

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

"AM DORFFELD"

1. ÄNDERUNG



ENTWURF

FÜR DIE BETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB UND § 4 ABS. 2 BAUGB

**GEMEINDE TISTE
SAMTGEMEINDE SITTENSEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

INHALTSVERZEICHNIS

SATZUNG	3
VERFAHRENSVERMERKE	4
BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 "AM DORFFELD" DER GEMEINDE TISTE	7
1. Lage und Nutzung des Planänderungsgebietes	7
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes	7
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung	7
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
2.1 Landes- und Regionalplanung	8
2.2 Flächennutzungsplanung	8
2.3 Anwendbarkeit des § 13a BauGB	8
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	9
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	9
3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
3.3 Natur und Landschaft	11
3.4 Verkehrliche Erschließung	11
4. Ver- und Entsorgung	11

Stand: 10.03.2026

SATZUNG

der Gemeinde Tiste über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
„Am Dorffeld“

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Tiste die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Dorffeld“ als Satzung beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Dorffeld“ wurde gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

§ 1

Geltungsbereich

Die 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Dorffeld“

§ 2

Inhalt der Änderung

1. Die Baulinien und Baugrenzen werden aufgehoben und stattdessen eine Baugrenze im Abstand von 15 m parallel zum Flurstück der Eisenbahn und in den übrigen Bereichen 3 m parallel zu den Flurstücken der Kalber Straße und des Heckenweges sowie an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches festgesetzt.
2. Die Sichtdreiecke werden aufgehoben.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) in Kraft.

Tiste, den

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Gemeinde Tiste hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Dorffeld“ beschlossen.

Der Änderungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Tiste, den

Bürgermeister

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Dorffeld“ wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den

Planverfasser

3. Der Rat der Gemeinde Tiste hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Dorffeld“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Dorffeld“ und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Tiste, den

Bürgermeister

4. Der Rat der Gemeinde Tiste hat diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Dorffeld“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Tiste, den

Bürgermeister

5. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Dorffeld“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Dorffeld“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Tiste, den

Bürgermeister

6. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Dorffeld“ sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Tiste, den

Bürgermeister

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 "AM DORFFELD" DER GEMEINDE TISTE

1. Lage und Nutzung des Planänderungsgebietes

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im Norden der Gemeinde Tiste, südlich der Kalber Straße und nördlich der Eisenbahnstrecke (s. Abb. 1). Das Planänderungsgebiet umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,27 ha.

