



**Begründung zur  
Außenbereichssatzung „Kanalstraße“**

**Gemeinde Tiste**

- Abschrift -

**Inhaltsverzeichnis**

1.	PLANAUFSTELLUNG .....	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	3
3.	GELTUNGSBEREICH .....	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN .....	3
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	3
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	8
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	8
6.	PLANUNGSINSTRUMENT AUSSENBEREICHSSATZUNG.....	9
7.	INHALT UND ZIELE DER SATZUNG .....	12
7.1	Planungsziele.....	12
7.2	Art der baulichen Nutzung .....	12
7.3	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen .....	12
7.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	13
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	14
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege .....	14
8.2	Wasserwirtschaft.....	14
8.3	Freizeit und Erholung.....	15
8.4	Landwirtschaft / Immissionsschutz .....	15
8.5	Ver- und Entsorgung.....	15
9.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....	16
10.	HINWEISE .....	16

## 1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Tiste in seiner Sitzung 03.03.2021 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Kanalstraße“ beschlossen.

## 2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Katasteramt Bremervörde zur Verfügung gestellten automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

## 3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 2,54 ha große Satzungsgebiet befindet sich im Osten der Gemeinde Tiste. Der Satzungsgebiet verläuft südlich der Kanalstraße. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Lage und Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

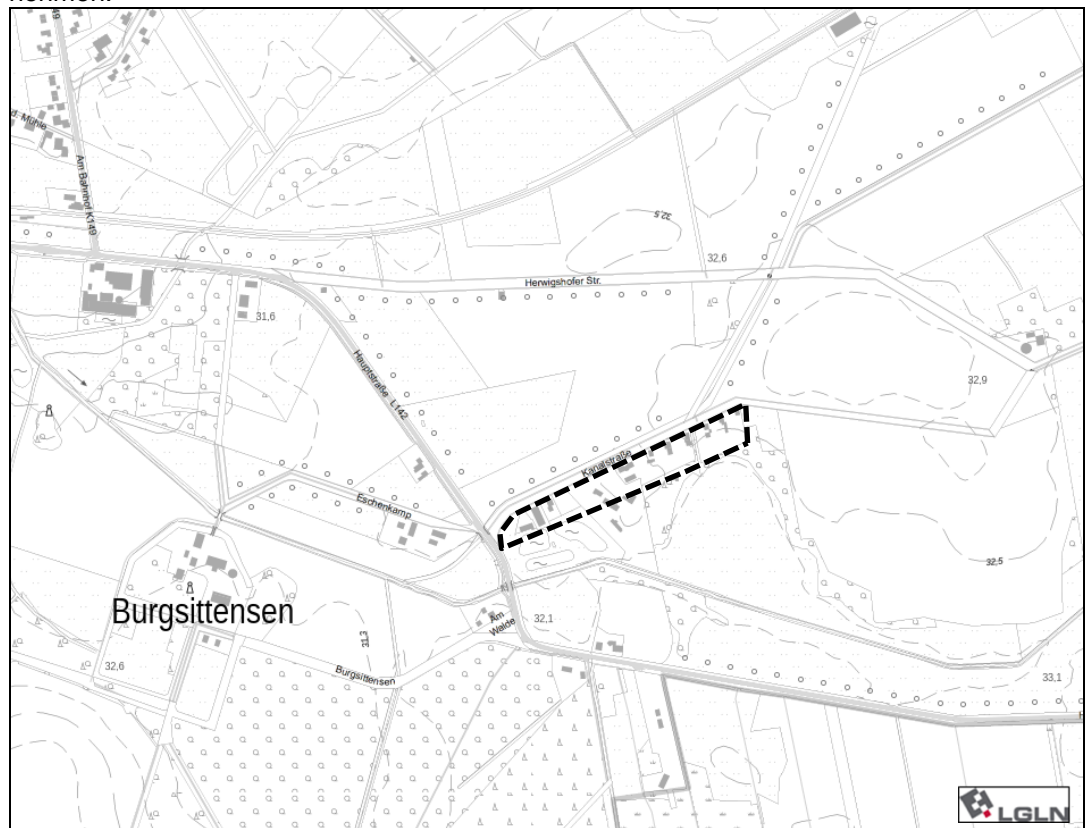


Abb. 1: Räumliche Lage des Satzungsgebietes (Geltungsbereich gestrichelt umrandet)

## 4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

### 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gleichwohl im vorliegenden Fall keine Bauleitplanung aufgestellt wird und insofern § 1 Abs. 4 BauGB nicht anzuwenden ist, werden die betreffenden Ziele der Raumordnung im Folgenden dennoch wiedergegeben. Sie werden bei zukünftigen Bauvorhaben im jeweiligen Einzelfall durch die Genehmigungsbehörde überprüft.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Im Nachfolgenden werden daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Tiste und das Plangebiet, die dem rechtswirksamen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahr 2012, in seiner aktualisierten Fassung aus dem Jahr 2017, sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind, wiedergegeben. Das LROP enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind. Die Ziele der Landesraumordnung sind im kommenden **fett** dargestellt, die Grundsätze im normalen Schriftbild.

### **1.1. Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes**

**1.1 03** *Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.*

**1.1. 07** *Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten werden [...].*

- Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um*
- *insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können,*
  - *die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken,*
  - *die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten,*
  - *die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können,*
  - *die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz zu sichern sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz zu unterstützen sowie*
  - *die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern.*

### **2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**

**2.2. 01** *In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.*

**2.2. 05** *Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.*

Im zeichnerischen Teil des Landesraumordnungsprogrammes sind für das Plangebiet selbst keine Darstellungen verzeichnet.

Durch die vorliegende Außenbereichssatzung soll ein langjährig gewachsener Siedlungsteil im Außenbereich der Gemeinde Tiste baurechtlich überplant und behutsam erweitert werden. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das ehemalige Torfwerk der Gemeinde, welches seit Mitte / Ende der 90er Jahre nicht mehr genutzt wird. Insbesondere für diese Grundstücke wird eine moderate Erweiterung bzw. Nachnutzung durch die Außenbereichssatzung angestrebt. Somit kann die vorliegende Satzung den ländlichen Raum als attraktiven Lebensraum stärken, in dem die gewachsene Siedlungsstruktur erhalten und in angemessener Weise weiterentwickelt werden kann.

