes Grünland mit Intensiv- und Extensiv Grünland

Bereich für Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild

Westlich angrenzende Sandkuhle

Zielkonzept: Sicherung und überwiegend Verbesserung von Gebieten mit sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope, aber größerer Anteile an Biotopen geringerer Wertigkeit

Biotopkomplex Gewässer und Verlandungsbereiche: naturferne Fließ- und Stillgewässer

Biotopkomplex offenes Moor und Sümpfe

Bauleitplanung / sonstige Satzungen**Flächennutzungsplan**

Suchraum 2 selbst hat keine Darstellung. Südlich grenzt die *Bahnanlage* für überörtlichen Verkehr an, südlich davon ist der nördliche Siedlungsbereich der Gemeinde Tiste als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Nördlich ist in einer Entfernung von etwa 270 m eine *Waldfläche* dargestellt. Die westlich angrenzende Sandkuhle hat keine gesonderte Darstellung.

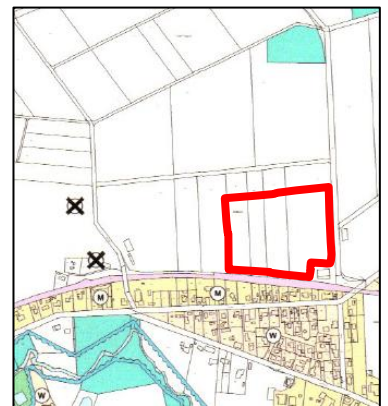


Abb. 8: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Bebauungsplan Nr. 2 „Im Dreschstück“, Gemeinde Tiste

Etwa 150 m südlich des Suchraumes Nr. 2 an der Hauptstraße (L 142) liegt der nächstgelegene Bebauungsplan Nr. 2 „Im Dreschstück“. Er setzt ein *Allgemeines Wohngebiet* mit einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 fest. Im nördlichen Bereich ist eine *Grünfläche* „Spielplatz“ festgesetzt, welche zugleich ein Verbindungsweg für den Fuß- und Radverkehr zur nördlich gelegenen Langen Straße bildet. Zur Erschließung des Geltungsbereichs ist die Planstraße „Dreschstück“ als *Straßenverkehrsfläche* mit zwei öffentlichen *Parkflächen* vorgesehen. Hinsichtlich der Grünstruktur setzt der Bebauungsplan Nr. 2 die bestehenden *Einzelbäume* im östlichen Bereich des Plangebiets zum Erhalt fest. Außerdem beinhaltet der Bebauungsplan eine Festsetzung zum Immissionsschutz ausgehend von der etwa 100 m nordöstlich gelegenen Schmiede-Werkstatt.

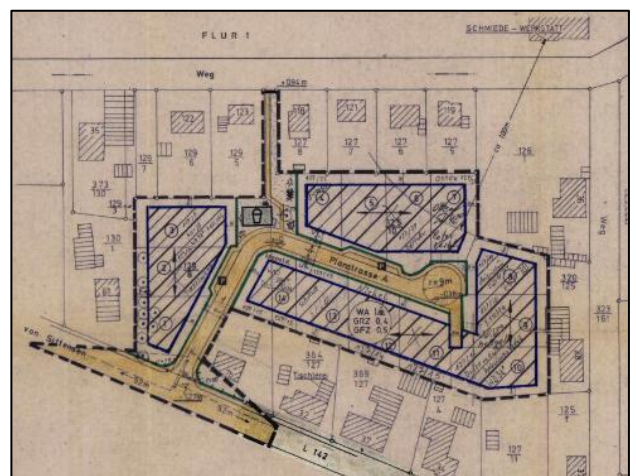


Abb. 9: Bildausschnitt aus der Planzeichnung zum B-Plan Nr. 2 „Im Dreschstück“, Gemeinde Tiste

Restriktionen

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes:	keine
Sonst. Schutzgebiete / -objekte:	keine
Wald:	ca. 270 m nördlich
Leitungstrassen:	bisher nicht bekannt
Bodenverhältnisse:	relativ hohe Fruchtbarkeit für Landwirtschaft (Pseudogley-Braunerde)
Altlasten:	bisher nicht bekannt
Immissionsschutz:	angrenzende Bahnlinie und Landwirtschaft
Umgebung des Plangebietes:	geeignet für gewerbliche Nutzung, zum höherwertigen Biotop im Westen und zur Wohnnutzung im Süden sind bereits Abstände sowie anthropogene Beeinträchtigungen vorhanden

Städtebauliche Kriterien

Städtebauliche Einbindung:	Fläche schließt an den Siedlungskörper an, ist von diesem aber durch die Bahntrasse getrennt.
Verkehrliche Erschließung:	über Straße „Zur Autobahn“
Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz:	noch nicht hergestellt
Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen:	Bushaltestelle „Tiste im Dorffeld“ in etwa 400 m
Ökologische Empfindlichkeit:	relativ gering

3. Fläche südwestlich Dorfjugendhaus und Kindergarten / nördlich Kalber Straße

Kurzbeschreibung

<u>Aktuelle Nutzung:</u>	Insg. extensive Landwirtschaft,
<u>Angrenzende Nutzungen:</u>	
Nördlich:	intensive Landwirtschaft/ Ackerbau,
Östlich:	Kindertagesstätte „Wiesenwichtel“ und Dorfjugendhaus
Nordwestlich:	Aktive Hofstelle mit Tierhaltung
Südwestlich:	Straße zur Autobahn und Hofstelle sowie Ackerland
Südlich:	Kalber Straße mit alleearartig stockenden Gehölzen, südlich daran direkt angrenzend Kleinsiedlungsgebiet Kalbe
<u>Größe:</u>	32.000 m ²

Lage im Gemeindegebiet: Nordöstlich Gemeinde Tiste und südwestlich Gemeinde Kalbe

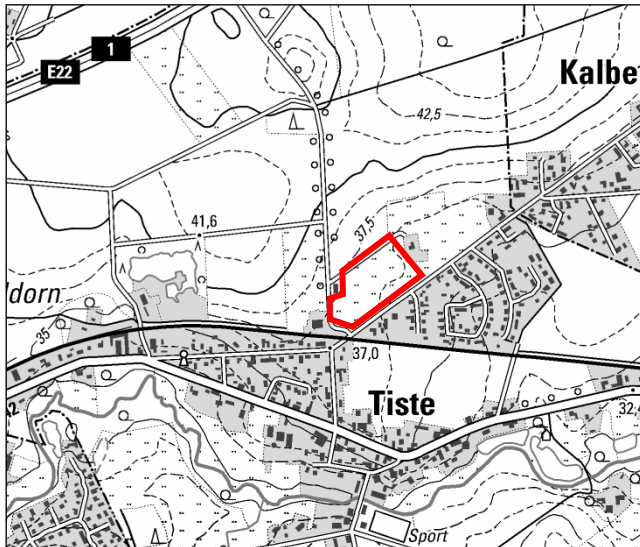


Abb. 10: Räuml. Lage vom Plangebiet; Nds. Umweltkarten



Abb. 11: Luftbild vom Plangebiet; Nds. Umweltkarten

Planungsvorgaben

LROP: Suchraum selbst keine Darstellung; südlich in etwa 30 m „sonstige Eisenbahnstrecke“

RROP: Fläche für die Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials

Nach Auswertung des NIBIS Kartenservers des LBEG ist der vorherrschende Bodentyp mittlerer Gley-Podsol mit geringer natürlicher Bodenfruchtbarkeit/ Ertragsfähigkeit.

LRP:

Boden

Einheitlich terrestrische Böden trockener Standorte mit trockener Feuchtedifferenzierung

Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung und Zielkategorie Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild (Kategorie 4 von 5)

Biotop

Biotoptyp einheitlich mit geringer Bedeutung (Wertstufe II von V), angrenzende Bereiche noch geringer
Biotopkomplex Grünland im nordöstlichen Bereich mesophiles Grünland im südwestlichen Bereich Intensiv-/ Extensivgrünland

Stillgewässer

Im südöstlichen Bereich ein naturfernes Fließ- und Stillgewässer dargestellt

Biotopverbund Feuchtlebensräume



Abb. 12: Bildausschnitt vom Biotopkomplex Grünland; Landschaftsrahmenplan Landkreis ROW

Bauleitplanung / sonstige Satzungen

Flächennutzungsplan

Suchraum 3 hat selbst keine Darstellung. Der nordöstlich angrenzende Kindergarten ist als *Fläche für Gemeinbedarf* mit *Parkplatz* und *Pflanzfläche* dargestellt. Östlich davon ist das o.g. Stillgewässer als *Maßnahme zum Naturschutz* dargestellt. Der südlich sowie südwestlich des Suchraumes angrenzende Siedlungsbereich von Kalbe ist als *Wohnbaufläche* ausgewiesen. Nördlich und westlich angrenzende Bereiche haben ebenfalls keine Darstellungen im FNP.

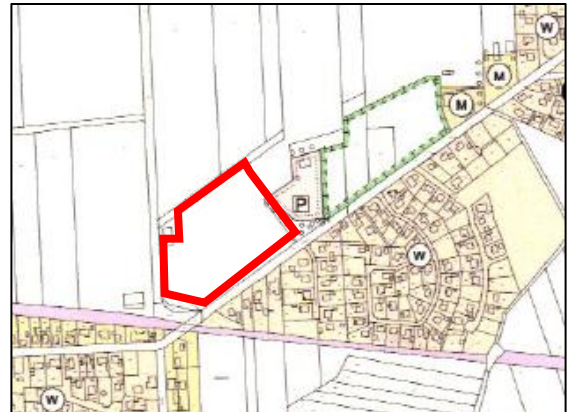


Abb. 13: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Bebauungsplan Nr. 1 „Am Dorffeld“, Gemeinde Tiste

Der o.g. Bebauungsplan liegt südöstlich des Suchraumes 2, südlich der Kalber Straße. Er wurde im Juli 1963 rechtskräftig. Er setzt ein Kleinsiedlungsgebiet mit Grundflächenzahl von 0,2 und einer Mindestgrundstückgröße von 1.000 m² fest. Zentral im Plangebiet von der Kalber Straße aus, ist eine Erschließungsstraße mit Sichtdreieck vorgesehen. Ferner setzt der Plan zur Kalber Straße einen Pflanzstreifen und Zufahrtsverbote seitens der Bahnlinie fest.



Abb. 14: Ausschnitt aus der Planzeichnung zum B-Plan Nr. 1 „Am Dorffeld“, Tiste

Bebauungsplan Nr. 7 „Nördlich Kalber Straße“, 1. Änderung, Gemeinde Tiste

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 grenzt nordöstlich an den Suchraum 2 an und bildet die aktuellste Fassung des Bebauungsplanes Nr. 7. Sie setzt im westlichen Bereich eine *Fläche für Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung „Jugend-/ Dorfgemeinschafts-/ Freizeithaus sowie kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke dienende Anlagen und Einrichtungen“ fest. Die maximal versiegelbare Grundfläche ist auf 2.000 m² beschränkt mit einer geringfügigen Überschreitung von bis zu 10% sowie einer Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten von bis zu 4.000 m². Die Bauweise ist als eingeschossig definiert. Im östlichen Teil des Plangebiets setzt die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 eine *Öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „Parkanlage für Erholung, zum Spielen, Zelten und Freiflächennutzung nur in Verbindung mit den Gemeinbedarfsnutzungen“ und einer Gehölzbepflanzung als Übergangselement zur Maßnahmenfläche von mindestens 50% fest. Zudem grenzt eine *Maßnahmenfläche für den Naturschutz* mit einer Breite von 7 m westlich sowie mit einer Breite von 10 m südöstlich an die Gemeinbedarfsfläche an. Hier sollen standortheimische

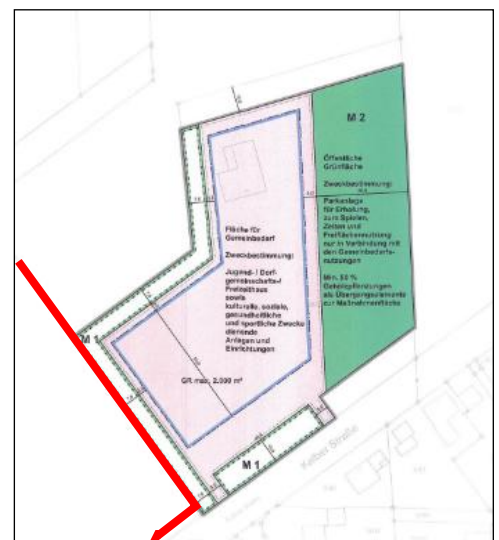


Abb. 15: Ausschnitt aus der Planzeichnung zum B-Plan Nr. 7, 1. Änd.

Laubholzarten gem. einer festgesetzten Pflanzliste und Qualität entstehen und dauerhaft unterhalten werden.

Restriktionen

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes: keine

Sonst. Schutzgebiete / -objekte: keine

Wald: etwa 440 m nördlich

Leitungstrassen: bisher unbekannt

Altlasten: bisher unbekannt

Immissionsschutz: angrenzende Landwirtschaftsflächen, südliche Bahnlinie

Umgebung des Plangebietes: bestehendes Kleinsiedlungsgebiet und Kindergarten sowie Dorfjugendhaus

Städtebauliche Kriterien

Räumliche Lage zum Ortskern Sittensen: Luftlinie etwa 2,1 km

Städtebauliche Einbindung: Die Fläche schließt südlich unmittelbar an vorhandene dörfliche Bebauung an

Verkehrliche Erschließung: über Kalber Straße und/ oder Straße Zur Autobahn

Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz: noch nicht hergestellt

Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen: Bushaltestelle „Tiste Im Dorffeld“ in etwa 200 m

Ökologische Empfindlichkeit: mittel, da lediglich kleiner Bereich im Nordosten als mesophiles Grünland eingestuft ist.