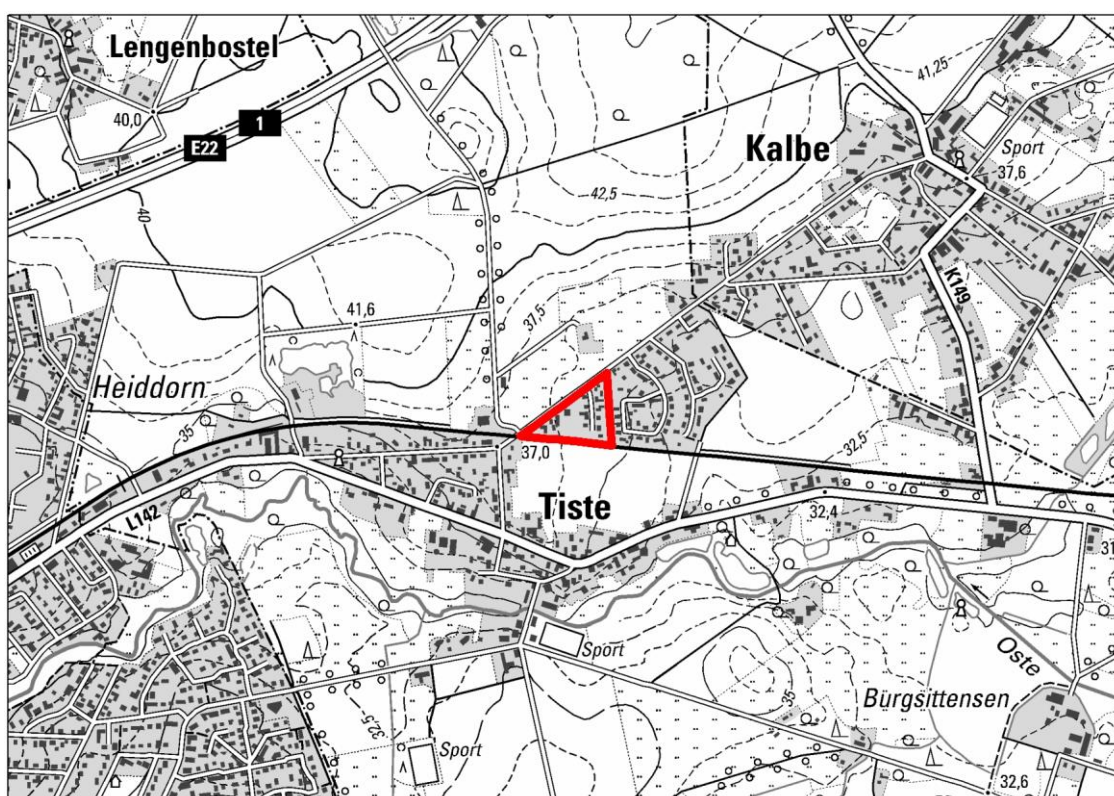


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2026

1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Im Planänderungsgebiet sowie östlich angrenzend befinden sich aufgelockerte Wohnnutzungen. Südlich grenzt die Eisenbahnstrecke an. Nördlich befindet sich eine Kindertagesstätte. Nordöstlich grenzen jenseits der Kalber Straße landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung insofern berücksichtigt, dass Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben.

2.2 Flächennutzungsplanung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sittensen (Wohnbauflächen) vereinbar.

2.3 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Dorffeld“ sollen lediglich die überbaubaren Flächen geändert bzw. vergrößert werden. Das Planänderungsverfahren wird dahingehend im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung, aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes. Die Bebauungsplanänderung dient zur Anpassung der baulichen Nutzung an eine zeitgemäße Innenentwicklung des Ortes.
- b) Die in den Geltungsbereich einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 22.700 m². Im Geltungsbereich bleibt eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 4.540 m² somit weit unter 20.000 m².
- c) Mit der Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Es sind keine Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu erwarten.
- e) Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB für das Planverfahren ist damit gegeben.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Am Dorffeld“ ist im Jahre 1963 rechtsverbindlich geworden. Durch den Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen. Die überbaubaren Flächen wurden durch Baugrenzen und Baulinien definiert (s. Abb. 2). Entlang der Kalber Straße wurde die Lage der Gebäude durch eine stufenweise Anordnung von Baulinien exakt vorgegeben. Auch entlang des Heckenweges wurde mittels Baulinien eine Flucht und somit die Ausnutzung der vorderen Grundstücksbereiche in einem sehr engen Rahmen festgelegt. Die hinteren Grundstücksbereiche wurden zudem durch Baugrenzen derart eingeschränkt, dass auf den verhältnismäßig großen Grundstücken ein wesentlicher Anteil der Flächen nicht vollumfänglich nutzbar ist. Um eine zeitgemäße Ausnutzung der Grundstücke im Sinne einer Nachverdichtung gem § 13a BauGB und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB zu ermöglichen, sollen die überbaubaren Flächen somit auf Grundlage des Mindestgrenzabstandes der Nds. Bauordnung von 3 m vergrößert werden. Lediglich entlang der Eisenbahnstrecke wird ein Abstand von 15 m eingehalten, der weitestgehend dem bisher zulässigen Abstand entspricht, um den Einfluss von Immissionen zu mindern. Im gleichen Zuge werden die Sichtdreiecke aufgehoben, da sie nicht mehr zeitgemäß und erforderlich sind und einer besseren Ausnutzbarkeit der betroffenen Grundstücke entgegenstehen.



Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 1 „Am Dorffeld“

Durch die weiterhin unverändert festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die vorgesehene Änderung ist daher mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes Nr. 1 vereinbar und vertretbar.

