

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR 4. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR. 17 B  
"ORTSKERN – NORDOST"**

**GEMEINDE SITTENSEN  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

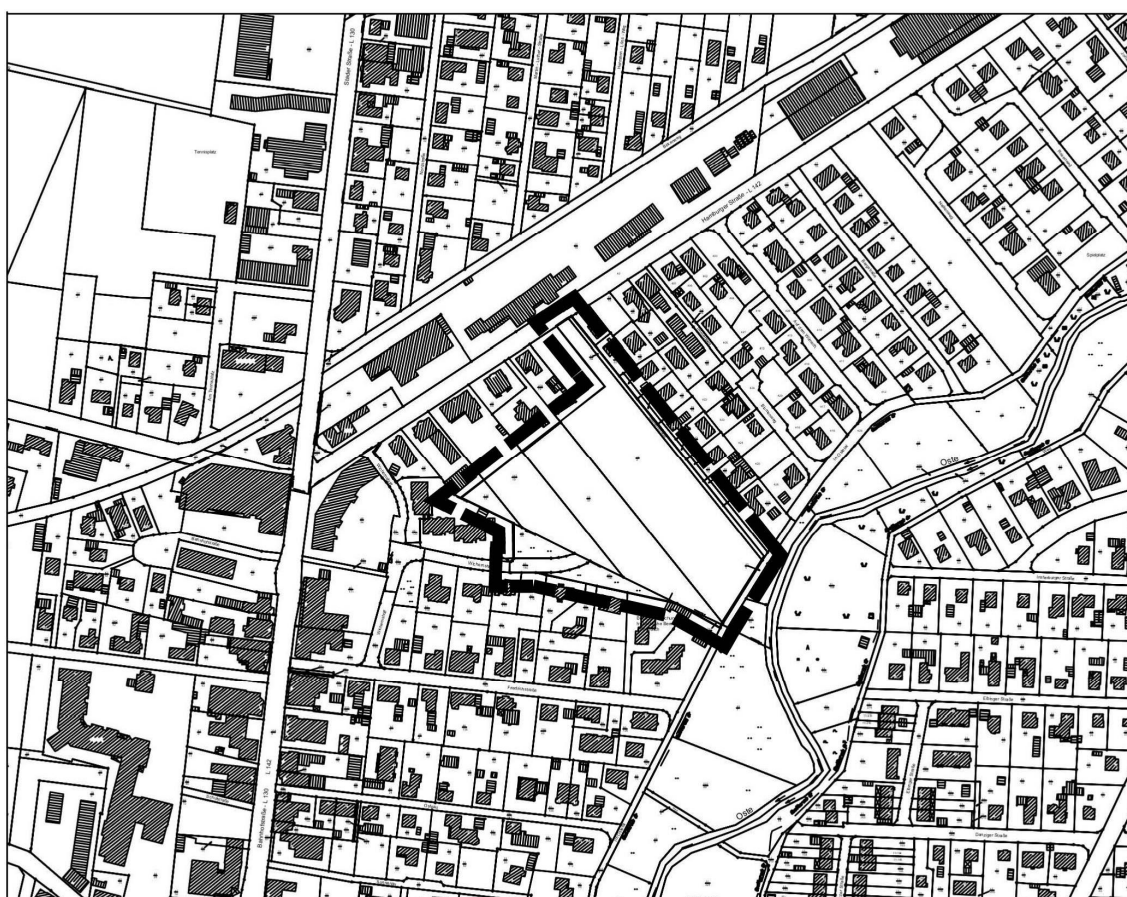
1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES .....	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes .....	3
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung .....	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	4
2.1 Landes- und Regionalplanung .....	4
2.2 Flächennutzungsplan.....	5
2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB .....	5
2.4 Archäologische Denkmalpflege.....	5
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	6
3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	8
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.2.2 Bauweise.....	9
3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
3.2.4 Garagen und Nebenanlagen.....	9
3.2.5 Öffentliche Grünfläche .....	10
3.2.6 Verkehrsflächen.....	10
3.2.7 Flächen für die Regenwasserrückhaltung .....	11
3.3 Belange von Natur und Landschaft .....	11
3.4 Immissionsschutz .....	13
3.5 Verkehr .....	14
3.6 Bodenschutz- und Abfallrecht .....	15
3.7 Bodenordnung .....	15
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	15
5. FLÄCHENÜBERSICHT .....	16