4. Fläche Südlich BAB A1 / südwestlich der Straße Zur Autobahn

Kurzbeschreibung

Aktuelle Nutzung: Intensive Landwirtschaft

Angrenzende Nutzungen:

Nördlich: BAB A1 (Nordöstlich daran Raststätte Ostetal direkt angrenzend an Waldfläche)

Östlich: Zufahrtsstraße Zur Autobahn mit alleearartig stockendem Gehölz, nordöstlich davon Gehölzfläche, südöstlich intensiv bestellte Landwirtschaftsfläche

Südöstlich: Gemeindestraße sowie südöstlich daran anschließend Gehölzstruktur

Südwestlich: Intensiv bestellte Landwirtschaftsfläche

Größe: 63.000 m²

Lage im Gemeindegebiet: Nördlich Gemeinde Tiste und westlich Gemeinde

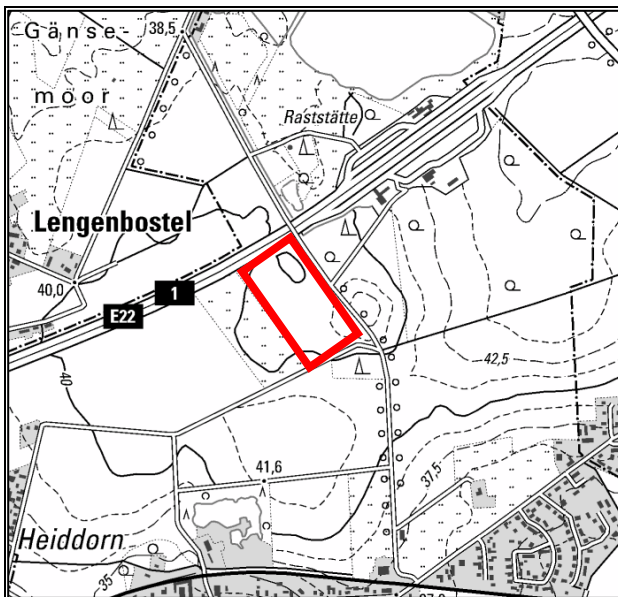


Abb. 16: Räuml. Lage des Plangebiets;
Nds. Umweltkarten



Abb. 17: Luftbild vom Plangebiet; Nds. Umweltkarten

Planungsvorgaben

- LROP:** Suchraum 4 hat selbst keine Darstellung. Nördlich grenzt die BAB A1 als Vorranggebiet Autobahn an.
- RROP:** Im RROP 2020 des LK ROW hat der Suchraum 4 größtenteils ebenfalls keine Darstellung. Im südöstlichen Bereich ist er als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* aufgrund hohen Ertragspotenzials dargestellt. Nördlich grenzt die BAB A1 wieder als *Vorranggebiet Autobahn* an. Nordöstlich ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein *Vorbehaltsgebiet Wald*, diese wird weiter östlich zudem von einer Darstellung als *Vorranggebiet Biotopverbund* überlagert.

LRP:

Boden

Größtenteils terrestrischer Boden, trockener Standorte mit trockener Feuchtedifferenzierung

Im südöstlichen Bereich sind terrestrischen Böden mit mittleren Standorten.

Sehr hohe Winderosionsgefährdung im Plangebiet.

Wasser

Bereich mit hoher Grundwasserneubildung und hoher Nitratauswaschungsgefährdung (Problemschwerpunkt bei Ackernutzung und Intensivgrünland)

Nordöstlich grenzt ein naturfernes Fließ- / Stillgewässer an. (s. Abb.)



Abb. 18: Ausschnitt Karte „Naturnahe Fließ- und Stillgewässer“ LRP Landkreis ROW 2016

Biotop

Biototyp mit größtenteils geringer bis sehr geringe Bedeutung im Nordosten

Biotopkomplex Grünland im westl. Bereich Intensiv- und Extensivgrünland

Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung und Zielkonzept als Suchraum für die Entwicklung und Wiederherstellung für das Landschaftsbild.

Waldfläche Im Holze / Hinter dem Holze

Östlich des Suchraumes auf anderer Seite der Straße „Zur Autobahn“ als historisch alter und naturnaher Laub-Waldstandort gelegen.

Biotop mit hoher Bedeutung und dargestellt zur Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher und hoher Bedeutung für Arten und Biotope (geringer Anteil an Biototypen geringer Wertigkeit)



Abb. 19: Ausschnitt Karte „Naturnahen Laubwälder“; LRP Landkreis ROW 2016

Bauleitplanung / sonstige SatzungenFlächennutzungsplan:

Suchraum 4 hat selbst keine Darstellung. Nördöstlich auf gegenüberliegender Straßenseite sowie südlich des Suchbereiches liegen *Waldflächen* (Hinterm Holze / Im Holze).

Bebauungsplan

Im Umfeld des 4. Suchraumes sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden.

Restriktionen

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes: keine

Sonst. Schutzgebiete / -objekte: keine

Wald: < 50 m

Leitungstrassen: bisher unbekannt

Bodenverhältnisse: eher ungeeignet; Im nördlichen Bereich ist Podsol-Braunerde und im südlichen Bereich Pseudogley-Braunerde. Beide mit höherer Bodenfruchtbarkeit/ Ertragsfähigkeit für Landwirtschaft und höherwertigen Ausgleichskörper im Wasserhaushalt.

Altlasten: bisher unbekannt

Immissionsschutz: Schallimmissionen Autobahn

Umgebung des Plangebietes: stark anthropogene Einflüsse im Norden vorhanden (Autobahn, Raststätte); Eingrünung zur offenen Landschaft



Abb. 20: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP

durch Gehölzbestände im Süden und Osten; vorhandene Erschließung mittels bestehender Gemeindestraßen; Fläche selbst bereits intensiv landwirtschaftlich bestellt.

Städtebauliche Kriterien

Städtebauliche Einbindung:	städtebaulich nicht integriert, aber gewerblicher Siedlungsansatz durch Autobahnraststätte nordöstlich in ca. 300 m Luftlinie des Plangebietes mit großräumigen Park- und Rastplätzen vorhanden
Verkehrliche Erschließung:	über Straße Zur Autobahn
Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz:	noch nicht hergestellt
Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen:	Bushaltestelle „Freetz Ziegelei“ in etwa 1 km
Ökologische Empfindlichkeit:	gering, da Biotoptyp mit größtenteils geringer bis sehr geringe Bedeutung

5. Fläche „Westfeld“ / östlich OT Heiddorn

Kurzbeschreibung

Aktuelle Nutzung: Einheitlich intensive Landwirtschaft

Angrenzende Nutzungen:

Nördlich und Nordöstlich: ebenfalls intensive Landwirtschaft

Südöstlich: Sandkuhle

Südlich: Gehölzstreifen und dann Bahnlinie sowie ehemalige Hofstellen (Hinter der Bahn, Hausnr. 1 und 3) mit Siedlungsgehölz; getrennt durch linienhafte Gehölzstruktur entlang der Gemeindegrenze Kalbe

Südwestlich: Heiddornweg, daran weiter südwestlich anschließend Grünraum mit Wasserfläche

Westlich: Ziegeleiweg sowie weiter westlich Siedlungsbereich Heiddorn

Größe: etwa 188.000 m²

Lage im Gemeindegebiet: Nordwestlich Gemeinde Tiste und nördlich Gemeinde Sittensen

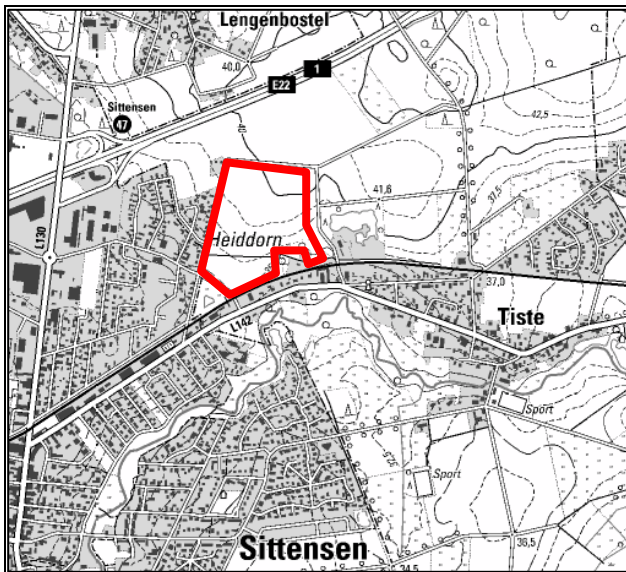


Abb. 21: Lage des Plangebiets; Nds. Umweltkarten

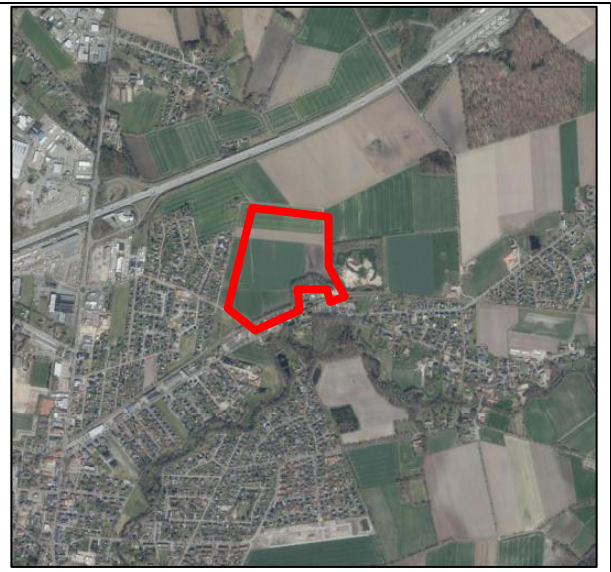


Abb. 22: Luftbild vom Plangebiet; Nds. Umweltkarten

Planungsvorgaben

LROP: Südlich grenzt „sonstige Eisenbahnstrecke“ an

RROP: Fläche für die Landwirtschaft,
südlich grenzt Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke an

Westlich grenzt Zentrales Siedlungsgebiet der Gemeinde Sittensen OT Heiddorn an

LRP: Boden

Einheitlich terrestrische Böden mittlerer Standorte

Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung (niedrigste Einstufung)

Zielkonzept ist Entwicklung und Wiederherstellung des Landschaftsbildes

Wasserwirtschaft

Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention als beeinträchtigt bzw. gefährdet eingestuft. Hier sind eine hohe Grundwasserneubildung und hohe Nitratauswaschungsgefährdung zu erwarten.

Hinzu kommt Gefälle innerhalb Geländetopographie von 41 mNN im nordöstlichen Bereich bis 34 mNN im südöstlichen Bereich

Biotop

Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung. Ebenso schließen nördlich, östlich, südlich und westlich Biotope mit sehr geringer Wertigkeit an. Lediglich südwestlich am Suchraum entlang der Straße Heiddornweg ist etwa 16 m breiter Grünstreifen höherwertig eingestuft sowie östlich der Straße Hinter der Bahn im Bereich der Sandkuhle ist ein hochwertiges Biotop vorhanden.

Nächster Biotopkomplex Gewässer im südwestlichen Bereich des Heiddornweg als naturnahes Fließ- und Stillgewässer (inkl. Verlandungsbereiche) dargestellt.

Nächstgelegener naturnaher Laubwald liegt südlich der Bahnlinie entlang der Oste mit feuchten bis nassen Standorten. Der Suchraum 5 liegt lediglich im generellen Suchraum für eine Vernetzung von korridor- oder trittsteinabhängigen Arten, wie Großteil der Flächen im Außenbereich.

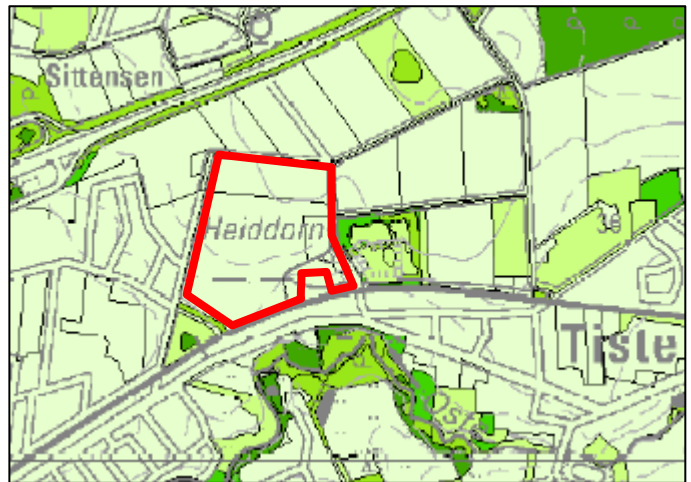


Abb. 23: Ausschnitt Karte „Biototypen und Wertigkeit“, LRP des Landkreises ROW 2016

Bauleitplanung / sonstige Satzungen

Flächennutzungsplan

Der Suchraum 5 hat keine Flächendarstellung im F-Plan. Im östlichen und im südöstlichen Bereich sind *Bodenstandorte* dargestellt, die mit *umweltgefährdeten Stoffen belastet* sind. Nordöstlich, nördlich und westlich schließen ebenfalls Flächen ohne Darstellungen an den Suchraum 4 an. Südlich ist die Bahnlinie als *Bahnanlage* für überörtlichen Verkehr dargestellt. Südwestlich ist der Heiddornweg als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Daran südwestlich anschließend ist eine Grünfläche mit Wasserfläche und eine Maßnahme für Naturschutz vorzufinden. Westlich der Straße Ziegeleiweg, welcher direkt am Suchraum 4 liegt, ist der Siedlungsbereich Heiddorns als Wohnbaufläche ausgewiesen.