Durch die räumliche Nähe des Satzungsbereiches zum Zentrum Tistes (etwa 1,5 km nordwestlich des Plangebietes) sowie des Hauptortes der Samtgemeinde Sittensen (etwa 2,5 km nordwestlich) ist eine Versorgung mit Angeboten des täglichen Bedarfes, Ärzten, Apotheken sowie der Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur (Grundschule, Oberschule, Kindertagesstätte) gewährleistet.

Im Nordwesten des Satzungsbereiches befindet sich die Bushaltestelle „Tiste Abzweigung Bursittensen“, wodurch eine Anbindung an die in Sittensen vorhandenen Infrastrukturen, wie Grund- und weiterführende Schulen, gewährleistet ist. Die Entwicklung des Grundzentrums Sittensen sowie der Gemeinde Tiste kann somit bei einer Erweiterung der Siedlungsstrukturen (Neubau oder Bestandsanpassung) innerhalb des Satzungsbereiches erfolgen, da auch die Bevölkerung des Plangebietes die Angebote und Infrastrukturen des Zentralen Ortes bzw. im Zentrum der Gemeinde Sittensen sowie in der Gemeinde Tiste in Anspruch nehmen wird.

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass die vorliegende Planung den Zielen der Landesraumordnung entspricht.

### **Regionales Raumordnungsprogramm**

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) ist das Plangebiet als Vorranggebiet *Landschaftsbezogene Erholung* dargestellt. Nördlich dessen, entlang der Kanalstraße, verläuft die Darstellung eines *Regional bedeutsamen Wanderweges*. Südlich des Plangebietes schließt ein Vorranggebiet *Hochwasserschutz* an. Nordöstlich des Geltungsbereiches ist eine kleine Fläche als Vorbehaltsgebiet *Landwirtschaft aufgrund hohen natürlichen Ertragspotenziales* dargestellt.

Dem RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme) aus dem Jahr 2020 kann entnommen werden, dass die ländlich strukturierten Räume im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu entwickelt sind. Dabei sind neben den sozialen und wirtschaftlichen Ansprüchen ebenfalls die ökologischen Funktionen des Raumes zu bedenken (RROP 2020 1.1 01, 2.1 01). Charakteristische und gewachsene Siedlungsstrukturen sollen erhalten und entsprechend der heutigen Erkenntnisse und Anforderungen weiterentwickelt werden (RROP 2020 2.1 02).

Die vorliegende Planung steht den o. g. Zielen nicht entgegen. Bezogen auf die gewachsene Siedlungsstruktur im Satzungsbereich ist hervorzuheben, dass diese mangels landwirtschaftlicher Privilegierung ohne das Instrument Außenbereichssatzung auf Dauer nicht zu erhalten wäre. Dies betrifft die vorhandenen Wohngebäude ebenso wie einen derzeit ungenutzten gastronomischen Betrieb im Westen des Plangebietes und Teile der Torffabrik, die derzeit durch einen Seil & Garn-Verkauf gewerblich genutzt werden. Die vorliegende Satzung sichert insofern zum einen die bestehende Siedlungsstruktur ab und ermöglicht überdies eine moderate Erweiterung der vorhandenen Wohn- und ehemaligen Gewerbestrukturen innerhalb der bereits bestehenden Strukturen.

Hierbei erfolgt kein Zugriff auf Flächen außerhalb der bestehenden Struktur bzw. es wird in diesem Sinne keine Erweiterung der bestehenden Siedlung „nach außen“ unterstützt. So kann der ländliche Raum im Rahmen der vorliegenden Satzung unter Beachtung der verschiedenen Belange (Sozial, Wirtschaft, Demografie) weiterentwickelt werden.

Ferner soll sich laut RROP 2020 die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentrieren. Dabei sollen insbesondere die Einzugsbereiche des schienengebunden Personennahverkehrs Berücksichtigung finden. In den übrigen Siedlungsgebieten soll sich die Siedlungsentwicklung an den vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und dem örtlichen Bedarf ausrichten (RROP 2.1 01, RROP zu Ziffer 2.1 01 und 02). Da der Satzungsbereich etwa 3,5 km nordwestlich vom Zentrum des Hauptortes der Samtgemeinde Sittensen bzw. seinen zentralen Versorgungsstrukturen entfernt liegt, kann eine Versorgung des Satzungsbereiches mit Angeboten des täglichen Bedarfes als gewährleistet angesehen

werden. Im Westen grenzt an den Satzungsbereich eine Bushaltestelle an, wodurch eine Anbindung an die im Hauptort der Samtgemeinde Sittensen sowie in der Gemeinde Tostedt vorhandenen Schulen (Grundschule und weiterführende Schulen) gewährleistet ist.

Zu den *Vorranggebieten landschaftsbezogene Erholung* führt das RROP Folgendes aus:

*„Gebiete, die sich aufgrund ihrer Struktur, Ungestörtheit und Erreichbarkeit für die landschaftsgebundene Erholung eignen, sind in der zeichnerischen Darstellung als Vorranggebiete landschaftsbezogene Erholung festgelegt.*

*In Vorranggebieten landschaftsbezogene Erholung sind raumbedeutsame Maßnahmen nur zulässig, soweit sie mit der besonderen Funktion der Gebiete vereinbar sind“* (RROP 2020, 3.2.3 02).

*„Die Festlegung der Vorranggebiete landschaftsbezogene Erholung konzentriert sich daher überwiegend auf Waldgebiete, die über übersichtliche und benutzerfreundliche Fuß- und Radwegenetze verfügen. Diese Gebiete eignen sich aufgrund ihrer Struktur und Ungestörtheit sowie ihrer Erreichbarkeit für die landschaftsbezogene und ruhige Erholung“* (RROP 2020 zu Ziffer 3.2.3 02).

*„Als Vorbehaltsgebiete landschaftsbezogene Erholung sind Landschaftsbereiche dargestellt, die für die Erholung attraktive Landschaftsstrukturen, wie Gewässer, Waldkulissen, bedeutende kulturlandschaftliche Elemente sowie größere zusammenhängende Waldgebiete aufweisen. Diese Gebiete sind für die Erholungsnutzungen zu erhalten und zu entwickeln.*

*Besondere Naturerlebnis- und Bildungsangebote finden sich in den Naturschutzgebieten Huvengoosmoor, Tister Bauernmoor und Großes und Weißes Moor. Ihre Anlage und Nutzung unterliegen der Vereinbarkeit mit den jeweiligen Schutzverordnungen“* (RROP zu Ziffer 3.2.3 04).