## 1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES

### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt nordöstlich des Ortskerns von Sittensen, östlich der Bahnhofstraße (L 130 / L 142) und südöstlich der Hamburger Straße (L 142). Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 19/59 (tlw., Straße), 19/3 (tlw.), 19/32, 115/19 (tlw.), 114/19 (tlw.), 46/95, 46/146 (tlw., Straße), 46/100 und 787/46. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,40 ha.

**Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich**



Ohne Maßstab

### 1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Die innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 b „Ortskern – Nordost“ gelegenen Flächen werden zurzeit zum Teil als landwirtschaftliche Fläche (Ackerland), zum Teil als Brachland genutzt. Im südwestlichen Teil, an der Straße Wichernshoff, befindet sich ein Kinderspielplatz.

---

Nördlich bzw. nordwestlich grenzt eine gemischte bauliche Nutzung aus Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe und Einzelhandelsbetrieben an. Im Nordosten und im Südwesten grenzt eine Wohnbebauung an. Im Südosten beginnt angrenzend das „Ostetal“.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

#### *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen*

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (Änderung und Ergänzung 2012) wird die Gemeinde Sittensen dem ländlichen Raum zugeordnet. Dort sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sind außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten durch Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotentials zu erhalten und neue Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Die zentralen Orte sind durch Sicherung und Ausbau einer den regionalen Gegebenheiten entsprechenden und leistungsfähigen Infrastruktur zu stärken.

Die zeichnerische Darstellung des Landes-Raumordnungsprogramms enthält keine Aussagen für den Planänderungsbereich.

Die mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 b „Ortskern – Nordost“ beabsichtigte Neuordnung der Flächen am Rand des Ortskerns von Sittensen ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2008 vereinbar.

#### *Regionales Raumordnungsprogramm*

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2005 ist Sittensen als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Außerdem wurde Sittensen als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und von Arbeitsstätten“ dargestellt. Darüber hinaus wurde Sittensen die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zugewiesen. Damit soll die Gemeinde über den eigenen Bedarf hinaus Wohn- und Arbeitsstätten sowie Einrichtungen und Anlagen für die Erholung und den Freizeitbedarf der Bevölkerung bereitstellen.

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms wurden für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung keine Festlegungen getroffen.

Die mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 b „Ortskern – Nordost“ beabsichtigte Neuordnung der Flächen ist auch mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 vereinbar.

---

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen stellt im nördlichen Teil des Planänderungsgebietes eine gemischte Baufläche (M), im übrigen Bereich Wohnbauflächen (W) dar. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## 2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 b „Ortskern – Nordost“ soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans einbezogenen Flächen liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 b dient zur Anpassung der baulichen Nutzung an eine zeitgemäße Innenentwicklung des Ortes und zur Stärkung des Ortskerns.
- b) Die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit rd. 6.100 qm bei weitem unter 20.000 qm.
- c) Mit dem Bebauungsplan Nr. 17b 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. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist ausreichend weit entfernt von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB auf dieses Bebauungsplanänderungsverfahren ist damit gegeben.

## 2.4 Archäologische Denkmalpflege

Im Planänderungsgebiet sind keine archäologischen Denkmale bzw. Funde bekannt.

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalenschutzbehörde beim Landkreis Rotenburg zu erfolgen.