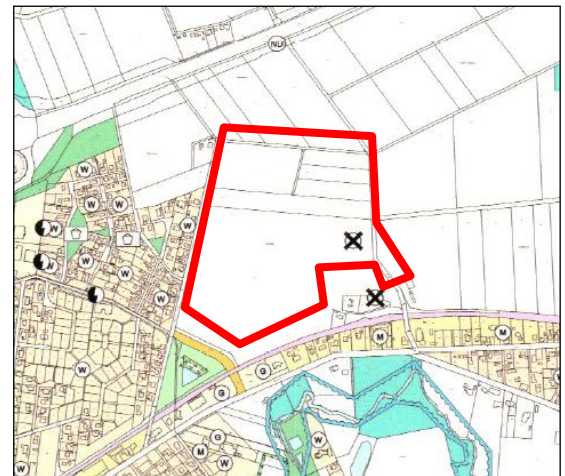


Abb. 24: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP

Bebauungsplan Nr. 3 „Ziegeleiweg“, Gemeinde Tiste

Der Bebauungsplan Nr. 3 liegt etwa 35 m westlich der Plangebietsgrenze des 5. Suchraumes um die Zufahrtsstraße Helgenkamp. Er setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise ausschließlich als Einzel- oder Doppelhaus fest. Das Maß der baulichen Nutzung legt ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,3 fest. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan Nr. 3 zudem noch eine Grünfläche als „Spielplatz“ fest.

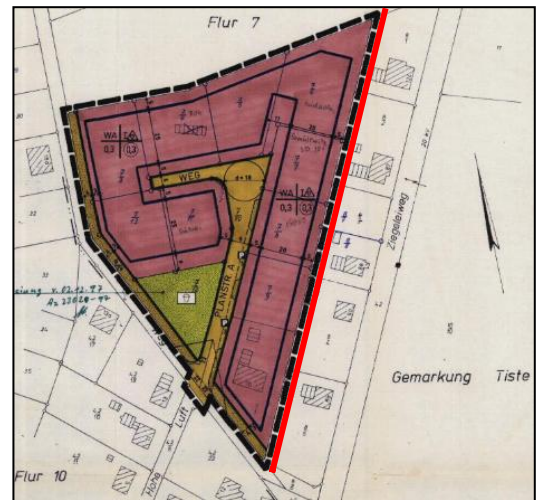


Abb. 25: B-Plan Nr. 3, Tiste (Ausschnitt)

Satzung der Gemeinde Tiste über den Bebauungsplan Nr. 6 „Verlängerung Heiddornweg“

Der Geltungsbereich der o.g. Satzung liegt südwestlich des Suchraumes Nr. 5. Sie setzt zentral eine Fläche für die Landwirtschaft mit einer Wasserfläche zur Regenrückhaltung fest. Die Wasserfläche soll naturnah mit wechselnden Böschungsneigungen und standortheimischen Baum- und Straucharten bepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Westlich innerhalb dieser Fläche sind zudem Pflanzflächen zum Erhalt der vorhandenen Strauch-Baumhecke sowie im nördlichen und im südwestlichen Bereich Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Südwestlich schließt an die Gehölzreihe eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sowie unmittelbar daran schließen die Bahnanlagen an. Zwischen der Fläche für die Landwirtschaft und dem 5. Suchraum sieht die Satzung die Anlage des Heiddornwegs als Straßenverkehrsfläche und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor. Sie ist in definierter Pflanzqualität und gemäß einer standortheimischen Artenliste anzulegen und zu unterhalten.

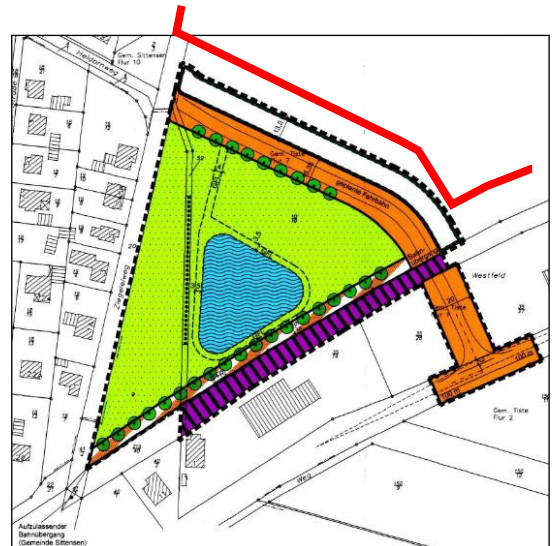


Abb. 26: Satzung der Gemeinde Tiste über den B-Plan 6 „Verlängerung Heiddornweg“

Restriktionen

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes: keine

Sonst. Schutzgebiete / -objekte: keine

Wald: > 100 m

Leitungstrassen: bisher unbekannt

Bodenverhältnisse: eher geeignet; einheitlich vorherrschender Bodentyp laut NIBIS Kartenserver „Mittlere Pseudogley-Braunerde“ mit relativ hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit/ Ertragfähigkeit und Relevanz als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe

Altlasten: laut FNP im (süd-) östlichen Bereich sind Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet

Immissionsschutz:	bisher unbekannt
Umgebung des Plangebietes:	Zentrales Siedlungsgebiet mit Wohnbebauung im Westen schließt an

Städtebauliche Kriterien

Städtebauliche Einbindung:	Die Fläche liegt städtebaulich integriert, da unmittelbar angebunden an das Siedlungsgefüge der Gemeinde Sittensen (Wohnbausiedlungen) ist. Somit liegt sie zwischen Sandkuhle und Siedlungsrand.
Verkehrliche Erschließung:	Herstellung einer Zufahrt über Heiddornweg möglich
Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz:	bereits vorhanden
Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen:	Bushaltestelle „Tiste, Heidornweg“ direkt an südwestlicher Grenze des Suchraums
Ökologische Empfindlichkeit:	relativ gering, da weniger hochwertige Biotoptypen vorliegen und Fläche bereits intensiv landwirtschaftlich bestellt wird.

6. Fläche „Hilgenspath“ / östlich Straße Zur Autobahn

Kurzbeschreibung

<u>Aktuelle Nutzung:</u>	Einheitlich intensive Landwirtschaft
<u>Angrenzende Nutzung:</u>	
Nördlich:	Fläche für Wald „Im Holze“ (109.000 m²)
Östlich:	Intensive Landwirtschaft (Ackerbau)
Südlich:	Abzweig Gemeindestraße Zur Autobahn, Dorfjugendhaus, Kindertagesstätte und extensive Landwirtschaft
Westlich:	Gemeindestraße Zur Autobahn und intensive Landwirtschaft
Nordwestlich:	Fläche für Wald (11.000 m²)
<u>Größe:</u>	etwa 47.000 m²

Lage im Gemeindegebiet: Nördlich Gemeinde Tiste und westlich Gemeinde Kalbe

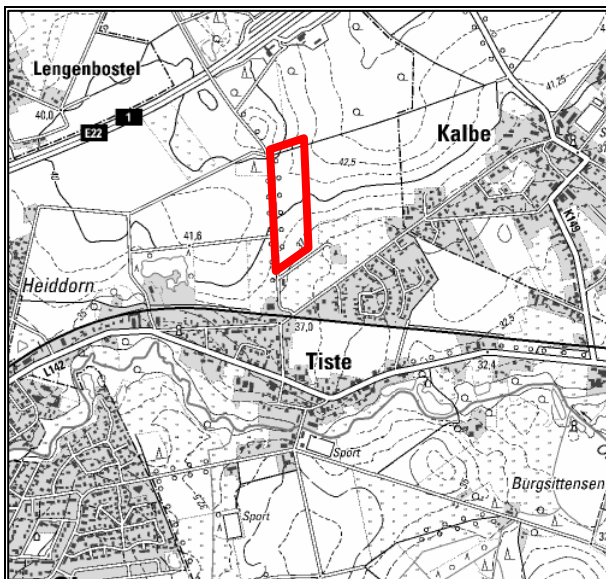


Abb. 27: Räuml. Lage des Plangebiets;
Nds. Umweltkarten



Abb. 28: Luftbild vom Plangebiet; Nds. Umweltkarten

Planungsvorgaben

LROP: Keine Darstellung im Suchraum 6 oder angrenzenden Bereichen

RROP: Fläche für die Landwirtschaft

Nördlich grenzt Vorbehaltsgebiet Wald und Vorranggebiet Biotopverbund an

LRP:

Boden

Einheitlich terrestrische Böden mittlerer Standorte

Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung (niedrigste Einstufung)

Die potenzielle Winderosionsgefährdung ist sehr hoch (Stufe 5 von 5) eingestuft ohne vorhandener Dauervegetation.

Zielkonzept ist Entwicklung und Wiederherstellung des Landschaftsbildes

Wasserwirtschaft

Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention als beeinträchtigt bzw. gefährdet eingestuft. Hier sind eine sehr hohe Grundwasserneubildung und hohe Nitratauswaschungsgefährdung zu erwarten (Stufe 5 von 5).

Das Gefälle innerhalb der Geländetopographie ist weniger steil mit von 42 mNN im nordöstlichen Bereich bis 37 mNN im südöstlichen Bereich.

Biotop

Biototyp mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I von V). Ebenso schließen östlich und westlich Biotope mit sehr

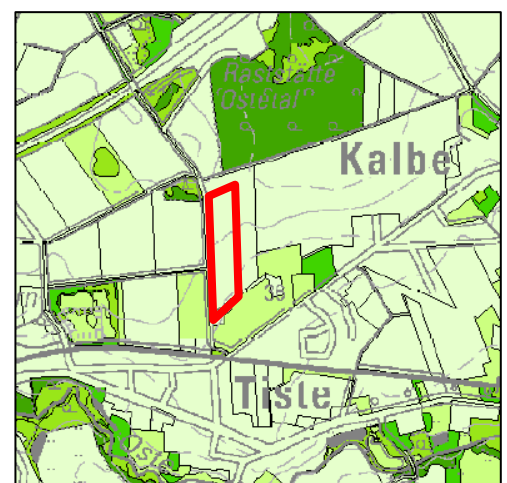


Abb. 29: Karte Biotopkomplex; LRP LK ROW

geringer Wertigkeit an. Nordöstlich grenzt die naturnahe Laub-Waldfläche mittlerer bis trockener Standorte als Biotop mit sehr hoher Bedeutung der Wertstufe V und dem Bodentyp historischer Waldstandort an. Westlich der Straße Zur Autobahn ist im nördlichen Bereich ein kleines, höherwertiges Biotop im Bereich der ebenfalls naturnahen Laub-Waldfläche mittlerer bis trockener Standorte dargestellt. Südlich der Abzweigung der Gemeindestraße Zur Autobahn schließt der Suchraum 3 als Biotop mit geringer Bedeutung (Wertstufe II) an.

Bauleitplanung / sonstige Satzungen

Flächennutzungsplan

Der Suchraum 6 hat selbst keine Flächendarstellung im F-Plan. Lediglich nördlich und nordwestlich grenzen *Waldflächen* an den Suchraum an. Etwa 80 m südöstlich des Suchraumes 6 ist der Kindergarten und das Dorfjugendhaus im Flächennutzungsplan als *Flächen für den Gemeinbedarf* mit Parkplatz und Flächen für Anpflanzungen dargestellt. Östlich daran schließt eine *Maßnahmenfläche für Naturschutz* an. Der Siedlungsrand nördlich der Kalber Straße ist sowohl als *Mischgebiet* als auch (insbesondere südlich der Kalber Straße) als *Wohnbaufläche* dargestellt.

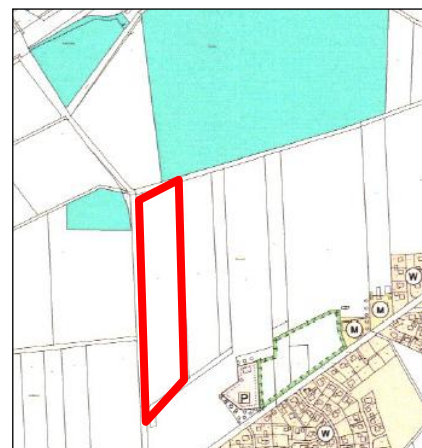


Abb. 30: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP

Bebauungsplan Nr. 7 „Nördlich Kalber Straße“, 1. Änderung, Gemeinde Tiste

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 liegt etwa 80 m südöstlich des Suchraumes 6 und bildet die aktuellste Fassung des Bebauungsplanes Nr. 7. Sie setzt im westlichen Bereich eine *Fläche für Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung „Jugend-/Dorfgemeinschafts-/Freizeithaus sowie kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke dienende Anlagen und Einrichtungen“ fest. Die maximal versiegelbare Grundfläche ist auf 2.000 m² beschränkt mit einer geringfügigen Überschreitung von bis zu 10% sowie einer Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten von bis zu 4.000 m². Die Bauweise ist als eingeschossig definiert. Im östlichen Teil des Plangebiets setzt die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 eine *Öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „Parkanlage für Erholung, zum Spielen, Zelten und Freiflächennutzung nur in Verbindung mit den Gemeinbedarfsnutzungen“ und einer Gehölzbepflanzung als Übergangselement zur Maßnahmenfläche von mindestens 50% fest. Zudem grenzt eine *Maßnahmenfläche für den Naturschutz* mit einer Breite von 7 m westlich sowie mit einer Breite von 10 m südöstlich an die Gemeinbedarfsfläche an. Hier sollen standortheimische Laubholzarten gem. einer festgesetzten Pflanzliste und Qualität entstehen und dauerhaft unterhalten werden.