Durch die vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass der vorliegende Satzungsbereich den Entwicklungsmaßgaben des *Vorranggebietes landschaftsbezogene Erholung* nicht entgegensteht. So ist der Geltungsbereich derzeit bereits zum Großteil bebaut und beherbergt keine Waldflächen, Gewässer oder kulturlandschaftliche Elemente, die durch die Außenbereichssatzung und die damit einhergehende Möglichkeit für eine moderaten Erweiterung eine Beeinträchtigung fänden. Das Tister Bauernmoor, dessen Erholungsnutzung sowie für die Umweltbildung explizit benannt wird, liegt etwa 350 m südlich des Plangebietes, jenseits der auch westlich des Plangebietes verlaufenden Landesstraße. Eine Beeinträchtigung durch die im Geltungsbereich liegende Bebauung ist bislang nicht gegeben und kann somit auch bei Aufstellung der Außenbereichssatzung ausgeschlossen werden.

Zu den *Vorranggebieten Hochwasserschutz* sind nachfolgende Ausführungen im RROP enthalten:

*„Als Vorranggebiete Hochwasserschutz werden die vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete für ein 100-jähriges Hochwasser entlang der Oste und ihrer Nebengewässer sowie der Wümme festgelegt. Bei der Ausweisung von Siedlungsgebieten sowie anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen entlang von Fließgewässern soll ausreichend Abstand zur Vorsorge gegen Hochwasserschäden vorgesehen werden. Bereichen, die bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit überflutet werden können, soll Rechnung getragen werden* (RROP 2020 3.2.4).

*„Die Festlegung der Vorranggebiete Hochwasserschutz folgt den Vorgaben aus dem LROP sowie den wasserrechtlichen Vorschriften.*

*Die Ursache für Hochwasserereignisse im Planungsraum ist nahezu ausschließlich in überdurchschnittlichen Niederschlagsmengen zu sehen, die nicht vorhersehbar und auch nicht beeinflussbar sind. Hinzu kommt ein steigender Anteil der versiegelten Flächen. Der wirksamste Schutz vor Schäden durch Hochwasserereignisse ist die Vermeidung der Nutzung*

als Siedlungsflächen innerhalb dieser Gebiete. Die Schaffung von Siedlungsgebieten innerhalb von Überschwemmungsbereichen führt mit größter Wahrscheinlichkeit zu erheblichen Sachschäden. Die üblichen Zeiträume für statistische Eintrittswahrscheinlichkeiten mit hohem Schadenpotenzial liegen bei einmal innerhalb von 50 bis 100 Jahren. Der notwendige Zeitraum für planerische Vorsorge gegen derartige Schäden erstreckt sich demnach weit über den Planungszeitraum dieses RROP hinaus.

Die Grenzen der Vorranggebiete wurden vom NLWKN anhand einer Eintrittswahrscheinlichkeit von einmal in 100 Jahren ermittelt (HQ100). Anhand dieser Vorgaben wurden und werden die Überschwemmungsgebiete entlang der Hauptgewässer im Planungsraum neu festgesetzt. Festgelegt sind in der zeichnerischen Darstellung die Überschwemmungsgebiete der Unteren und Oberen Oste sowie der Wümme (RROP 2020 zu Ziffer 3.2.4 06).“

Der vorliegende Satzungsbereich befindet sich etwa 165 m nördlich der Oste, die im RROP als Vorranggebiet Hochwasserschutz dargestellt wird. Darüber hinaus liegt der Satzungsbereich gegenüber der Oste 1,5 bis zu 2,0 m höher und außerhalb der HQ 100 Fläche. Angesichts dessen ist davon auszugehen, dass durch die vorliegende Außenbereichssatzung keine Beeinträchtigung des Vorranggebietes Hochwasserschutz ausgelöst wird.

Die vorliegende Außenbereichssatzung soll der Bestandssicherung der vorhandenen Gebäude sowie der behutsamen Weiterentwicklung zu Wohnzwecken dienen, wodurch die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

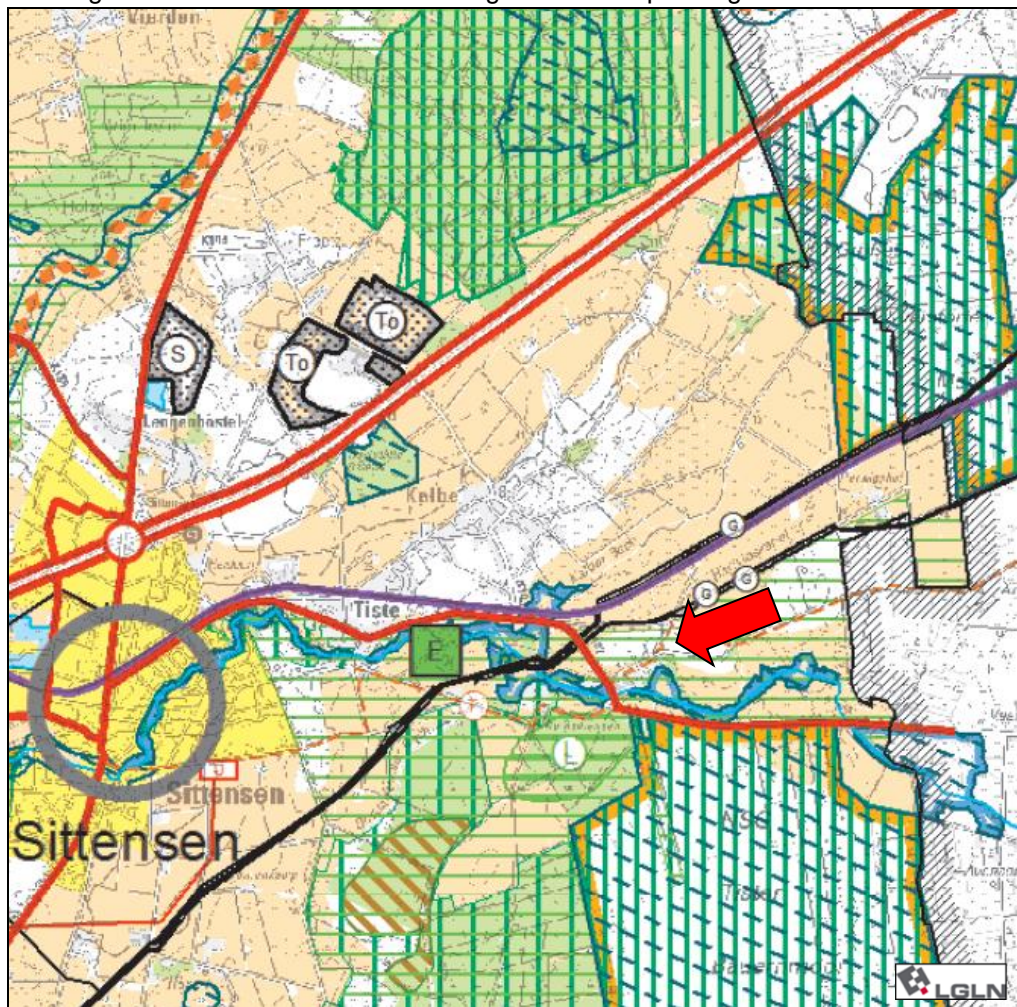


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP (Geltungsbereich durch roten Pfeil markiert)