---

### **3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Der Bebauungsplan Nr. 17 b „Ortskern – Nordost“ ist im Jahre 1986 rechtsverbindlich geworden. Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Planänderungsgebietes ein allgemeines Wohngebiet, eine große öffentliche Grünfläche (mit der zusätzlichen Zweckbestimmung „Spielplatz“), eine Fläche für die Regenwasserbeseitigung, sehr breite Verkehrsflächen (zum Teil als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigung“) mit öffentlichen Parkflächen und einen schmalen Weg fest. Im Allgemeinen Wohngebiet ist zum überwiegenden Teil eine Bebauung mit mindestens 2 und maximal 4 Vollgeschossen, in einem kleinen Teilbereich mit mindestens 2 und maximal 3 Vollgeschossen zulässig, jeweils in offener Bauweise. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl entsprechend 0,8 bzw. 1,0.

Der Gemeinde Sittensen sind im Regionalen Raumordnungsprogramm die Funktion eines Grundzentrums und die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ zugewiesen worden. In den letzten Jahren ist der Bedarf an Wohnraum in Sittensen stark gestiegen. In den Gewerbegebieten des Ortes haben sich verschiedene Gewerbebetriebe mit vielen Arbeitsplätzen angesiedelt. Der Wohnungsbau hat dagegen mit dieser Entwicklung nicht Schritt gehalten und ist statt dessen sehr stark zurückgegangen. Als Konsequenz daraus kann der Bedarf an Wohnraum zurzeit nicht mehr befriedigt werden. Deshalb ist die Gemeinde Sittensen bestrebt, den Wohnungsbau innerhalb des Ortes zu fördern. Hierfür sollen bevorzugt Baugebiete erschlossen werden, die bereits durch rechtsverbindliche Bebauungspläne überplant sind, deren Umsetzung aber auf Grund mangelnder Flächenverfügbarkeit ins Stocken geraten ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 b „Ortskern – Nordost“ befinden sich mehrere große Flurstücke, die für eine Bebauung bisher nicht zur Verfügung standen. Nun hat sich der Eigentümer der großen noch unbebauten Flurstücke 19/32 und 115/19 innerhalb des Plangebietes dazu entschlossen, seine Flächen für Bauzwecke zur Verfügung zu stellen. Er möchte hier in Ortskernnähe Geschosswohnungsbauten realisieren. Die westlich angrenzenden Flurstücke 46/95 und 46/100 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Sittensen und stehen ebenfalls zur Verfügung, so dass ein großer Teil des noch unbebauten Plangebietes kurzfristig erschlossen werden kann. Die Flächen des Flurstücks 19/3 stehen für eine bauliche Nutzung derzeit nicht zur Verfügung, sie werden noch für die landwirtschaftliche Nutzung benötigt.

Bei der Planung der baulichen Anlagen stellte sich heraus, dass eine flächensparende bauliche Nutzung auf den verfügbaren Grundstücksflächen nicht möglich ist. Die Planstraße E ist für die Erschließung der Baugrundstücke in der geplanten Größenordnung nicht erforderlich und die überbaubaren Grundstücksflächen sind ungünstig geschnitten.

Die Gemeinde Sittensen hat die Konfliktsituation zum Anlass genommen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 b in dem Bereich der noch nicht bebauten Flächen zu überprüfen und dabei festgestellt, dass einige Festsetzungen nicht mehr den Zielen der Gemeinde entsprechen. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (mindestens 2 und maximal 4 bzw. 3) führt zu einer stark verdichteten Bebauung, die in Anbe-

---

tracht der baulichen Entwicklung in den umgebenden Baugebieten und auf Grund der unmittelbaren Nähe des Gebietes zur Osteniederung nicht mehr umgesetzt werden soll. Auch die üppig ausgewiesenen Straßenflächen entsprechen nicht der heute üblichen flächensparenden Erschließung. Bei der Überprüfung der für die Regenwasserrückhaltung erforderlichen Fläche wurde festgestellt, dass die im Bebauungsplan hierfür vorgesehene Fläche nicht ausreicht. Außerdem möchte die Gemeinde die festgesetzte öffentliche Grünfläche zu Gunsten der baulichen Nutzung verkleinern, weil der Bedarf für eine Grünfläche in dieser Größenordnung nicht besteht.