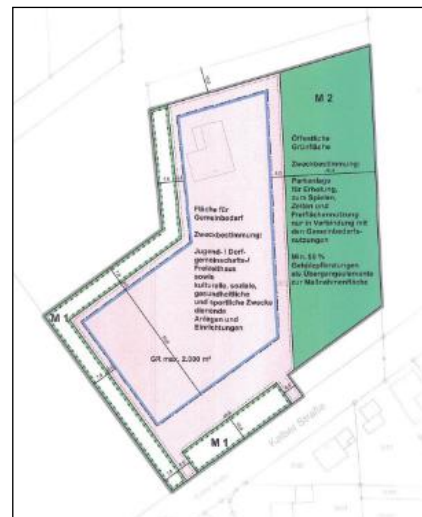


Abb. 31: B-Plan Nr. 7, 1. Änderung (Ausschnitt)

Bebauungsplan Nr. 1 „Am Dorffeld“, Gemeinde Tiste

Südöstlich in etwa 150 m Entfernung zum Suchraum 6 ist der o.g. Bebauungsplan südlich der Kalber Straße verortet. Er wurde im Juli 1963 rechtskräftig. Er setzt ein Kleinsiedlungsgebiet mit Grundflächenzahl von 0,2 und einer Mindestgrundstückgröße von 1.000 m² fest. Zentral im Plangebiet von der Kalber Straße aus, ist eine Erschließungsstraße mit Sichtdreieck vorgesehen. Ferner setzt der Plan zur Kalber Straße einen Pflanzstreifen und Zufahrtsverbote seitens der Bahnlinie fest.

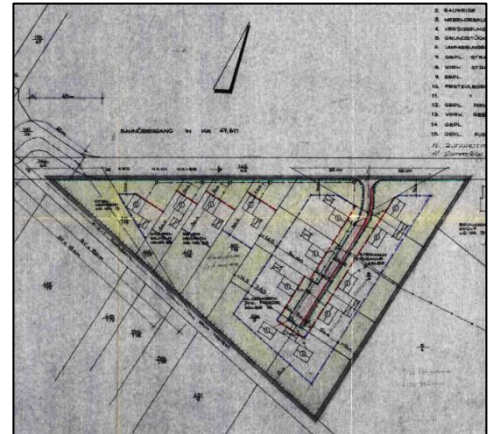


Abb. 32: B-Plan Nr. 1; Tiste (Ausschnitt)

Bebauungsplan Nr. 1 „Vor dem Holze“, Gemeinde Kalbe

Etwa 450 m östlich vom Suchraum 6 liegt der o.g. Bebauungsplan. Er setzt ein *allgemeines Wohngebiet* mit einer Geschossflächenzahl und ebenso Grundflächenzahl von 0,4 in offener Bauweise fest. Die Grundstücksgrößen sind auf mindestens 900 m² festgelegt. Nebenanlagen sind in einem Gebäude zusammenzufassen. Der Bebauungsplan sieht die Anlage einer Erschließungsstraße (Vor dem Holze) mit Sichtdreiecken zur Kalber Straße vor, die Grundstücke selbst dürfen nicht direkt von der Kalber Straße angefahren werden. Zudem ist die Anlage eines Fußweges entlang der Erschließungsstraße festgesetzt. Nach Norden sollte der Bebauungsplan mittels eines Pflanzstreifens zur offenen Landschaft eingegrünt werden, welcher faktisch nicht umgesetzt wurde. Darin ist die Anlage eines Gemeinschaftsbrunnens vorgesehen.

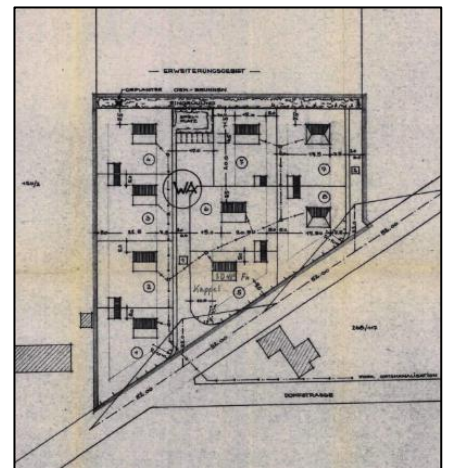


Abb. 33: B-Plan Nr. 1; Kalbe (Ausschnitt)

Restriktionen

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes: keine

Sonst. Schutzgebiete / -objekte: keine

Wald: < 20 m

Leitungstrassen: bisher unbekannt

Bodenverhältnisse: eher geeignet, da geringe ökologische Wertigkeit (intensive Landwirtschaftsfläche)

Altlasten: unbekannt

Immissionsschutz: unbekannt

Umgebung des Plangebietes: eher geeignet, da keine stark geschützten Nutzungen direkt angrenzen. Der Suchraum 6 erschlossen ist mittels bestehender Gemeindestraßen und die Fläche selbst eine

Städtebauliche Kriterien

Städtebauliche Einbindung: Die Fläche ist Siedlungstechnisch nicht integriert; im Süden jedoch angrenzend an den Siedlungskörper

Verkehrliche Erschließung: über Gemeindestraße Zur Autobahn

Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz:	noch nicht erfolgt
Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen:	Bushaltestelle „Tiste, Im Dorffeld“ etwa 450 m südöstlich an der Kalber Straße
Ökologische Empfindlichkeit:	eher gering, da vorherrschender Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung ist.

7. Fläche östlich „Hilgenspeth“ / südlich der Bahnlinie / nördlich Hauptstraße

Kurzbeschreibung

<u>Aktuelle Nutzung:</u>	Einheitlich intensive Landwirtschaft
<u>Angrenzende Nutzung:</u>	
Nördlich:	Grünland; EVB Bahnlinie Zeven-Tostedt; Wohngebiet
Nordöstlich:	Erweiterungsfläche des Wohngebietes am Kiebitzweg
Östlich:	Intensive Landwirtschaft (Ackerbau)
Südlich:	Hofstellen zur Hauptstraße gerichtet mit aktiver Landwirtschaft (Schweinemast) und weitere Hofstellen; Gemengelage entlang der Hauptstraße (L 142) aus (ehemaligen) Hofstellen, Kleingewerbe und lockerer Wohnbebauung
Westlich:	Abzweig Hauptstraße; Intensive / isolierte Landwirtschaftsflächen (44.000 m ²)
<u>Größe:</u>	etwa 45.000 m ²
<u>Lage im Gemeindegebiet:</u>	Nordöstlich im Gemeindegebiet Tiste und südwestlich der Gemeinde Kalbe

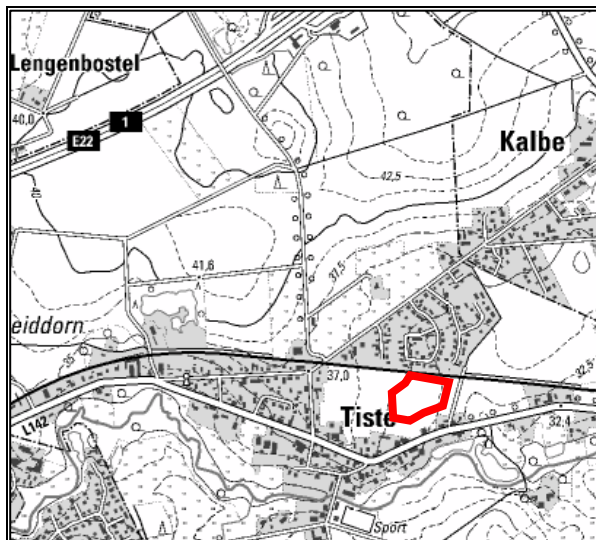


Abb. 34: Räuml. Lage vom Plangebiet; Nds. Umweltkarten



Abb. 35: Luftbild vom Plangebiet; Nds. Umweltkarten

Planungsvorgaben

- LROP: Keine Darstellung für Suchraum 7; Nördliche Bahnlinie als *sonstige Eisenbahnstrecke*
- RROP: Keine Darstellung für Suchraum 7, südlich grenzt isolierte / kleine *Fläche für die Landwirtschaft* an;
Nördlich ist Bahnlinie ebenfalls als *Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke* dargestellt
Südlich ist Hauptstraße (L 142) als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* vorgesehen

LRP:

Boden

Einheitlich terrestrische Böden trockene Standorte mit trockener Feuchtedifferenzierung.

Landschaftsbildeinheit mit sehr geringer Bedeutung (niedrigste Einstufung)

Die potenzielle Winderosionsgefährdung ist sehr hoch (Stufe 5 von 5) eingestuft ohne vorhandener Dauervegetation

Zielkonzept ist Entwicklung und Wiederherstellung des Landschaftsbildes in Gebieten mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild (Stufe 4 von 5).

Wasserwirtschaft

Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention als beeinträchtigt bzw. gefährdet eingestuft. Hier sind eine sehr hohe Grundwasserneubildung und hohe Nitratauswaschungsgefährdung zu erwarten (Stufe 5 von 5).

Die Geländetopographie weist kaum Gefälle innerhalb der Fläche auf. An der niedrigsten Stelle im nordöstlichen Bereich liegt der Suchraum auf 33mNN.

Das nächstgelegene Gewässer ist die Oste. Sie liegt in weiterer Entfernung.

Biotop

Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I von V). Ebenso schließen östlich, südlich und westlich Biotope mit sehr geringer Wertigkeit an. Nördlich, nahezu parallel zu den Bahnlinien, schließt ein schmaler Streifen von etwa 20 m an den Suchraum 7 an, welcher eine Wertstufe höher (II von V) klassifiziert ist als Biotop mit geringer Bedeutung. Die Fläche ist als artenarmes Intensiv- und Extensivgrünland eingestuft. Wälder oder hochwertige Biotope sind in nächster Nähe nicht vorhanden.

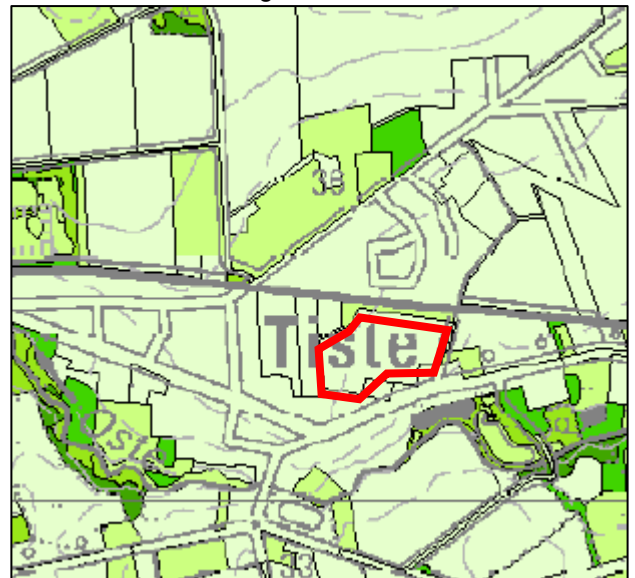


Abb. 36: Karte „Biotoptypen“, LRP Landkreis ROW

Bauleitplanung / sonstige Satzungen

Flächennutzungsplan

Der Suchraum 7 hat selbst keine Flächendarstellung im F-Plan. Ebenso wie die östlich und westlich direkt angrenzenden Flächen. Nördlich ist die Bahnlinie Zeven-Tostedt der EVB als *Bahnanlage* dargestellt. Daran nördlich anschließend ist das Wohngebiet „Im Dorffeld“ als *Wohnbauflächen* (W) abgebildet. Südlich des Suchraumes 7 sind *Gemischte Bauflächen* (M) in dem Bereich der dörflichen Gemengelage vorgesehen.

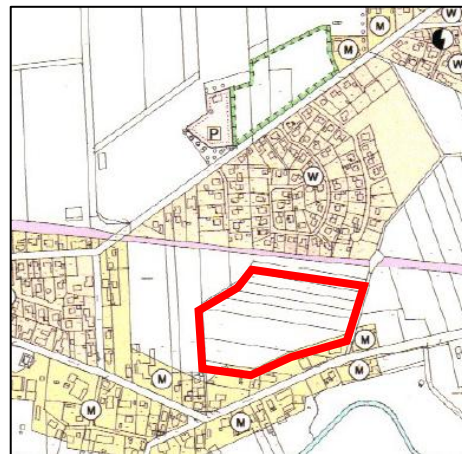


Abb. 37: Ausschnitt aus dem FNP

Bebauungsplan Nr. 4 „Im Dorffeld“, Gemeinde Tiste

Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift liegt etwa 25 m nördlich des Suchraumes 7 direkt nördlich an die Bahngleise anschließend. Er erlangte 1996 Rechtskraft. Der Plan setzt einheitlich ein *Allgemeines Wohngebiet* (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einem Vollgeschoss in offener Bauweise fest. Die Gebäude dürfen sowohl als Einzelhaus mit zwei Wohnungen als auch als Doppelhaus mit einer Wohnung errichtet werden. Die örtliche Bauvorschrift beschränkt die maximale Traufhöhe auf 3,80 m, die Dachneigungen auf mindestens 35 Grad und die Sockelhöhen auf 50 cm. Zudem sieht der Bebauungsplan Nr. 4 die Anlage von *Öffentlichen Grünflächen* als Spielplatz oder Parkanlagen vor. In Zweiterer darf ein naturnahes Regenrückhaltebecken gemäß den textlichen Festsetzungen hergestellt werden. Außerdem sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet festgelegt, anhand derer sowohl ein offener Graben als auch mesophiles Grünland gestaltet werden soll. Zur Erschließung des Plangebiets sind Straßenverkehrsflächen mit Wendehammer vorgesehen.