#### 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen sind das Plangebiet sowie die umgebenden Bereiche als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. In etwa 160 m Entfernung südlich des Geltungsbereiches befindet sich eine *Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Mooreisenbahn“*, die konkret der Nutzung durch die Mooreisenbahn Tiste unterliegen. Östlich der Sonderbauflächendarstellung schließt die Darstellung von *Flächen für Wald* an.

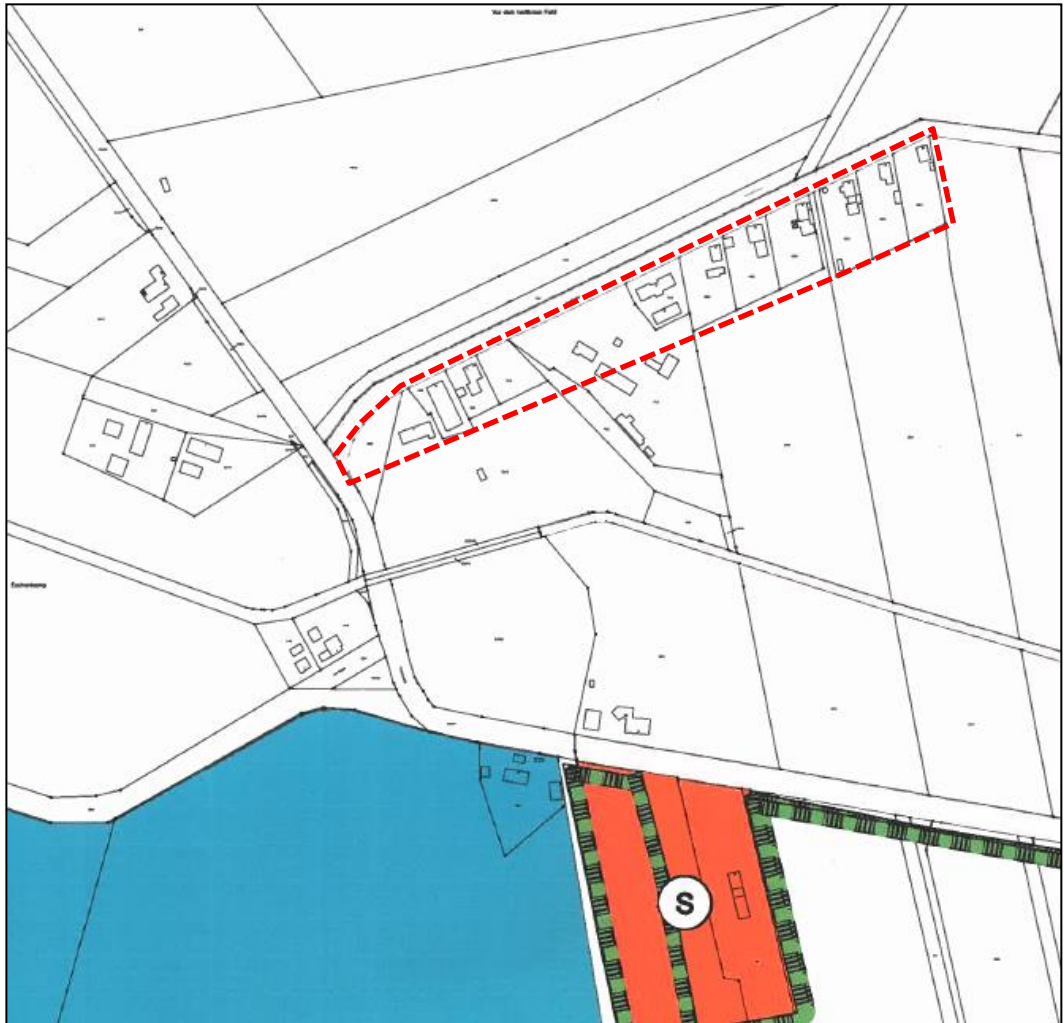


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen (Satzungsbereich rot gestrichelt dargestellt)

#### 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Satzungsbereich befindet sich ca. 1,5 km östlich der geschlossenen Siedlungsstruktur der Gemeinde Tiste entfernt. Das Zentrum Sittensens liegt in etwa 3,5 km westlich des Satzungsbereiches. Der Geltungsbereich erstreckt sich südlich der Kanalstraße und schließt im Westen direkt an die Landesstraße L 142 an. Die Flächen nördlich der Kanalstraße unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerbau). Auf der Fläche in direktem Anschluss östlich des Geltungsbereiches stocken mehrere Einzelbäume, teilweise in einem dichteren Verbund. Die Flächen östlich dieser Gehölzstrukturen werden ackerbaulich intensiv genutzt.



Südwestlich des Satzungsbereiches schließen 3 anthropogen angelegte Fischteiche (ausschließliche Eigennutzung) an. Es handelt sich hierbei nicht um natürliche Gewässer. In etwa 165 m südlich des Geltungsbereiches verläuft die Oste. Die Flächen jenseits der Oste unterliegen ebenfalls einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Siedlungsstruktur entlang der Kanalstraße ist durch eine aufgelockerte Bebauung mit größeren Gartenflächen geprägt. Im Osten des Satzungsbereiches befindet sich eine Einzelhausbebauung mit 7 Wohnhäusern. Eine größere Baulücke ergibt sich zentral im Plangebiet zwischen der vorhandenen Einzelhausbebauung im Osten des Satzungsbereiches und der sich im Westen anschließenden Bebauung mit insgesamt 3 Gebäuden (ein Wohngebäude, zwei ehemals gastronomisch genutzte Gebäude). Im hinteren Bereich dieser Baulücke befindet sich ein Teil der Gebäude des ehemaligen Torwerkes. Die Freifläche im Westen des Satzungsbereiches, in direktem östlichem Anschluss an die Landesstraße, unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland).