Aufgrund dieser Erkenntnisse und der geänderten städtebaulichen Zielsetzungen hat die Gemeinde Sittensen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 b beschlossen.

Bei der Anpassung der baulichen Nutzung im Planänderungsgebiet an die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde soll den Grundsätzen der §§ 1 und 1 a des Baugesetzbuches (BauGB) entsprochen werden. Die Innenentwicklung der Gemeinde soll gefördert, den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen und mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Ziel der Gemeinde ist es, in Anbetracht der unmittelbaren Nähe des Planänderungsgebietes zum Ortskern möglichst vielen Menschen die Möglichkeit zu geben, die wichtigen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde auf kurzem Wege, zu Fuß oder mit dem Fahrrad, zu erreichen, sodass die Verkehrsbelastungen minimiert werden. Dem Ort Sittensen ist, wie oben bereits erwähnt, im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen, zudem wurde der Ort als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ dargestellt. Die Gemeinde soll über den eigenen Bedarf hinaus Wohnungen bereitstellen. Dieses Ziel des Raumordnungsprogramms soll auch im Rahmen der Bebauungsplanänderung erfüllt werden.

Die im Bebauungsplan Nr. 17 b festgesetzte starke Verdichtung des Baugebietes mit mindestens zwei und maximal drei oder vier Vollgeschossen soll nicht mehr erfolgen, da in Sittensen der Bedarf an entsprechend gestalteten Wohngebäuden gedeckt ist. Zugleich soll aber mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und wegen der großen Nähe des Baugebietes zum Ortskern auch weiterhin eine Verdichtung angestrebt werden. Mit Rücksicht auf die bereits vorhandene benachbarte Wohnbebauung und die angrenzende Osteniederung soll daher die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im nordwestlichen Bereich auf maximal drei, im übrigen Bereich auf maximal zwei Vollgeschosse verringert werden. Ziel ist eine Abstufung der baulichen Verdichtung von Westen nach Osten. Eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen im nordwestlichen Teil ist als Übergang von dem stark verdichteten Ortskern zu den Wohngebieten im östlichen Teil des Ortes städtebaulich sinnvoll. Eine verdichtete Bebauung ist hier bereits vorhanden. Im Ortskern weist Sittensen inzwischen eher städtische als dörfliche Strukturen auf. Mit größer werdender Entfernung zur Kerngebietenutzung sowie in Richtung der Osteniederung soll eine Reduzierung der baulichen Dichte und der Gebäudehöhe auf maximal zwei Vollgeschosse erfolgen. Dadurch ergibt sich eine deutliche, aber vertretbare Reduzierung der zulässigen baulichen Nutzung.

Die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss, wie sie im Planänderungsverfahren zur Staffelung der baulichen Nutzung für die östliche Teilfläche des Änderungsgebietes angeregt wurde, hätte zur Folge, dass die Gebäude bei gleicher Geschossfläche mehr

---

Grundfläche in Anspruch nehmen müssten. Dadurch geht wertvoller Wohnraum verloren. Bei einer flächigen Bebauung sind zudem kompakte Gebäude, die zur Minimierung der Wärmeenergieverluste möglichst wenig Außenfläche im Verhältnis zu den Innenräumen aufweisen, nur schwer zu verwirklichen. Im Sinne des Klimaschutzes will die Gemeinde kompakte Bauformen fördern. Außerdem muss auf Grund der erforderlichen größeren Grundstücksflächen pro Wohneinheit der Wohnraum zu einem wesentlich höheren Preis angeboten werden. Ziel der Gemeinde Sittensen ist es aber, innerörtliches Wohnen zu angemessenen Konditionen zur Verfügung zu stellen. Aus diesen Gründen soll durch die Zulässigkeit von zwei bzw. drei Vollgeschossen eine der zentralen Lage des Planänderungsgebietes angemessene Neubebauung entstehen.