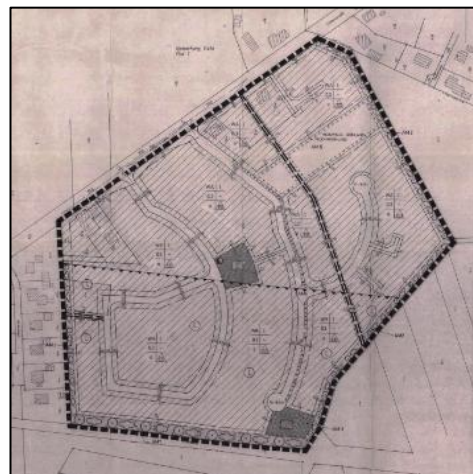


Abb. 38: -Plan Nr. 4, Tiste (Ausschnitt)

Bebauungsplan Nr. 8 „Am Dorffeld III“, Gemeinde Tiste

Etwa 60 m nordöstlich des Suchraumes 7 entfaltet der Bebauungsplan Nr. 8 „Am Dorffeld III“ (mit örtlicher Bauvorschrift) seit 2020 seine Rechtskraft. Er setzt ebenso, wie der B-Plan Nr. 4 „Im Dorffeld“, *allgemeine Wohngebiete* mit einer GRZ von 0,3 und einem Vollgeschoss in offener Bauweise als Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten oder Doppelhäusern mit einer Wohneinheit fest. Die Mindestgrundstücksgröße ist bei Einzelhäusern auf 700 m² und je Doppelhaushälfte auf 500 m² festgesetzt. Im südwestlichen Bereich des B-Planes zum Suchraum 7 ist eine Fläche für die Abwasser-/ Oberflächenwasser-Beseitigung angeordnet. Östlich davon zu den Bahngleisen ist die Anlage eines Lärmschutzwalls festgesetzt. Die östliche Außengrenze des Plangebiets dient mittels Pflanzstreifen als Eingrünung zur offenen Landschaft. Im nördlichen Einfahrtbereich des Plangebiets seitens der Kalber

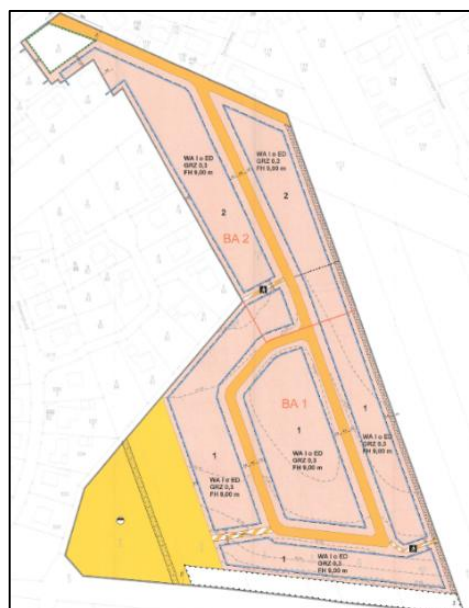


Abb. 39: B-Plan Nr. 8, Tiste (Ausschnitt)

Straße ist zudem eine *Maßnahmenfläche zum Schutz von Natur und Landschaft* festgesetzt, die mittels Anpflanzung von Obstbäumen sich als Streuobstwiese entwickelt. Von dort wird das Plangebiet mittels Straßenverkehrsfläche für den PKW Verkehr erschlossen. Aus westlicher Richtung ist das Plangebiet für den Fußverkehr vom Wohngebiet „Im Dorffeld“ zugänglich.

Bebauungsplan Nr. 1 „Am Dorffeld“, Gemeinde Tiste

Nordwestlich in etwa 110 m Entfernung zum Suchraum 7 ist der o.g. Bebauungsplan südlich der Kalber Straße verortet. Er erlangt im Juli 1963 Rechtskraft. Der Plan setzt ein Kleinsiedlungsgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Mindestgrundstückgröße von 1.000 m² fest. Zentral im Plangebiet von der Kalber Straße aus, ist eine Erschließungsstraße mit Sichtdreieck vorgesehen. Ferner setzt der Plan zur Kalber Straße einen Pflanzstreifen und Zufahrtsverbote seitens der Bahnlinie fest.



Abb. 40: B-Plan Nr. 1; Tiste (Ausschnitt)

Restriktionen

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes: keine

Sonst. Schutzgebiete / -objekte: keine

Wald: > 200 m

Leitungstrassen: bisher unbekannt

Bodenverhältnisse: geeignet, da geringe Bodenfruchtbarkeit / Ertragsfähigkeit (Mittlerer Gley-Podsol); Boden bereits durch intensive Landwirtschaft bearbeitet

Altlasten: bisher unbekannt

Immissionsschutz: Bahntrasse im Norden, Landesstraße im Süden, potenzielle Nutzungskonflikte mit nördlich und südlich gelegener Wohn- (Misch-)Bebauung zu beachten

Umgebung des Plangebietes: ist Teil des Siedlungszusammenhangs; angrenzend sind *Gemischte Bauflächen* vorhanden sowie bereits stark anthropogene Beeinträchtigung durch die Bahnanlagen vorhanden

Städtebauliche Kriterien

Städtebauliche Einbindung: Die Fläche schließt zweiseitig unmittelbar an vorhandene dörfliche Bebauung an / zentrale Ortslage, in den Siedlungskörper integriert

Verkehrliche Erschließung: Abzweig von der Hauptstraße (L 145) neu herzustellen

Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz: noch nicht erfolgt

Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen: Bushaltestelle „Tiste, Voges“ etwa 100 m südlich an Hauptstraße (L 145)

Ökologische Empfindlichkeit: gering, da keine höherwertigen Biotope vorhanden

8. Fläche „Laastfeld“ / westlich der Straße Am Bahnhof

Kurzbeschreibung

Aktuelle Nutzung:

Östlich:	Extensive Landwirtschaft (Grünlandbewirtschaftung)
Zentral:	Linienhafte Gehölzstruktur mit Graben
Westlich:	Intensive Landwirtschaft (Ackerbau)

Angrenzende Nutzung:

Nordöstlich:	Wohnnutzung sowie nebenerwerbliche Landwirtschaft an der Straße Hinter der Mühle
Östlich:	Wiese für Auslauf von Nutztieren (Schafe)
Südöstlich:	Wohnnutzung und Tierhaltung
Südlich:	Gleisanlagen der EVB Zeven-Tostedt
Südöstlich:	Bahnhof Tiste und weiter westlich Wohnnutzung
Westlich:	noch intensive Landwirtschaft, bald Wohnnutzung

Größe: etwa 92.000 m²

Lage im Gemeindegebiet: Nordöstlich der Gemeinde Tiste und südwestlich an Gemeindegrenze von Kalbe

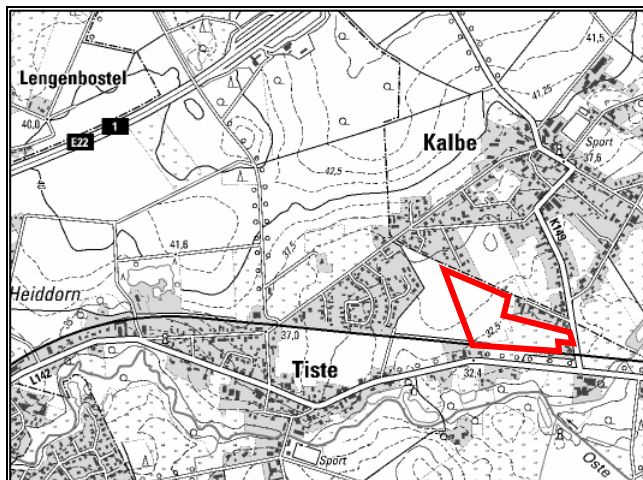


Abb. 41: Räuml. Lage des Plangebiets; Nds. Umweltkarten



Abb. 42: Luftbild vom Plangebiet; Nds. Umweltkarten

Planungsvorgaben

LROP: Keine Darstellung für Suchraum 8; südliche Bahnlinie als *sonstige Eisenbahnstrecke*

RROP: Keine Darstellung für Suchraum 8, südlich grenzt *Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke* an, weiter östlich ist im Bereich des Suchraumes 1 ein *Vorranggebiet Hochwasserschutz* und *Vorranggebiet Biotopverbund* dargestellt sowie weiter südlich die Hauptstraße (L 142) als Straße von regionaler Bedeutung

LRP:

Boden

Einheitlich terrestrische Böden trockene Standorte mit trockener Feuchtedifferenzierung.

Landschaftsbildeinheit mit sehr geringer Bedeutung (niedrigste Einstufung)

Die potenzielle Winderosionsgefährdung ist sehr hoch (Stufe 5 von 5) eingestuft ohne vorhandene Dauervegetation.

Zielkonzept ist Entwicklung und Wiederherstellung des Landschaftsbildes in Gebieten mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild (Stufe 4 von 5).

Wasserwirtschaft

Der Suchraum 8 ist größtenteils als beeinträchtigt bzw. gefährdet hinsichtlich der Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention eingestuft. Hier sind eine hohe Grundwasserneubildung und hohe Nitratauswaschungsgefährdung zu erwarten (Stufe 4 von 5).

Die Geländetopographie weist nahezu kein Gefälle innerhalb der Fläche auf. An der niedrigsten Stelle im südlichen Bereich liegt der Suchraum auf 31 mNN und die höchste Stelle liegt auf 34,5 mNN.

Das nächstgelegene Gewässer ist die Oste. Sie liegt in weiterer Entfernung.

Biotop

Östlicher Teil des Suchraumes als Biototyp mit geringer Bedeutung (Wertstufe II von V) ausgewiesen. Westlicher Bereich eine Stufe niedriger als Biototyp mit sehr geringer Bedeutung eingeordnet (Wertstufe I von V). Ebenso schließen nördlich Biotope mit sehr geringer Wertigkeit an. Im ganz östlichen Bereich des Suchraumes 8 ist zur Straße am Bahnhof ein Bereich als artenarmes Intensiv- / Extensivgrünland dargestellt. Nächst gelegene Waldfläche mit feuchten bis nassen Standorten liegt südlich des Suchraumes etwa 70 m im Bereich der Währ Wiesen an der Oste. Die Oste ist ebenso das nächstgelegene Gewässer.

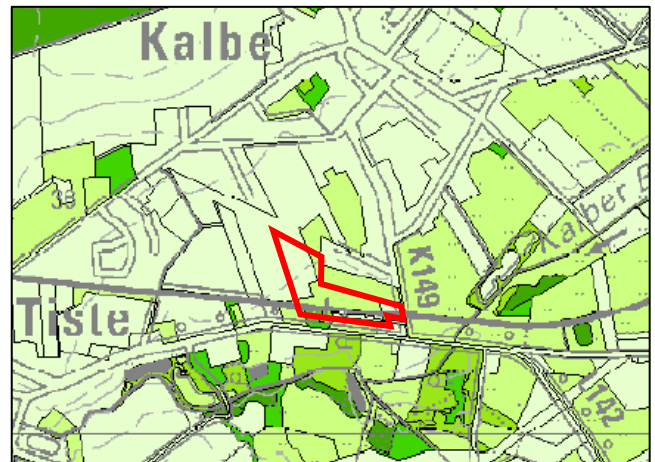


Abb. 43: Bildausschnitt aus Karte zu Wertstufen der Biototypen; Nds. Umweltkarten

Bauleitplanung / sonstige Satzungen

Flächennutzungsplan

Der Suchraum 8 hat selbst keine Flächendarstellung im F-Plan. Ebenso wie die nordöstlich, östlich und westlich direkt angrenzenden Flächen. Nordwestlich sind Wohnbauflächen dargestellt. Nordöstlich ist entlang der Straße Hinter der Mühle eine Gemischte Baufläche vorhanden. Die südlich angrenzende Bahnlinie Zeven-Tostedt der EVB ist als Bahnanlage dargestellt. Daran südlich anschließend sind die Währ Wiesen als *Waldfläche* an der Oste dargelegt. Das weiter westlich liegende Wohngebiet „Im Dorffeld“ ist als Wohnbauflächen abgebildet.

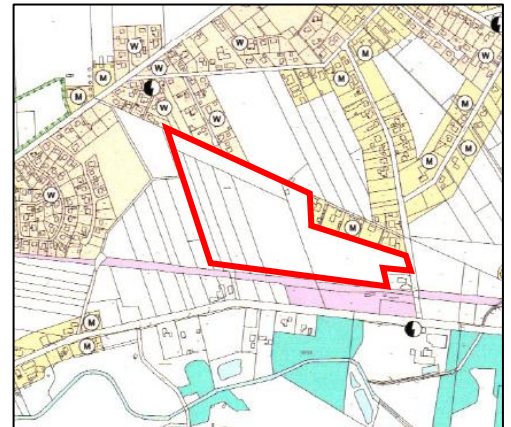


Abb. 44: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Bebauungsplan Nr. 8 „Am Dorffeld III“, Gemeinde Tiste

Westlich an den Suchraum 8 entfaltet der Bebauungsplan Nr. 8 „Am Dorffeld III“ (mit örtlicher Bauvorschrift) seit 2020 seine Rechtskraft. Er setzt ebenso, wie der westlich anschließende B-Plan Nr. 4 „Im Dorffeld“, dessen Erweiterung der B-Plan 8 bildet, allgemeine Wohngebiete fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,3 und einem Vollgeschoss in offener Bauweise als Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten oder Doppelhäusern mit einer Wohneinheit festgesetzt. Die Mindestgrundstücksgröße ist bei Einzelhäusern auf 700 m² und je Doppelhaushälfte auf 500 m² begrenzt. Im südwestlichen Bereich des B-Planes ist eine Fläche für die Abwasser-/Oberflächenwasser-Beseitigung angeordnet. Östlich davon zu den Bahngleisen ist die Anlage eines Lärmschutzwalls festgesetzt. Die östliche Außengrenze, welche an den Suchraum 8 grenzt, dient mittels Pflanzstreifen als Eingrünung. Im nördlichen Einfahrtbereich des Plangebiets seitens der Kalber Straße ist zudem eine Maßnahmenfläche zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzt, die mittels Anpflanzung von Obstbäumen sich als Streuobstwiese entwickelt. Von dort wird das Plangebiet durch eine Straßenverkehrsfläche für den PWK Verkehr erschlossen. Aus westlicher Richtung ist das Plangebiet für den Fußverkehr vom Wohngebiet „Im Dorffeld“ zugänglich.