Die Gebäudestruktur im Plangebiet ist als heterogen zu bewerten, da die Gebäude traditionell sowie neuzeitlich geprägt sind, was sich in Bauform und -materialien (roter und brauner Klinker, weiße und cremefarbene Putzfassade, Sattel- und Walmdächer, Dacheindeckung in rot, schwarz, anthrazit und grau) widerspiegelt. Die Nebengebäude fallen - da sie keiner landwirtschaftlichen Nutzung zukommen - eher klein aus.

Etwa 700 m nordöstlich des Satzungsbereiches befindet sich ein Schweinestall. Innerhalb des Plangebietes oder in dessen direktem Umfeld, sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden.

Für die benannten Freiflächen innerhalb des Satzungsbereiches südlich der Kanalstraße bietet es sich an, die historisch gewachsene straßenorientierte Siedlungsstruktur durch Auffüllen der Lücken zu ergänzen.

## 6. PLANUNGSINSTRUMENT AUSSENBEREICHSSATZUNG

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten sind die Flächen des Satzungsbereiches entlang der Kanalstraße dem Außenbereich zuzurechnen, so dass Bauvorhaben gemäß § 35 BauGB zu beurteilen sind. Dies führt, auch wenn die Erschließung gesichert ist, in der Regel dazu, dass Baugenehmigungen für Wohngebäude sowie für den Ausbau / Ersatz eines Nebengebäudes nicht erteilt werden können.

Die Gemeinde Tiste beabsichtigt nun entlang der Kanalstraße eine Außenbereichssatzung aufzustellen.

---

### ***Exkurs: Gesetzliche Voraussetzungen für die Aufstellung von Außenbereichssatzungen***

Entsprechend den Bestimmungen des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) kann die „Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben [...] nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.“

Es gilt nun zu prüfen, ob die gesetzlich vorgegebenen Bestimmungen für das in Rede stehende Gebiet erfüllt sind.

### „Bebaute Bereiche im Außenbereich“

Der bebaute Bereich entlang der Kanalstraße, auf den sich die Außenbereichssatzung bezieht, unterscheidet sich deutlich von seiner Umgebung, welche durch landwirtschaftliche Nutzflächen (intensiver Ackerbau) geprägt ist. Die Bebauung entlang der Kanalstraße ist nach dem zweiten Weltkrieg für die Ansiedlung von Arbeitskräften im Zusammenhang mit dem ehemals im Satzungsbereich bzw. im direkten Anschluss befindlichen Torfwerk entstanden. Einen städtebaulichen Bezug zueinander haben die Wohngebäude durch die Lage an der Kanalstraße. Die Gebäude innerhalb des Satzungsbereiches werden alle über diese nördlich des Plangebietes verlaufende Straße erschlossen, wodurch sich ein zusammenhängendes, einheitliches Bild des Satzungsbereiches als klassisches Straßendorf ergibt.

Innerhalb des geplanten Satzungsbereiches befinden sich keine landwirtschaftlichen Haupt- oder Nebenerwerbsbetriebe. Auch im direkten Anschluss zu diesem sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden. Erst in 700 m nordöstlich findet eine Schweinehaltung statt.

Innerhalb des Plangebietes werden alle Grundstücke bis auf die ehemalige gastronomische Nutzung sowie die Gebäude des Torfwerkes wohnbaulich genutzt. In einem Teil der Gebäude des ehemaligen Torfwerkes findet gegenwärtig ein Garn- und Seilverkauf statt. Damit kann der Außenbereich seine Funktion als Freiraum oder als Fläche für privilegierte Vorhaben aufgrund des Schutzanspruches der Wohnnutzung nur noch mit z. T. wesentlichen Einschränkungen erfüllen.

Exkurs zur Beurteilung des Siedlungszusammenhanges in Bezug auf die Aufstellung von Außenbereichssatzungen:

Das Oberverwaltungsgerichtes Nordrhein-Westfalen führt zu der angesprochenen Thematik aus:

*„Eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB kann nur für einen bebauten Bereich erlassen werden, der eine solche Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lässt, die ihn als Weiler, Splittersiedlung oder sonstigen Siedlungsansatz qualifiziert“* (OVG Nordrhein-Westfalen Ur. v. 18.11.2004, Az.: 7A4415/03).

*„Es liegt gerade im Sinne des Gesetzes begründet, den Grundsatz größtmöglicher Schonung des Außenbereichs - in den geordneten Bahnen einer Außenbereichssatzung - nur in den Bereichen nicht mehr durchgreifen zu lassen, deren Bebauung die Einhaltung dieses Grundsatzes bereits in relevantem Maße berührt, d.h. unmöglich gemacht hat (vgl. Degenhart, DVBl. 1993, 177). (...) Die Außenbereichssatzung darf mithin nur soweit reichen, wie diese Bebauung - noch - einen Bauungszusammenhang herstellt. Es dürfte wohl zutreffen, dass dieser "Bauungszusammenhang" hier etwas weiter reichen kann, als dies zur Annahme eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils erforderlich ist (vgl. dazu zuletzt BVerwG; Beschluss v. 10.07.2000- 4B39.00-) (...). Diese systematische Überlegung lässt nur den Schluss zu, § 35 Abs. 6 BauGB erfasse grundsätzlich auch eine solche Wohnbebauung, welche noch nicht einmal eine Splittersiedlung, sondern nur einen Siedlungssplitter darstelle. (...) Anders als Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB haben Außenbereichssatzungen daher nicht Gebilde zur Voraussetzung, welche "das Zeug zu Ortsteilen" haben; sie können vielmehr weit dahinter zurückbleiben. Diese Auslegung wird durch die Gesetzesbegründung zum BauGB-MaßnG bestätigt. Darin wird ausgeführt, die Außenbereichssatzung solle u.a. die bauliche Entwicklung von Weilern und (!) Siedlungssplittern befördern helfen. Daraus wird deutlich, dass nicht nur Splittersiedlungen, sondern schon solche städtebaulichen Gebilde, welche noch nicht einmal Splittersiedlungen darstellen mit den Mitteln des § 35 Abs. 6 BauGB - u.a. zur besseren Ausnutzung einer bereits vorhandenen Infrastruktur - sich sollen fortentwickeln dürfen. Dies wird im Übrigen auch durch den wiederkehrenden Gebrauch des Wortes Weiler verdeutlicht. Dies sind unter der Schwelle einer Splittersiedlung angesiedelte Ansammlungen von Gebäuden, welche nicht (notwendig) mehr als drei bis vier Gebäude umfassen müssen und trotz der zwischen ihnen liegenden Entfernung noch einen*

gewissen Bezug untereinander haben“ (OVG Niedersachsen, Urt. v. 27.07.2000, Az.: 1L4472/99).