Auf die Planstraße E wird verzichtet, weil die Erschließung der Baugrundstücke über private Zufahrten flexibler gestaltet und dadurch die Grundstücksnutzung verbessert werden kann. Die öffentliche Grünfläche, die Verkehrsflächen und das Regenwasserrückhaltebecken werden an den heutigen Flächenbedarf angepasst.

Ziel der Gemeinde Sittensen ist es, auf Grund des dringenden Bedarfs Wohnraum in der Nähe des Ortskerns zu schaffen. Durch die 4. Änderung soll der Bebauungsplan Nr. 17 b „Ortskern – Nordost“ an die in der Zwischenzeit geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen und Erfordernisse angepasst werden. Die Änderung dient damit der nachhaltigen Innenentwicklung und der Belebung des Ortskernes.

## **3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes – wie bisher auch - als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aus der Öffentlichkeit wurde angeregt, in dem Gebiet zwischen der geplanten Verlängerung der Straße Wichernshoff und der Straße Im Ostetal ein reines Wohngebiet auszuweisen. Die Anregung wurde nicht berücksichtigt, weil die durch das bisher festgesetzte allgemeine Wohngebiet zulässige vielfältigere Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke in Anbetracht der Zentrumsnähe des Planänderungsgebietes beibehalten werden soll.

Dadurch, dass für die öffentlichen Verkehrsflächen zukünftig eine geringere Breite vorgesehen ist, ergeben sich im Bereich der Anbindung der Erschließungsstraße an die Hamburger Straße freie Flächen, die dem in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO zugeschlagen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 17 b lässt derzeit bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung bis zu vier Vollgeschosse innerhalb des Änderungsgebietes zu. Um einerseits im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch weiterhin „verdichteten“ Wohnungsbau verwirklichen zu können, andererseits aber die Belange der angrenzenden Einfamilienhäuser und der Osteniederung besser zu berücksichtigen, sind im Planänderungsgebiet zukünftig drei bzw. zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig.

Die im Bebauungsplan Nr. 17 b in den allgemeinen Wohngebieten festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bleibt bestehen. Daneben ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine



---

Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Nebenanlagen, Zufahrten etc. möglich, um insbesondere für die bei Doppelhäusern und Reihenmittelhäusern üblicherweise kleineren Grundstücke bzw. bei Geschosswohnungsbauten eine angemessene Nutzung zu gewährleisten.

Die Geschossflächenzahl ist in dem Bereich des allgemeinen Wohngebietes, in dem bis zu drei Vollgeschosse zulässig sind, entsprechend dem bisher gültigen Höchstmaß mit 1,0, in dem übrigen Bereich entsprechend den zulässigen zwei Vollgeschossen mit 0,8 festgesetzt. Damit soll den Anforderungen an den Bau von Mehrfamilienhäusern Rechnung getragen werden.

### **3.2.2 Bauweise**

Die Gebäude sollen in offener Bauweise erstellt werden, so dass zu den Grundstücksgrenzen Abstand gehalten wird.

### **3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass sie genügend Spielraum für die Verwirklichung der baulichen Anlagen gewähren.

Die im Planaufstellungsverfahren vorgebrachte Anregung, die Baugrenze entlang der Straße Im Ostetal in Übereinstimmung mit der Baugrenze an der Gartenstraße von 8,50 m auf 5,00 m zu verringern, wurde nicht berücksichtigt. Zum Schutz der Osteniederung soll ein größerer Abstand zwischen der Bebauung und der Straßengrundstücksgrenze beibehalten werden, sodass die baulichen Anlagen nicht unmittelbar in das Niederungsgebiet hinein wirken. Daher wurde die Baugrenze aus der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 17 b übernommen.