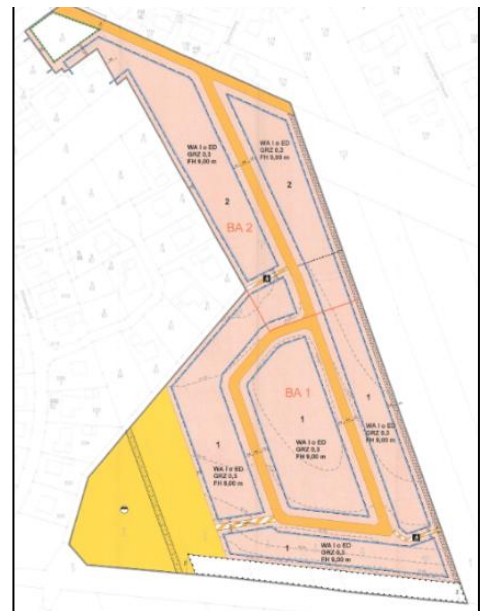


Abb. 45: Ausschnitt aus Planzeichnung zum B-Plan Nr. 8 „Am Dorffeld III“, Tiste

Restriktionen

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes:	keine
Sonst. Schutzgebiete / -objekte:	keine
Wald:	> 70 m südlich im Bereich der Währ Wiesen
Leitungstrassen:	bisher unbekannt
Bodenverhältnisse:	geringe Bodenfruchtbarkeit / Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft laut NIBIS-Kartenserver, da mittlerer Gley-Podsol vorliegt
Altlasten:	bisher unbekannt
Immissionsschutz:	Bahntrasse, potenzielle Konflikte mit westlich angrenzender Wohnbebauung sind zu beachten
Umgebung des Plangebietes:	geschützte Wohnbebauung westlich direkt angrenzend, jedoch bereits anthropogene Beeinträchtigung durch Bahngleise gegeben. Mischnutzungen nordöstlich angrenzend; Bahnhof Tiste in unmittelbarer Nähe.

Städtebauliche Kriterien

Städtebauliche Einbindung:	gut in den Siedlungskörper integriert, etwaig Wechselwirkungen mit Wohnbebauung aber zu beachten
Verkehrliche Erschließung:	über Bahnhofstraße (K 149), Straße „Hinter der Mühle“ für gewerbliche Verkehre nicht geeignet
Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz:	noch nicht erfolgt
Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen:	Bahnhof Tiste in < 100 m
Ökologische Empfindlichkeit:	gering, da Biotoptypen als gering bzw. sehr gering eingestuft.

9. Fläche „Im Muddelhorn und vor dem Denn“ / nördlich Abzweig Herwigshofer Straße

Kurzbeschreibung

Aktuelle Nutzung: einheitlich intensive Landwirtschaft (Ackerbau)

Angrenzende Nutzung:

Nördlich: Bahngleise der EVB Zeven-Tostedt; nördlich daran anschließend extensive Landwirtschaft (Grünlandbewirtschaftung)

Östlich: Linienartiges Feldgehölz; daran anschließend extensive Landwirtschaft (Grünlandbewirtschaftung)

Südlich: Herwigshofer Straße mit straßenseitigem Gehölzbestand; daran südlich anschließend Landwirtschaftsfläche

Westlich: ebenfalls Landwirtschaftsfläche, sowohl intensiv, als auch extensive Bewirtschaftung mit Entwässerungsgraben

Größe: etwa 52.000 m²

Lage im Gemeindegebiet: Östlich der Gemeinde Tiste und südöstlich der Gemeinde Kalbe

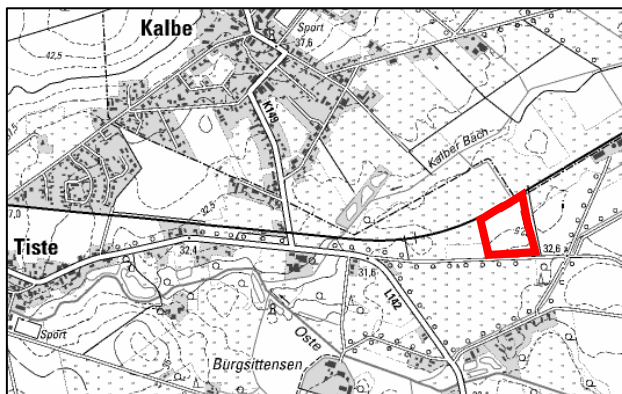


Abb. 46: Räuml. Lage des Plangebiets; Nds. Umweltkarten Abb. 47: Luftbild des Plangebiets; Nds. Umweltkarten

Planungsvorgaben

LROP: Keine Darstellung für Suchraum 9; nördliche Bahnlinie als *sonstige Eisenbahnstrecke*

RROP: Suchraum Nr. 9 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials dargestellt; nördlich schließt Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke an; nördlich daran und südlich daran schließen Vorranggebiete Rohrfernleitung Gas an; südlich daran ist ein Vorbehaltsgebiet Landschaftsbezogene Erholung sowie Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg dargestellt

LRP:

Boden

Einheitlich terrestrische Böden mit nassen Standorten und nasser Feuchtedifferenzierung

Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung

Die potenzielle Winderosionsgefährdung ist sehr hoch (Stufe 5 von 5) eingestuft ohne vorhandene Dauervegetation.

Das Zielkonzept ist festgelegt als umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten, die keiner der o.g. Zielkategorien zugeordnet werden können (Stufe 5 von 5)

Wasserwirtschaft

Der Suchraum 9 liegt in einem Überschwemmungsbereich laut der Hochwassergefährdungseinschätzung des LBEG (GHG 50) und ist somit in tiefliegenden Bereichen potenziell überflutungsgefährdet (Gefährdungsstufe 2). Die vorhandenen Auenböden nach der BÜK 50n weisen keine Dauervegetation auf. Laut der Niedersächsischen Umweltkarten liegt der Suchraum jedoch weder in Überschwemmungs- noch potenziell Gefährdeten Risikogebieten. Zudem weist die Geländetopographie nahezu kein Gefälle innerhalb der Fläche auf. Der Suchraum Nr. 9 liegt auf 32,5 mNN, angrenzende Bereiche in ähnlichen Höhenlagen.

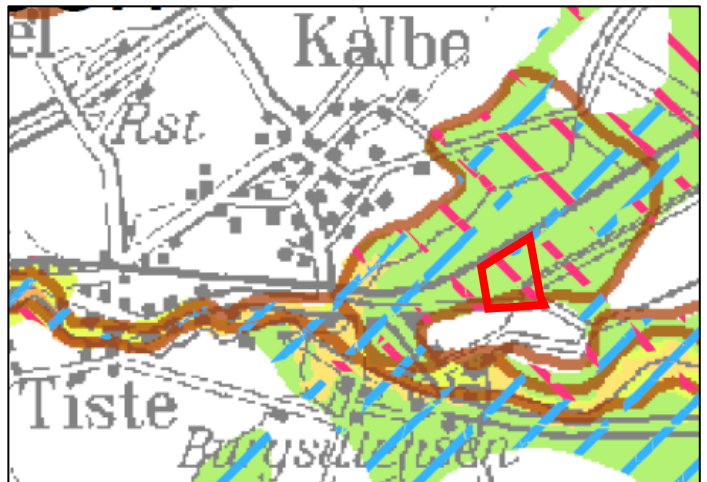


Abb. 48: Karte „Überschwemmungsbereiche“, LRP LK ROW

Das nächstgelegene Gewässer ist der Grenzgraben „Im Muddelhorn“ ohne Gewässerrandstreifen. Er ist als naturnahes Fließ- und Stillgewässer inkl. Verlandungsbereiche ausgewiesen.

Biotop

Suchraum als Biototyp mit sehr geringer Bedeutung (Stufe I von V) eingestuft. Ebenso die östlich und südlich und westlich angrenzenden Flächen. Nördlich der Bahnlinie ist der Biototyp eine Stufe höher mit der Wertstufe II von V eingeordnet. Es sind keine Waldstandorte im Plangebiet dargestellt. Nächstgelegene naturnahe Laubwaldfläche mit mittleren bis trockenen Standorten liegt südlich der Herwigshofer Straße.

Bauleitplanung / sonstige Satzungen

Flächennutzungsplan

Der Suchraum 9 und angrenzende Flächen haben keine Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 „Solarpark Tiste“, Gemeinde Tiste

Östlich an den Suchraum 9 angrenzend, entfaltet der o.g. Bebauungsplan (s.u.) seit 2023 seine Rechtskraft. Er setzt in drei Teilbereichen *Sondergebiete* „Freiflächenphotovoltaik“ fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils anhand der maximalen Grundflächen (GR) geregelt. Hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen schützt der Bebauungsplan die bestehenden Strukturen anhand der Ausweisung einer Fläche für *Wald*, Flächen mit *Bindungen für Bepflanzungen* und zu erhaltenden *Einzelbäumen*. Hinzu kommen neu herzustellende Grünstrukturen in Form von Flächen für *Maßnahmen und zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* sowie anzupflanzenden *Einzelbäumen*. Zur Entwässerung des Plangebietes ist der Herwigskanal als Fläche für die *Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* festgesetzt.

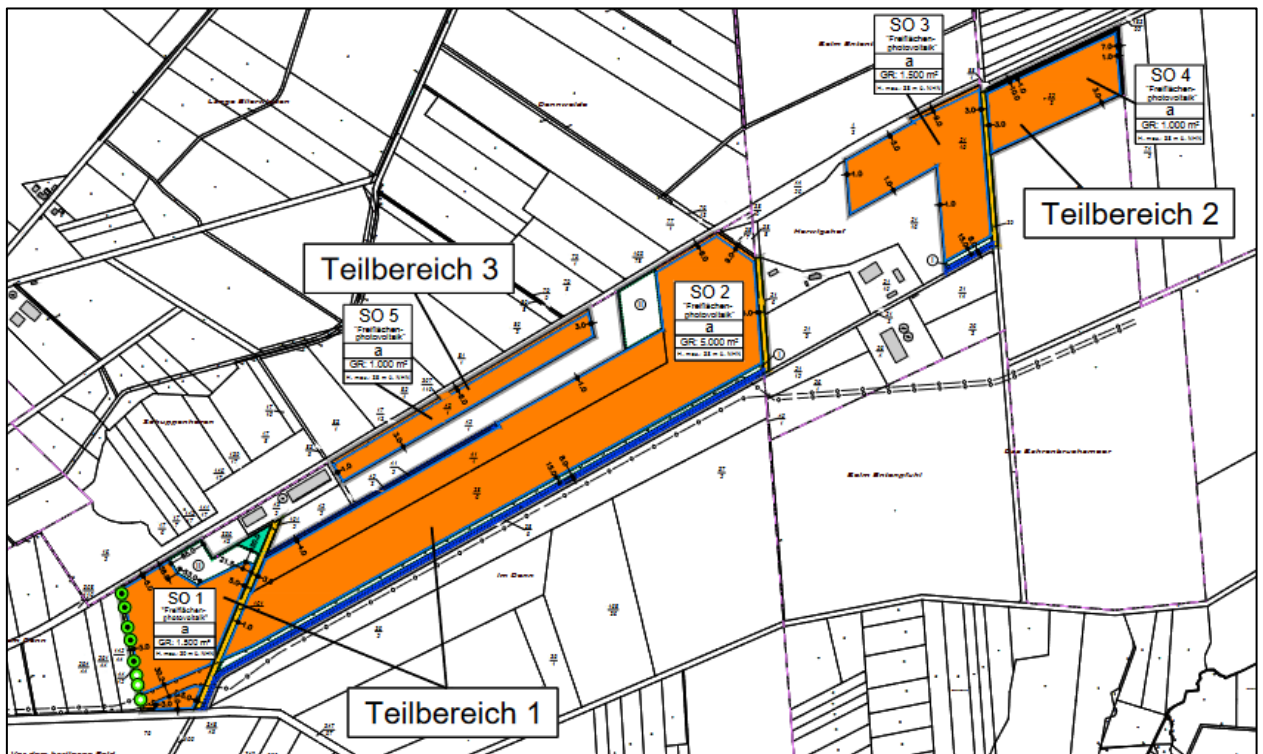


Abb. 49: vorhabenbezogener B-Plan Nr. 10 „Solarpark Tiste“

Restriktionen

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes: keine

Sonst. Schutzgebiete / -objekte: keine

Wald: < 50 m südlich der im Bereich der Herwigshofer Straße

Leitungstrassen: bisher unbekannt

Bodenverhältnisse: geeignet, da Bodenfruchtbarkeit / Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft als gering eingestuft laut NIBIS-Kartenserver (größtenteils Tiefer Gley mit Erdniedermooauflage; südlicher Bereich mittlerer Gley-Podsol)

Altlasten: bisher unbekannt

Immissionsschutz: Schallimmissionen von nördlich angrenzenden Bahngleisen

Umgebung des Plangebietes: anthropogener Einfluss durch zukünftige Freiflächenphotovoltaik und Bahngleise vorhanden. Zudem sind keine geschützten Nutzungen, wie Wohnen im direkten Umfeld. Zuwegung über geeignete Gemeindestraße

Städtebauliche Kriterien

Städtebauliche Einbindung: städtebaulich nicht integriert, jedoch anthropogene Einflüsse mit Bahngleisen und zukünftig östlich anschließende Freiflächen Photovoltaik vorhanden

Räumliche Lage bis Ortskern Sittensen: etwa 4,5 km

Verkehrliche Erschließung: über Abzweig Herwigshofer Straße

Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz: noch nicht erfolgt

Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen: Bahnhof Tiste in 1 km

Ökologische Empfindlichkeit: gering, da Biotoptypen als gering bzw. sehr gering eingestuft.