Gemäß dem vorgenannten Urteil kann der Bebauungszusammenhang bejaht werden, wenn die vorhandenen Gebäude einen nicht mehr zu vernachlässigenden Teil des Außenbereichs baulich in Anspruch nehmen und durch eine Straße bzw. die Straßenführung in einer Weise miteinander verbunden sind, welche den erforderlichen Zusammenhang zueinander begründet und noch weiteren Wohnbauvorhaben zur ausreichenden Erschließung dienen kann. Diese Voraussetzungen sind in Tiste für das Gebiet der vorliegenden Außenbereichssatzung als erfüllt anzusehen.

#### **„Wohnbebauung von einigem Gewicht“**

Innerhalb des geplanten Satzungsgebietes befinden sich 9 Gebäude, die bereits heute ausschließlich wohnbaulich genutzt werden. Die Freiflächen des ehemaligen Torfwerkes befinden sich zentral im Plangebiet und werden im Osten und Westen durch die bereits bestehende Bebauung eingefasst, so dass hier eine deutliche wohnbauliche Prägung der Flächen besteht. Die Freifläche im Westen des Satzungsgebietes schließt ebenfalls direkt an die östlich befindliche Bebauung des Satzungsgebietes an und wird im Westen von der Landesstraße eingefasst. Auch für diese Fläche ist somit eine deutliche wohnbauliche Überprägung gegeben.

Somit ist der gesamte Satzungsgebiet von wohnbaulicher Nutzung mit zum Teil auch neuzeitlich überprägten Bereichen und eher kleinteiligen Nutzungsstrukturen gekennzeichnet. Für die benannten Freiflächen soll die Möglichkeit eröffnet werden, weitere Wohnhäuser errichten zu können.

Es ist somit eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ vorhanden.

#### **„Nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt“**

Der Gesetzgeber hat als Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung bestimmt, dass der Satzungsgebiet „nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt“ sein darf, da der Außenbereich als Produktionsraum für die Landwirtschaft erhalten und geschützt werden soll. Ob diese Voraussetzungen gegeben sind, beurteilt sich nicht allein nach der Anzahl der Betriebe im Verhältnis zur Wohnbebauung, ihres Flächenumfanges oder der Gebäudegröße, sondern ob die Landwirtschaft, z. B. wegen der von ihr ausgehenden Emissionen und des geringen Gewichts der vorhandenen Wohnbebauung, immer noch prägend für die Landschaftsstruktur ist.

Innerhalb des Satzungsgebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe und auch im direkten Umfeld schließt keine landwirtschaftliche Hofstelle an. Lediglich in einer Entfernung von etwa 700 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Schweinehaltung.

Angesichts der vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass der Außenbereich seine Funktion als Freiraum oder als Fläche für privilegierte Vorhaben aufgrund des Schutzanspruches der Wohnnutzung nur noch mit z. T. wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann. Durch die den Satzungsgebiet umgebenden ackerbauliche genutzten Flächen sowie die im Westen des Satzungsgebietes befindliche Fläche, welche ebenfalls einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, liegt zwar eine gewisse landwirtschaftliche Prägung des Satzungsgebietes vor, eine landwirtschaftliche Überprägung des gesamten Satzungsgebietes kann aber nicht erkannt werden.

Damit ist für den Bereich der Außenbereichssatzung „Kanalstraße“ das Merkmal erfüllt, dass das Plangebiet nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist.

Die Kriterien „bebaute Bereiche im Außenbereich“, das Vorkommen von „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ und „nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt“ sind ebenfalls als erfüllt anzusehen (siehe oben).

Zudem sind neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung folgende Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung zu erfüllen:

Es dürfen keine Vorhaben ermöglicht werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Ansatzpunkte für die Beeinträchtigung von EU-Vogelschutzgebieten oder FFH-Gebieten bestehen. Dies ist hier nicht der Fall.

Andere öffentliche Belange als die oben genannten, wie z. B. solche des Immissionsschutzes, des Naturschutzes, der Landschaftspflege oder der Wasserwirtschaft, werden erst bei einem konkreten Bauvorhaben im Rahmen eines Bauantrages durch die Genehmigungsbehörde geprüft. Ein beantragtes Bauvorhaben kann daher aufgrund entgegenstehender öffentlicher Belange im Einzelfall trotz dieser Satzung unzulässig sein.

## **7. INHALT UND ZIELE DER SATZUNG**

### **7.1 Planungsziele**

Die Flächen des Plangebietes im Bereich der Kanalstraße sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt und insgesamt dem Außenbereich zuzurechnen, so dass Bauvorhaben gemäß § 35 BauGB zu beurteilen sind. Dies führt - auch wenn die Erschließung gesichert ist - in der Regel dazu, dass Baugenehmigungen für Wohngebäude sowie für den Ausbau / Ersatz eines Nebengebäudes nicht erteilt werden können, da die gesetzlichen Kriterien nicht vollständig erfüllt werden.

Ziel der Außenbereichssatzung „Kanalstraße“ ist zum einen eine moderate Nachverdichtung im Bereich der bisher noch unbebauten Grundstücksflächen des ehemaligen Torfwerks sowie auf der im Westen des Satzungsbereiches befindlichen Freifläche.

Darüber hinaus soll die Möglichkeit geschaffen werden, die vorhandenen Gebäude zu erweitern und ihre Nutzung diversifizieren zu können.

Folgende Planungsziele lassen sich somit zusammenfassen:

- Erhaltung / Ergänzung der vorhandenen Gebäude,
- die Nutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Gebäude sollen diversifiziert (Wohnen, kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe) und damit deren langfristige Erhaltung verbessert werden,
- Errichtung weiterer Gebäude zur Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur (moderate Nachverdichtung ohne Zugriff auf Flächen außerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur)
- Beschränkung der Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude.

### **7.2 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde wird innerhalb des Plangebietes zukünftig die Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden sowie der dazugehörigen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen erleichtert. Darüber hinaus ermöglicht die Zulässigkeit von kleineren, nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben eine zusätzliche Nutzung der vorhandenen Gebäude und Nebengebäude und schafft die Voraussetzungen für zusätzliche Versorgungs- und Einkommensmöglichkeiten für die Bewohner.