Auch die Anregung, den Abstand aller Baugrenzen zu den benachbarten Nutzungen mit 6 m beizubehalten, weil durch die geplante hohe Bebauung ein zu enger und erdrückender Eindruck entstehen könnte, wurde nicht berücksichtigt. Gemäß den Zielen des Bundesgesetzgebers ist die Innenentwicklung der Gemeinden zu fördern und mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes folgt die Gemeinde Sittensen diesen Vorgaben. Um das Baugebiet verdichtet nutzen zu können, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen möglichst großzügig festgelegt werden. Die Gebäude müssen nicht an die Baugrenzen herangebaut werden, sie können auch einen größeren Abstand zu den Grundstücksgrenzen einhalten. Der erforderliche Grenzabstand ist nach den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung zudem abhängig von der Höhe der Gebäude. Eine erdrückende Wirkung der Gebäude ist nicht zu erwarten, weil auf den Grundstücken auch ausreichende Freiflächen bestehen bleiben.

### **3.2.4 Garagen und Nebenanlagen**

Die Festsetzung, dass Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßen unzulässig sind, wird im Wesentlichen aus dem rechtsverbindlichen Be-

---

bauungsplan übernommen. Da Carports (in der bisherigen Festsetzung als überdeckte Stellplätze benannt) zu den Garagen gehören, werden sie nicht mehr separat aufgeführt. Bezüglich der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wird die Unzulässigkeit entsprechend der Zielsetzung auf Anlagen in Form von Gebäuden beschränkt; andere Nebenanlagen wie z.B. Einfriedungen sind somit nicht ausgeschlossen und brauchen entsprechend nicht mehr als Ausnahme aufgeführt werden. Mit dem Ausschluss von Hochbauten in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Straßen soll erreicht werden, dass der relativ schmale Verkehrsraum in seiner optischen Wirkung nicht weiter eingeeengt wird, sondern dass durch Vorgärten ein angemessener Freiraum zwischen der Verkehrsfläche und den Gebäuden bleibt.

### **3.2.5 Öffentliche Grünfläche**

Die im Bebauungsplan Nr. 17 b ausgewiesene öffentliche Grünfläche wird in der bisher festgesetzten Größenordnung nicht benötigt. Daher hat sich die Gemeinde Sittensen dafür entschieden, die Grünfläche zu verkleinern und die verbleibenden Flächen für den dringend benötigten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Dem Bedarf und der Zielsetzung der Gemeinde entsprechend wird die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Hier soll ein Treffen und Aufenthalt für „jung und alt“ möglich sein.

Die festgesetzte Grünfläche geht in ihrer Größenordnung weit über die Fläche des am Wichernshoff bereits bestehenden Kinderspielplatzes hinaus. Es wird eine vielfältige Nutzung der Fläche angestrebt. Die Gestaltung und Ausstattung der Grünfläche wird bei der Durchführung der Planung festgelegt. Spielgeräte und -einrichtungen für Kinder sind dabei auch zukünftig vorgesehen.

### **3.2.6 Verkehrsflächen**

Die bisher festgesetzten Verkehrsflächen werden für die heutzutage übliche flächensparende Erschließung des Planänderungsgebietes nicht benötigt. Die in einer Breite bis zu rd. 12 m vorgesehenen Straßenflächen sollen entsprechend dem Bedarf auf eine Breite von 6,50 m verringert werden. Durch die Anordnung von öffentlichen Parkplätzen, die bisher separat am Rand der Straße ausgewiesen sind, innerhalb des Straßenraums kann eine verkehrsberuhigende Wirkung erreicht werden. Ein verkehrsberuhigter Ausbau neuer öffentlicher Straßen in Wohngebieten gehört in Sittensen inzwischen zum Standard. Daher kann auf die bisherige Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigung“ verzichtet werden.