10. Fläche Nördl. Kanalstraße / Südl. „Vor dem hartlosen Feld“

Kurzbeschreibung

Aktuelle Nutzung: einheitlich intensive Landwirtschaft (Ackerbau)

Angrenzende Nutzung:

Nördlich: intensive Landwirtschaft (Ackerbau)

Nordöstlich: kleine, isolierte Gehölzfläche

Östlich: Kanalstraße mit alle artig stockenden Gehölzbestand; Herwigskanal; östlich daran schließt intensive Landwirtschaft (Ackerbau) an

Südlich: Herwigskanal; Kanalstraße mit alle artig stockenden Gehölzbestand; Mischbebauung im Außenbereich südlich der Kanalstraße

Westlich: Hauptstraße (L 142) mit alle artig stockenden Gehölzbestand; ehemalige Hofstelle und intensiv bewirtschaftete Ackerflächen

Größe: etwa 82.000 m²

Lage im Gemeindegebiet: Östlich der Gemeinde Tiste und südöstlich der Gemeinde Kalbe

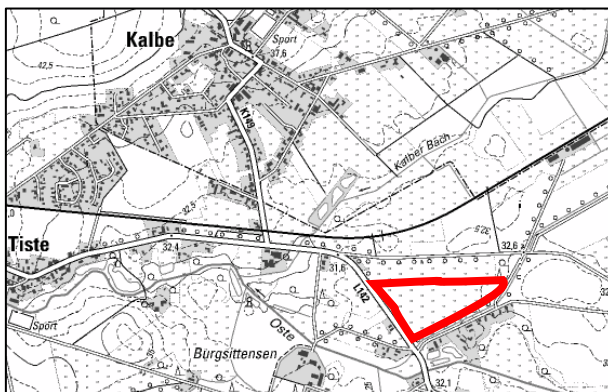


Abb. 50: Räuml. Lage des Suchraumes 10;
Nds. Umweltkarten



Abb. 51: Luftbild vom Suchraum 10; Nds. Umweltkarten

Planungsvorgaben

LROP: Keine Darstellung für Suchraum 10

RROP: Suchraum Nr. 10 hat selbst keine Flächendarstellung, liegt jedoch innerhalb des Vorbehaltsgebiet für *landschaftsbezogene Erholung*. Die nordöstlich anschließende Gehölzfläche ist als Vorbehaltsgebiet *Wald* ausgewiesen. Die übrigen anliegenden Flächen haben ebenfalls keine Flächendarstellung. Lediglich kreuzt östlich und westlich ein regional

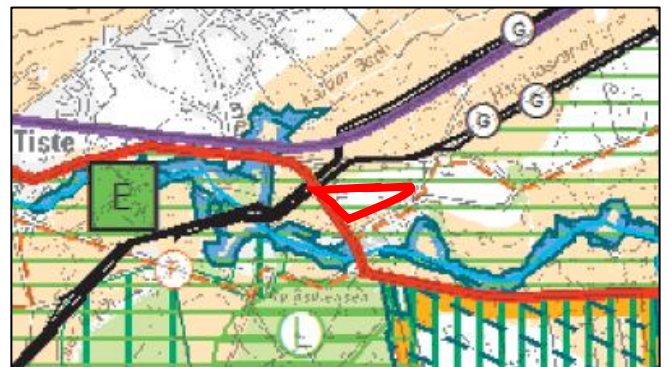


Abb. 52: Ausschnitt aus RROP des Landkreises ROW 2020

bedeutsamer Wanderweg zum Radfahren den Suchraum.

LRP:

Boden

Einheitlich terrestrische Böden mittlerer Standorte und trockener Feuchtedifferenzierung

Die potenzielle Winderosionsgefährdung ist sehr hoch (Stufe 5 von 5) eingestuft ohne vorhandene Dauervegetation.

Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung.

Das Zielkonzept ist festgelegt als umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten, die keiner der übrigen Zielkategorien zugeordnet werden können (Stufe 5 von 5)

Wasserwirtschaft

Die Grundwasserneubildung ist im Suchraum 10 mit 301 – 400 mm/a hoch, bei großer Nitratauswaschungsgefahr (Stufe 4 von 5).

Das nächstgelegene Gewässer ist der südlich ans Plangebiet grenzende Herwigskanal sowie weiter südlich die Oste mit Überschwemmungsbereichen und Teichanlagen südlich der Kanalstraße. Sie sind als naturnahes Fließ- und Stillgewässer inkl. Verlandungsbereiche sowie Moor und Sumpfbereiche ausgewiesen. Der Suchraum selbst liegt außerhalb etwaiger Überschwemmungs- oder Risikogebiete. Er liegt lediglich am Rand des Suchraumes für eine Vernetzung von korridor- und trittsteinabhängigen Arten des Biotopverbundes Stillgewässer und Moore.

Biotop

Suchraum 10 im östlichen Bereich als Biototyp mit sehr geringer Bedeutung (Stufe I von V) eingestuft. Ebenso die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen. Im westlichen Bereich des Plangebiets ist der Biototyp mit geringer Bedeutung (Stufe II von V) vorzufinden. Dieser ist auch im nordöstlich und südöstlich angrenzenden Flächen dargestellt. Dieser Bereich ist darüber hinaus als artenarmes Intensiv- bzw. Extensivgrünland ausgewiesen. Lediglich nordöstlich im Bereich der Gehölzfläche sind höhere Biototypen in näherer Umgebung erkennbar. Diese Gehölzfläche bildet ebenso die nächstgelegene naturnahe Laubwaldfläche mit mittleren bis trockenen Standorten.



Abb. 53: Ausschnitt aus Karte zur Wertigkeit der Biototypen des LRP vom Landkreis ROW

Bauleitplanung / sonstige Satzungen

Flächennutzungsplan

Der Suchraum 10 und angrenzende Flächen haben keine Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan.

Außenbereichssatzung „Kanalstraße“, Gemeinde Tiste

Südlich der Kanalstraße, welche an den Suchraum 10 grenzt, entfaltet die Außenbereichssatzung seit 2021 Rechtskraft. Sie setzt fest, dass entgegen der Festsetzungen im Flächennutzungsplan als Fläche für Wald oder Landwirtschaft, die Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden sowie Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig ist. Ebenso ist es erlaubt, kleinere, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe und damit einhergehende Bauvorhaben zu realisieren. Zur Regulierung dessen fixiert sie das Maß der baulichen Nutzung anhand der Grundflächenzahl von 0,4 und einem Vollgeschoss für maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude.

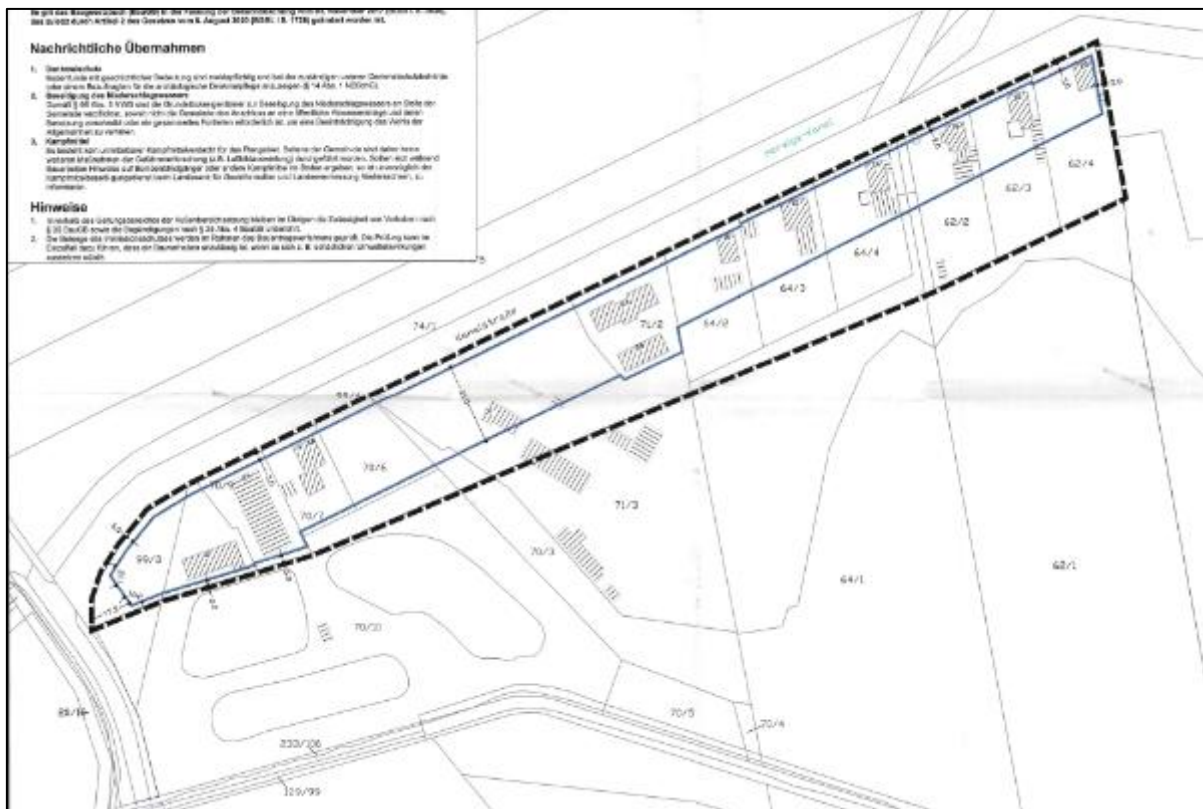


Abb. 54: Ausschnitt aus Planzeichnung zur Außenbereichssatzung „Kanalstraße“ der Gemeinde Tiste

Restriktionen

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes: keine

Sonst. Schutzgebiete / -objekte: keine

Wald: < 50 m nordöstlich des Suchraumes

Leitungstrassen: bisher unbekannt

Bodenverhältnisse: größtenteils Tiefer Podsol-Gley als Bodentyp mit mittlerer, natürlicher Bodenfruchtbarkeit / Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft und geringem Nährstoffspeichervermögen bei hoher Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe (Schwermetalle) laut NIBIS-Kartenserver

Altlasten:	bisher unbekannt
Immissionsschutz:	Schallimmissionen durch Verkehr auf westlich angrenzender Hauptstraße (L 142)
Umgebung des Plangebietes:	Südliche Wohnbebauung im Außenbereich an der Kanalstraße als Siedlungsansatz/ anthropogenem Einfluss im Umfeld, geeignete Zuwegung über Kanalstraße und überörtliche Wegeverbindung mittels Hauptstraße (L 142)

Städtebauliche Kriterien

Städtebauliche Einbindung:	nicht integrierte Lage, jedoch schließt die Fläche südlich unmittelbar an Wohnbebauung im Außenbereich an
Räumliche Lage bis Ortskern Sittensen:	etwa 4,5 km
Verkehrliche Erschließung:	über gemeindeeigene Kanalstraße; dann Hauptstraße L 142 / Herwigshofer Straße
Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz:	noch nicht erfolgt; regional bedeutsamer Wanderweg zum Radfahren im Umfeld
Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen:	Bushaltestelle „Tiste, Burgsittensen“ unmittelbar an Grenze des Suchraumes, Bahnhof Tiste in 800 m
Ökologische Empfindlichkeit:	Biotoptypen als gering bzw. sehr gering eingestuft.

11. Fläche „Helgenkamp“ / „Bockelkamp“ / „Auf dem Holzgrund“ / nordöstlich OT Heiddorn

Kurzbeschreibung

Aktuelle Nutzung: Größtenteils einheitlich intensive Landwirtschaft; im südöstlichen Bereich Gemeindestraße „Hinter der Bahn“ und südwestlich „Tister Ziegeleiweg“; Wohnnutzung in Außenbereichslage

Angrenzende Nutzungen:

Nördlich: BAB A 1 und Grünland als Schutzstreifen dazwischen

Östlich und südlich: Intensive Landwirtschaft

Südöstlich: ehemalige Sandkuhle

Südwestlich: Siedlungsrand Heiddorn / Gemeindegrenze Sittensen; teilweise eingegrünt zur offenen Landschaft mit linienartigen Gehölzstrukturen in Privatgärten; Autobahnabfahrt in die Stader Straße

Größe: etwa 222.000 m²

Lage im Gemeindegebiet: Nordwestlich Gemeinde Tiste und nördlich Gemeinde Sittensen

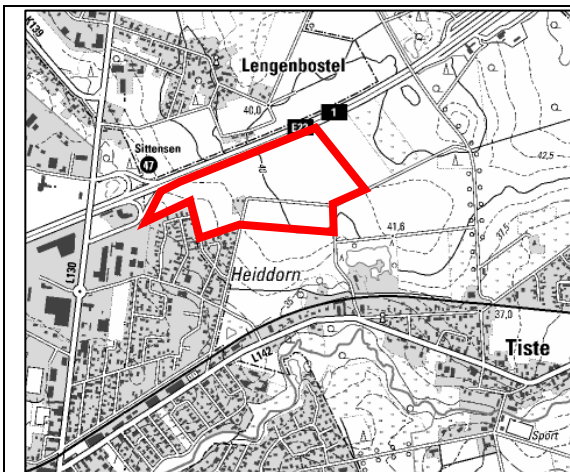


Abb. 55: Lage des Plangebiets; Nds. Umweltkarten



Abb. 56: Luftbild vom Plangebiet; Nds. Umweltkarten

Planungsvorgaben

LROP: Nördlich grenzt „Vorranggebiet Autobahn“ an

RROP: größtenteils/ zentral keine Flächenbestimmung

Östlich, südlich und südwestlich „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials“

Nördlich grenzt Vorranggebiet Autobahn an

Westlich grenzt Zentrales Siedlungsgebiet der Gemeinde Tiste OT Heiddorn an

LRP: Boden

Größtenteils semiterrestrische Böden trockener Standorte; im nördlichen Bereich terrestrische Böden, mittlere Standorte mit trockener Feuchtedifferenzierung

Die potenzielle Windersionsgefährdung ist sehr hoch und ohne Ausprägung der Dauervegetation

Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung (niedrigste Einstufung)

Zielkonzept ist Entwicklung und Wiederherstellung des Landschaftsbildes

Wasserwirtschaft

Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention als beeinträchtigt bzw. gefährdet eingestuft. Hier sind eine sehr hohe Grundwasserneubildung und sehr große Nitratauswaschungsgefährdung zu erwarten.