### **7.3 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen**

Um dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (im Sinne des § 35 Abs. 6 Nr. 1) im Bereich der vorliegenden Satzung nachzukommen trifft die Gemeinde Tiste im Rahmen der vorliegenden Satzung ein Mindestmaß an Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird dabei durch die Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen definiert.

Um die vorhandene bauliche Struktur adäquat weiter zu entwickeln, wird die **überbaubare Grundstücksfläche** wie folgt differenziert:

- Die Festsetzung der Baugrenze erfolgt entlang der Kanalstraße in der Flucht der jeweils bestehenden Hauptgebäude, so dass die Baugrenzen in einem Abstand von 2,0 m oder 3,0 m zur Erschließungsstraße eingehalten werden können. Die südliche Baugrenze orientiert sich wiederum an der vorhandenen Bebauung (Hausnummer 8b und der im Westen vorhandenen Bebauung mit den Hausnummern 2 und 2a). Die Gebäude Nr. 2 und 2a erhalten so einen Abstand von 2,0 bis 3,0 m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze.
- Die Eingangsbereiche der Hausnummern 4a sowie 10 bis 20 innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich an der westlichen Gebäudeseite. Angesichts dessen wurde sich dazu entschieden, die Baugrenze an der Gebäudeflucht zu orientieren, da zur Kanalstraße keine Erweiterung der Gebäude, bspw. für eine nachträgliche Überdachung des Eingangsbereiches, erforderlich ist. Zur Erweiterung der einzelnen Gebäude stehen somit die westlichen Flächen der jeweiligen Baugrundstücke zur Verfügung.
- Die Gebäude Nr. 8a und 8b sind weiter südlich positioniert, als die Gebäuden im östlichen Anschluss und im Westen des Plangebietes. Der Eingangsbereich der Hausnummer 8a und 8b ist nach Norden bzw. zur Kanalstraße ausgerichtet. Daher wurde sich hier dazu entschlossen, die nördliche Baugrenze nicht an der Gebäudeflucht zu orientieren, sondern die Baugrenze so weiterzuführen, wie sie sich aus der östlich anschließenden und im Westen befindlichen Bebauung ergibt. So verbleiben für die Gebäude Nr. 8a und 8b jeweils moderate Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden und Süden. Die Gebäude Nr. 2 und 2a besitzen durch die gewählte Baugrenze ebenfalls die Möglichkeit einer Erweiterung nach Norden. Das ehemals gastronomisch genutzte Gebäude Nr. 2a, könnte so darüber hinaus auch nach Westen erweitert werden.
- Die Baugrenze hält auf der westlichen Freifläche einen Abstand von 20,0 m zur westlich verlaufenden Landesstraße (Bauverbotszone) ein.  
Lediglich in den Bereichen, wo die Einhaltung der Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen gemäß § 7 NBauO sowie den vorhandenen Gebäuden (gemäß § 10 NBauO) nicht möglich war, wurde eine Anpassung der Baugrenzen, wie vorstehend beschrieben, vorgenommen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Vorhaben zulässig, welche die **Grundflächenzahl** (GRZ) i.S.d. § 19 BauNVO von 0,4 nicht überschreiten. Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Fläche des jeweiligen Baugrundstücks innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Satzung.

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung ferner durch die Beschränkung auf **ein Vollgeschoss** definiert. Damit soll sichergestellt werden, dass die maximale Ausnutzung der Gebäude, z. B. durch Ausbau des Dachgeschosses, maximal bis zu einer Eingeschossigkeit (zuzüglich ausgebauten Dachgeschoss) erfolgen kann, dabei das äußere Erscheinungsbild erhalten bleibt und sich so die zukünftige Bebauung in den Bestand einfügt. Zudem werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Beschränkung der zulässigen Vollgeschosse vermieden.

#### 7.4 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Aufgrund der teilweise bestehenden neuzeitlichen Prägung der Plangebietes mit kleineren Grundstücken und Gebäuden wurde zur Absicherung des Bestandes die Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl von zwei Wohnungen je Wohngebäude stellt zudem eine flexible Regelung zur Errichtung neuer Wohnungen dar, so dass für jede Generation ein eigener Bereich zur Verfügung steht.

Entsprechend den Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sind innerhalb des Plangebietes auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig. Zu dieser Kategorie gehören auch Betriebe, welche Ferienwohnungen vermieten. Grundsätzlich bezieht sich die Festset-

zung zur maximalen Anzahl der Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches auf Wohngebäude. Die Anzahl der Ferienwohnungen richtet sich dagegen allein nach der bauordnungsrechtlichen Bewertung der Größe des Gewerbebetriebes.

## **8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE**

### **8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege**

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Außenbereichssatzung erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für konkrete Bauvorhaben an bisher unbebauten Standorten. Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen wurde so gewählt, dass eine behutsame Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur erfolgen kann und Beeinträchtigungen der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege möglichst vermieden werden. Die ggf. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, z. B. für das Schutzgut Boden, werden daher erst zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt und benannt.

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung sind die Belange des besonderen Artenschutzes bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen.

Das Vorkommen von Arten, die den Artenschutzbestimmungen von Bundesnaturschutzgesetz, Bundesartenschutzverordnung bzw. FFH-Richtlinie<sup>1</sup> (Anhänge II, IV, V) unterliegen, ist auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten nicht bekannt. Gleiches gilt für das Auftreten bestandsgefährdeter<sup>2</sup> europäischer Vogelarten, welche durch die Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten („EU-Vogelschutzrichtlinie“) geschützt sind.

Die vorhandenen Freiflächen lassen sich den Biotoptypen Halbruderaler Gras-&Staudenflur (JHM) sowie als Scherr- und Trittrasen (GR) dar. Diese Flächen unterliegen durch die direkt angrenzende (Wohn-)Nutzung einem gewissen Nutzungsdruck und Störpotenzial und weisen allgemein keine sensiblen ökologischen Bereiche auf.

Sollte in den vorhandenen Gebäuden das Vorkommen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von Tieren, die dem besonderen Artenschutz unterliegen, festgestellt werden, so ist dies bei Umbau- oder Abrissmaßnahmen des betroffenen Gebäudes zu berücksichtigen. Im Übrigen ist der besondere Artenschutz vollständig und abschließend in den erforderlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen. Gleiches gilt hinsichtlich des besonderen Biotopschutzes gemäß § 24 NAGBNatSchG.