Die im Planänderungsverfahren vorgebrachte Anregung, die durchgehende Straßenverbindung zwischen Wichernshoff und der Gartenstraße entfallen zu lassen, wurde nicht berücksichtigt. Die Bildung einer Sackgasse würde nicht zu weniger, sondern zu mehr Verkehr führen, weil alle in die Straße einfahrenden Fahrzeuge diese in derselben Richtung wieder verlassen müssen. Bei einer durchgehenden Straße können die Fahrzeuge auch in der anderen Richtung aus dem Baugebiet herausfahren. Dadurch wird eine Entlastung der Einmündungen an der Hamburger Straße und der Bahnhofstraße erwartet. Außerdem ist das Baugebiet für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge wie Feuerwehr, Notarzt etc. aus den verschiedenen Richtungen besser erreichbar. Eine

---

Durchlässigkeit des Baugebietes ist auch bei Sperrungen im Zuge von Straßen- und Leitungsreparaturen von großem Vorteil. Verkehr, der nicht auf das Plangebiet gerichtet ist, ist auf der geplanten Straße dagegen nicht in nennenswertem Maße zu erwarten, weil aufgrund der verwinkelten Verkehrsführung und des verkehrsberuhigten Ausbaus der Straße keine zeitlichen Vorteile entstehen. Somit wird die Straße im Wesentlichen von den Anwohnern des Planänderungsgebietes genutzt.

Im Übergangsbereich zwischen dem für die Erschließung bereits genutzten Teil der Straße Wichernshoff und der Fortführung der Verkehrsfläche in Richtung Nordosten ist eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche vorgesehen, die für das Wenden von großen Fahrzeugen, insbesondere von Müllfahrzeugen, dienen kann, solange das Planänderungsgebiet noch nicht vollständig erschlossen werden kann.

Die entlang der südlichen Grenze des Planänderungsgebietes verlaufende Fußwegverbindung zur Straße Im Ostetal wird übernommen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Die Anregung von Anliegern, die Wegeverbindung wie bisher nach Norden abknickend auf die geplante Straße zuzuführen, weil die Einmündung des Fußweges in die öffentliche Verkehrsfläche an der Grundstückszufahrt Wichernshoff 12 liegt, wurde nicht berücksichtigt. Die dadurch entstehende Zerschneidung der Baugebietsflächen und der Flächen des Regenwasserrückhaltebeckens ist städtebaulich nicht vertretbar. Die Nutzung der Grundstückszufahrt setzt zwar eine Rücksichtnahme auf den bevorrechtigten Verkehr der öffentlichen Straßen und Wege voraus, allerdings stellt die Einmündung des Fußweges in die Straßenverkehrsfläche an dieser Stelle keine besondere Gefahrenstelle dar.

An der Einmündung der Gartenstraße in die Hamburger Straße (L 142) werden die bisher im Bebauungsplan Nr. 17 b festgesetzten Sichtdreiecke übernommen. Diese decken die heutzutage gem. RAST 06 geforderten Sichtflächen bei weitem ab. Dies gilt auch für die im Mischgebiet festgesetzte, von Sichtbehinderungen freizuhalten Fläche innerhalb des Sichtdreiecks. Ein entsprechender Hinweis auf die erforderliche Freihaltung dieser Fläche ist im Bebauungsplan nachrichtlich aufgeführt.

### **3.2.7 Flächen für die Regenwasserrückhaltung**

Im südlichen Teil des Planänderungsgebietes ist eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, hier für ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt. Die für die Rückhaltung erforderliche Fläche wurde gemäß den heutigen Anforderungen neu berechnet. Dabei hat sich herausgestellt, dass die Fläche für die aufzunehmenden Wassermengen größer bemessen sein muss als bisher veranschlagt. Sie ist in der Planzeichnung entsprechend angepasst worden.