3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Baulinien und Baugrenzen aufgehoben und stattdessen eine Baugrenze im Abstand von 15 m parallel zum Flurstück der Eisenbahn und in den übrigen Bereichen 3 m parallel zu den Flurstücken der Kalber Straße und des Heckenweges sowie an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches festgesetzt. Die Sichtdreiecke werden in diesem Zuge aufgehoben, da sie nicht mehr zeitgemäß und erforderlich sind und einer besseren Ausnutzbarkeit der betroffenen Grundstücke entgegenstehen.

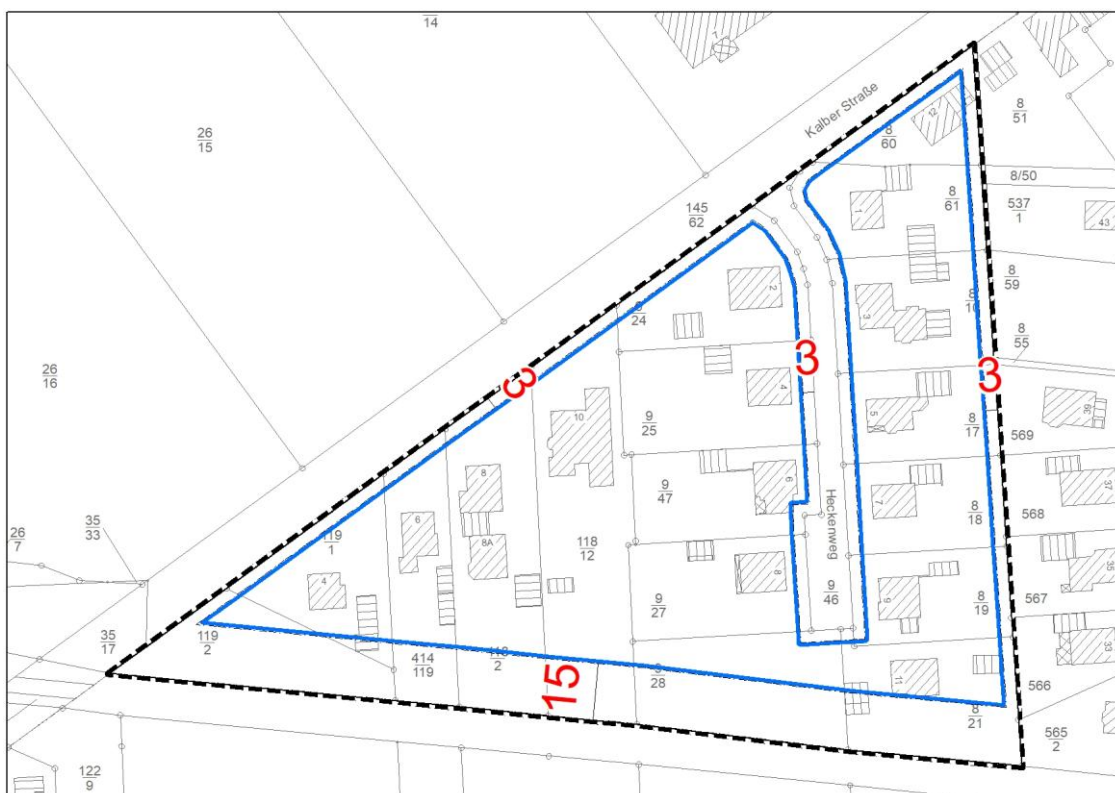


Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 1 „Am Dorffeld“, Änderungen

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 sind durch die 1. Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert bestehen.

3.3 Natur und Landschaft

Durch die Planänderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Die Änderung bezieht sich lediglich auf die überbaubaren Flächen. Alle übrigen Festsetzungen einschließlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Eine ausführliche Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt weiterhin über die vorhandene ausgebaute Kalber Straße und den Heckenweg.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planänderungsgebietes bleibt unverändert.

Tiste, den

Bürgermeister