### **8.2 Wasserwirtschaft**

Innerhalb des Satzungsbereiches wird das anfallende Abwasser im Bestand über die zentralen Entsorgungsanlagen der Samtgemeinde Sittensen abgeführt bzw. die Bebauung der Kanalstraße ist an diese zentrale Entsorgungsstruktur angeschlossen, wie in der Samtgemeinde Sittensen üblich.

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird im Satzungsbereich derzeit bereits auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert. Es ist daher davon auszugehen, dass eine Versickerung auch auf den derzeitigen Freiflächen, auf denen eine moderate bauliche Erweiterung möglich sein wird, stattfinden kann.

Es wird der folgende Nachrichtliche Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen:

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den An-

<sup>1</sup> Richtlinie 92/43 EWG/ des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen ("Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie")

<sup>2</sup> entsprechend der „Roten-Listen“ Niedersachsen und Bremens sowie Deutschlands

schluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

### **8.3 Freizeit und Erholung**

Mit der vorliegenden Außenbereichssatzung wird eine moderate Nachverdichtung durch Integration zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten in den Gebäudebestand, insbesondere auf dem Gelände des ehemaligen Torfwerks, sowie der im Osten des Satzungsbereiches befindlichen Freifläche, geschaffen. Durch die Möglichkeit zur moderaten Erweiterung der Bestandsgebäude oder Umnutzung vorhandener Nebengebäude zu wohnbaulichen oder (klein-) gewerblichen Zwecken kann zudem der Erhalt der Gebäude und damit das Erscheinungsbild des Siedlungsgefüges gefördert werden.

Insgesamt werden die Belange von Freizeit und Erholung durch die Erhaltung der Siedlungsstruktur positiv berührt. Beeinträchtigungen der Freizeit- und Erholungsnutzung ergeben sich nicht.

### **8.4 Landwirtschaft / Immissionsschutz**

Nordöstlich des Satzungsbereiches befindet sich in etwa 700 m Entfernung eine Schweinehaltung. Es handelt sich um Anlagen, die entsprechende Genehmigungsverfahren durchlaufen haben. Da die im Satzungsbereich vorhandene Wohnbebauung bereits zum Zeitpunkt der Errichtung der Stallanlagen bestand, ist eine entsprechende Prüfung hinsichtlich der Verträglichkeit dieser landwirtschaftlichen Nutzung in Bezug auf die bestehende, schutzwürdige Wohnnutzung bereits erfolgt. Dementsprechend ergibt sich durch die vorhandene Wohnbebauung innerhalb des Satzungsbereiches keine Beschränkung zur Erweiterung dieser Tierhaltungsanlagen. Hinsichtlich der Bestandsnutzung kann somit angenommen werden, dass kein Konflikt zwischen der Wohnnutzung sowie der vorstehend benannten landwirtschaftlichen Nutzung besteht. Ferner ist im Umkehrschluss davon auszugehen, da bereits schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet vorhanden sind, dass es ebenfalls bei neu errichteten Wohngebäuden innerhalb des Plangebietes nicht zu einer Beeinträchtigung durch den landwirtschaftlichen Betrieb (Geruchsimmissionen) kommen wird.

Innerhalb des Satzungsbereiches sind keine landwirtschaftlichen Haupt- oder Nebenerwerbsbetriebe vorhanden, die landwirtschaftliche Geruchsimmissionen verursachen könnten und somit Auswirkungen auf die Bebaubarkeit angrenzender Grundstücke haben könnten.

Von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen, auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft, Staub- und Geruchsemissionen aus. Im ländlich geprägten Raum ist eine derartige Nachbarschaft jedoch unumgänglich, so dass bei gegenseitiger Rücksichtnahme keine Konflikte zu erwarten sind, die den geplanten Nutzungen grundsätzlich entgegenstehen.

Da die ehemalige gastronomische Nutzung im Plangebiet nicht mehr betrieben wird, sind beeinträchtigenden Schallemissionen auszuschließen.

Unabhängig von der hier vorliegenden Satzung werden die Belange des Immissionsschutz im Einzelfall und jeweils auf den vorliegenden Antrag bezogen durch die Genehmigungsbehörden überprüft.

### **8.5 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss / Angliederung der zusätzlichen Baustandorte an die zentralen Einrichtungen des Landkreises, der Gemeinde oder der sonstigen Ver- und Entsorgungsträger, wie z.B. Müllabfuhr, Trinkwasser, Telekommunikation.

Die Abwasserbeseitigung wird über die zentralen Entsorgungseinrichtungen der Samtgemeinde Sittensen erfolgen, wie in Kap. 8.2 dargestellt. Innerhalb des Satzungsbereiches werden die derzeit bereits bebauten Grundstücke über die zentralen Entsorgungsanlagen

entwässert. Diese zentrale Entsorgung wird daher ebenfalls auf den Freiflächen, die nun für eine moderate Bebauung zur Verfügung stehen, erfolgen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird durch geeignete Maßnahmen (z. B. Versickerung) auf den jeweiligen Baugrundstücken ordnungsgemäß bewirtschaftet.

## 9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### Denkmalschutz

Bodenfunde mit geschichtlicher Bedeutung sind meldepflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

### Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

### Kampfmittel

Es besteht kein unmittelbarer Kampfmittelverdacht für das Plangebiet. Seitens der Gemeinde sind daher keine weiteren Maßnahmen der Gefahrenerforschung (z.B. Luftbildauswertung) durchgeführt worden. Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, zu informieren.

## 10. HINWEISE

1. Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichsatzung bleiben im Übrigen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB sowie die Begünstigungen nach § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

2. Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft. Die Prüfung kann im Einzelfall dazu führen, dass ein Bauvorhaben unzulässig ist, wenn es sich z. B. schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzen würde.



Die Begründung wurde im Auftrage der Gemeinde Tiste ausgearbeitet:  
Bremen, den 30.08.2021

**instara**

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen  
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: [www.instara.de](http://www.instara.de)  
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: [info@instara.de](mailto:info@instara.de)

gez. B. Lichtblau

Tiste, den 09.09.2021

L.S.

gez. Behrens  
(Behrens)  
Bürgermeister

**Verfahrenshinweis:**

Die Begründung hat gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.06.2021 bis einschließlich 26.07.2021 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Tiste, den 09.09.2021

L.S.

gez. Behrens  
(Behrens)  
Bürgermeister