Hinzu kommt Gefälle innerhalb Geländetopographie von 41 mNN im nordöstlichen Bereich bis 34 mNN im südöstlichen Bereich

Biotop

Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung. Ebenso schließen östlich, südlich und westlich Biotope mit sehr geringer Wertigkeit an. Lediglich der nördlich liegende Schutzstreifen zur Autobahn hin ist als Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung eingestuft. Hier handelt es sich um Grünland. Das nächstgelegene etwas höher bewertete Biotop ist im südöstlichen Bereich der ehemaligen Sandkuhle, weiter nordöstlich die das Gehölz „Im Holze/ Hinterm Holze“ sowie weiter südlich der Bachlauf der Oste.

Nächster Biotopkomplex Gewässer im südwestlichen Bereich des Heidornwegs als naturnahes Fließ- und Stillgewässer (inkl. Verlandungsbereiche) dargestellt.

Nächstgelegener naturnaher Laubwald liegt westlich des Suchraumes inmitten der Autobahnauffahrt in einer Entfernung von ca. 200 m mit mittleren bis trockenen Standorten. Der Suchraum 11 liegt lediglich im generellen Suchraum für eine Vernetzung von korridor- oder trittsteinabhängigen Arten, wie Großteil der Flächen im Außenbereich.

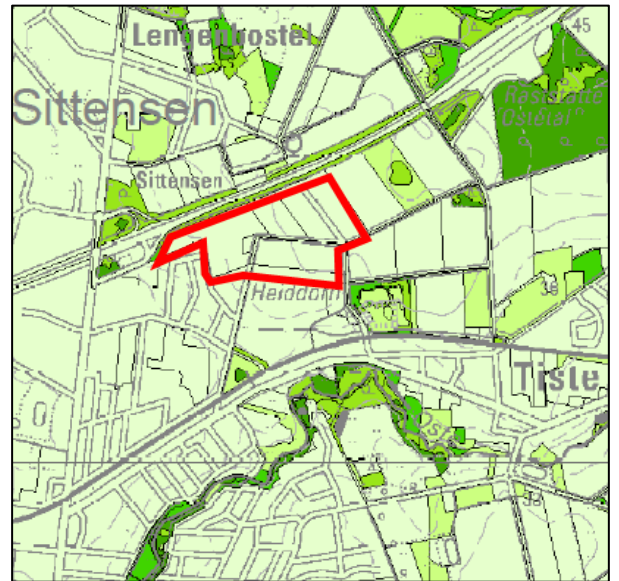


Abb. 57: Ausschnitt Karte „Biototypen und Wertigkeit“, LRP des Landkreises ROW 2016

Bauleitplanung / sonstige Satzungen

Flächennutzungsplan

Der Suchraum 11 ist größtenteils als eine *landwirtschaftliche Fläche* dargestellt im F-Plan. Im ganz westlichen Bereich ist ein kleiner Teil des Suchraumes als eine *Grünfläche* dargestellt. Nordlich, östlich und südlich schließen ebenfalls *landwirtschaftliche Flächen* an den Suchraum 11 an. Südwestlich ist der Siedlungsbereich Heidorns als *Wohnbaufläche* ausgewiesen. Im Bereich der Autobahnauffahrt ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizei“ vorzufinden.

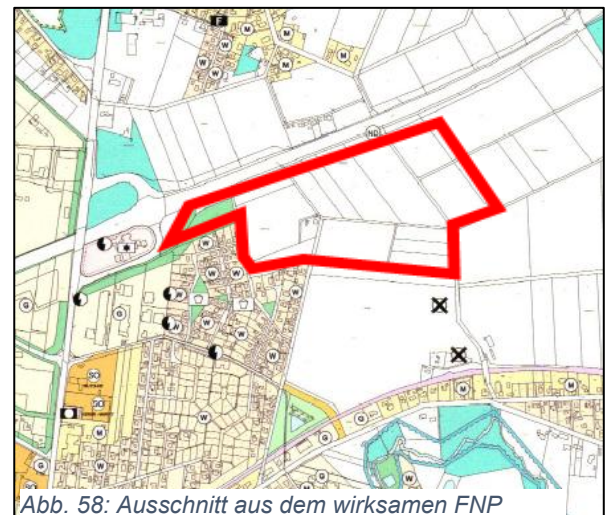


Abb. 58: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP

Bebauungsplan Nr. 3 „Ziegeleiweg“, Gemeinde Tiste

Der Bebauungsplan Nr. 3 grenzt südwestlich an den 11. Suchraum. Er setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise ausschließlich als Einzel- oder Doppelhaus fest. Das Maß der baulichen Nutzung legt ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,3 fest. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan Nr. 3 zudem noch eine Grünfläche als „Spielplatz“ fest.

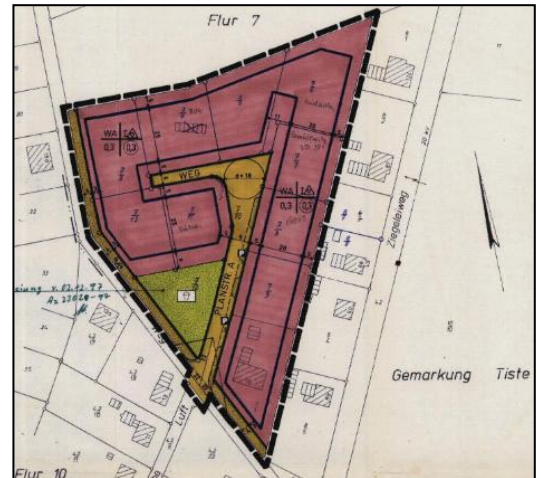


Abb. 59: B-Plan Nr. 3, Tiste (Ausschnitt)

Restriktionen

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes: keine

Sonst. Schutzgebiete / -objekte: keine

Wald: ca. 200 m

Leitungstrassen: bisher unbekannt

Bodenverhältnisse: eher geeignet; einheitlich vorherrschender Bodentyp laut NIBIS Kartenserver „Mittlere Pseudogley-Braunerde“ mit relativ hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit/ Ertragsfähigkeit und Relevanz als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe

Altlasten: bisher unbekannt

Immissionsschutz: bisher unbekannt

Umgebung des Plangebietes: **Zentrales Siedlungsgebiet mit Wohnbebauung im Westen schließt an**

Städtebauliche Kriterien

Städtebauliche Einbindung: Die Fläche ist insofern städtebaulich integriert, dass sie unmittelbar angebunden an das Siedlungsgefüge der Gemeinde Tiste (Wohnbausiedlung) und an der BAB A 1 als stark anthropogen geprägtes und emittierendes Landschaftselement liegt.

Verkehrliche Erschließung: Herstellung einer Zufahrt über Straße „Hinter der Bahn“ möglich; Alternativ ließe sich auch eine Erschließungsstraße vom Heidornweg parallel zum Tister Ziegeleiweg mit entsprechender Schallschutzwand zum Siedlungsbereich herstellen.

Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz: über Tister Ziegeleiweg bereits vorhanden

Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen: Bushaltestelle „Tiste, Heidornweg“ in etwa 400 m südwestlich des Suchraums

Ökologische Empfindlichkeit: relativ gering, da weniger hochwertige Biotoptypen vorliegen und Fläche bereits intensiv landwirtschaftlich bestellt wird.

ERGEBNIS DER ANALYSE / HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Im Folgenden werden die in den beiden Dokumenten detailliert erläuterten städtebaulich-fachlichen Empfehlungen zu den untersuchten Einzelflächen tabellarisch zur Entwicklung als Gewerbegebiet zusammengefasst. Die jeweils ausschlaggebenden fachlichen Pro sowie Contra-Argumente werden zusammenfassend angeführt.

Nach abschließender Gewichtung der einzelnen städtebaulichen Kriterien weisen die Flächen Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 10 sowie Nr. 11 die besten Ansätze für eine Gewerbeflächenentwicklung auf. Dies resultiert insbesondere aus der jeweils emissionstechnisch eher unproblematischen und zugleich dennoch an bestehende Siedlungsstrukturen anschließende oder anthropogen überprägte Lage der Fläche.

Im direkten Vergleich ist zu konstatieren, dass die aktuelle ausgeführte Nutzung gegen die Fläche Nr. 2 spricht, da dort eine aktive, moderne Tierhaltung betrieben wird, in deren Zusammenhang die umgebenden Freiflächen mit hoher Bodenfruchtbarkeit dringend benötigt werden. Die Fläche Nr. 4 ist zwar eher nicht integriert, dafür aber anschließend an die anthropogen überprägten Anlagen der Bundes-Autobahn 1 mit Raststätte. Dort könnte zukünftig potenziell ein verkehrlicher Anschluss erfolgen.

Nach fachlichen Kriterien wäre somit die Fläche Nr. 10 und Nr. 11 zu favorisieren.

Fläche	Pro	Contra
1. Fläche „nordöstl. Bhf Tiste/ östl. Straße am Bhf“	Relativ gut integrierte Lage, ÖPNV, Zuwegung auf Landesstraße über bestehende Einmündung Gemeindestraße	Lage im Überschwemmungsgebiet
2. Fläche „Hundebusch/ östl. Sandkuhle“	Lage im unmittelbaren Siedlungsanschluss, Emissionstechnisch weitgehend unproblematisch adäquate Flächengröße, unempfindliche und bereits anthropogen beeinflusste Strukturen	hohe Bodenfruchtbarkeit, Verkaufsbereitschaft / aktuelle landwirtschaftliche Nutzung langfristig angelegt
3. Fläche südwestl. Kindergarten und Dorfjugendhaus/ nördl. Kalber Str.“	Städtebaulich integrierte Lage, unempfindliche und bereits anthropogen beeinflusste Strukturen	Konfliktpotenzial Kindergarten, sehr eingeschränkte Flächengröße, Stillgewässer, pot. mesophiles Grünland
4. Fläche „Südl. der BAB A1“	Stark anthropogen beeinflusste Strukturen, Immissionstechnisch vorgeprägt, Anbindung an Autobahn mittelbar gegeben	Lage nicht städtebaulich integriert
5. Fläche „Westfeld/ Östl. OT Heiddorn“	relativ gut integrierte Lage nahe der Autobahn	Emissions-Konfliktpotenzial mit angrenzenden (Wohnbau-) Strukturen auch bzgl. gewerblicher Verkehre, Lage an Peripherie des Gemeindegebietes
6. Fläche „Hilgenspath/ Östl. Straße Zur Autobahn“	Weitgehend unempfindliche und bereits anthropogen beeinflusste Strukturen, mittelbare Anbindung an Siedlung und Autobahn gegeben	Lage städtebaulich nicht wirklich integriert, Erweiterung des Siedlungskörpers in die Agrarlandschaft
7. Fläche „östl. Hilgenspath/ südl. Bahnlinie“	Städtebaulich sehr gut integrierte Lage, unempfindliche und bereits	Eigentumsverhältnisse (Streubesitz), Aufwändige

	anthropogen beeinflusste Boden- und Biotopstrukturen	Zuwegung von Landesstraße, Emissionskonfliktpotenzial mit Nachbarbebauung (Wohnen mit bereits bestehender Vorbelastung durch Verkehrs- und Bahnschall)
8. Fläche „Laastfeld/ westl. Straße am Bahnhof“	ÖPNV-Anschluss, städtebaulich integrierte Lage, unempfindliche und bereits anthropogen beeinflusste Strukturen, Flächengröße hinreichend, Zuwegung auf Landesstraße über bestehende Einmündung Gemeindestraße	Emissions-Konfliktpotenzial mit angrenzenden (Wohnbau-) Strukturen, Herstellung innere Erschließung relativ aufwändig
9. Fläche „Im Muddelhorn und vor dem Denn/ nördl. Abzweig Herwigshofer Straße	Anthropogen beeinflusste Strukturen, siedlungsstruktureller Anschluss an PV-Park, Zuwegung über Gemeindestraße	Lage relativ weit außerhalb, Anbindung an Landesstraße nicht unproblematisch. pot. Überschwemmungsbereich, Lage innerhalb des Gebietes „Kalbe“ des Wiesenvogelschutzprojektes im LK ROW
10. Fläche „Nördl. Kanalstr.“	Verkehrliche Zuwegung mittels vorhandenem Anschluss der Gemeindestraße an die Landesstraße, weitgehend unempfindliche und bereits anthropogen beeinflusste Strukturen, hinreichende Flächengröße	Lage nicht siedlungszentral und relativ fern der Autobahn
11. Fläche „Helgenkamp“ / „Bockelkamp“ / „Auf dem Holzgrund“ / nordöstlich OT Heiddorn	An Siedlungskörper und BAB A 1 angeschlossene und somit relativ integrierte Lage; Erschließung über Ausbau gemeindeeigener Straße möglich; derzeitige, größtenteils landwirtschaftliche Nutzung recht unproblematisch zur Umnutzung	Emissions-Konfliktpotenzial mit angrenzenden (Wohnbau-) Strukturen; Wohnhaus im Außenbereich innerhalb des Suchraumes