### **3.3 Belange von Natur und Landschaft**

Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Sittensen. Es ist weitestgehend von baulichen Anlagen umschlossen. Die Fläche wird auf der nordöstlichen Seite ackerbaulich bewirtschaftet. Im westlichen Bereich befand sich ein dichter Fichtenbaumbestand. Dieser wurde während der Bestandskartierung gerodet. Auf-

grund der Fällarbeiten vor der Brut- und Setzzeit sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Am Rande des Planänderungsgebietes im Westen befindet sich eine Baum-Strauchhecke, einzelne Obstbäume und eine Ruderalfläche mit vorwiegend Brombeerbewuchs. Durch die zukünftige Versiegelung und Überbauung im Planänderungsgebiet ergeben sich Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden/Wasser und Pflanzen/Tiere. Diese sind aber in höherem Maße bereits durch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 b zulässig, denn einer Verringerung der bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche um rd. 1.000 qm steht eine Vergrößerung der Fläche für die Regenwasserrückhaltung um rd. 1.960 qm gegenüber. Zudem ist zukünftig die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 anzuwenden, wodurch die Versiegelungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken deutlich eingeschränkt werden. Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind durch die städtebauliche Lage und die umliegenden baulichen Anlagen nicht zu erwarten. Wesentliche Veränderungen für das Schutzgut Klima/Luft sind aufgrund der verringerten Versiegelung ebenfalls nicht zu erwarten.

Ziel ist es, die Flächen innerhalb des Plangebietes weitestgehend auszunutzen. Auf Einschränkungen durch festgesetzte Anpflanzungen soll auch zukünftig verzichtet werden.

#### Artenschutz

Der §39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach §44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind.

Nach §44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des §44 BNatSchG Abs. 5 weiter modifiziert. Darin heißt es, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

In dem Plangebiet sind keine besonders- bzw. geschützten Säugetierarten anzutreffen. Ein Vorkommen von Fledermäusen innerhalb des Plangebietes ist nicht zu erwarten, da die vorhandenen Vegetationsstrukturen keinen geeigneten Lebensraum darstellen. Daher kann eine relevante Beeinträchtigung geschützter Säugetierarten durch das geplante Vorhaben mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Planänderungsgebietes konnten aufgrund der Rodung des Baumbestandes vor der Brut- und Setzzeit Verbotstatbestände bezüglich der Tötung und Störung vermieden werden. In Bezug auf die verbliebenden Gehölzbestände sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch Fällarbeiten vor oder nach der Brut- und Setzzeit weiterhin zu beachten. Mit dem Verlust von Baum- und Strauchstrukturen ergeben sich Beeinträchtigungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten. In der näheren Umgebung befinden sich jedoch noch ausreichend Strukturen, die diese Funktionen wahrnehmen können, sodass die Beeinträchtigung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegt. Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der monotonen Fichtenanpflanzung nicht zu erwarten. Dahingehend ergeben sich mit der Planung keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte bezüglich der geschützten Vogelarten.

Weitere besonders oder streng geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass mit der Umsetzung der Planung Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind.

### **3.4 Immissionsschutz**

Immissionskonflikte sind nicht zu erwarten. Ein verträgliches Nebeneinander von Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten ist grundsätzlich möglich. Um in Bezug auf die im nordwestlich angrenzenden Mischgebiet zulässigen Nutzungen den Vertrauensschutz zu gewährleisten, wird in dem allgemeinen Wohngebiet der Abstand der

---

Baugrenze von 6 m zur Grenze des Mischgebietes beibehalten, sodass die Wohnbebauung nicht näher an das Mischgebiet heranrückt als bisher zulässig.

Die ackerbauliche Nutzung auf den nordöstlichen Flächen des Planänderungsgebietes ist für die Übergangszeit bis zur baulichen Nutzung dieses Flurstück hinzunehmen. Konflikte mit der Wohnnutzung haben sich in der Vergangenheit nicht ergeben und sind auch zukünftig nicht zu erwarten.

Die EVB Elbe-Weser GmbH hat darauf hingewiesen, dass sie für ihre nördlich des Planänderungsgebietes verlaufende Bahntrasse über eine uneingeschränkte Genehmigung gemäß § 6 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) zum Betrieb und Unterhalt der Nebenbahnstrecke Zeven - Tostedt verfügt. Im Rahmen dieser Genehmigung sei die Erhöhung der Anzahl der verkehrenden Züge jederzeit möglich und zulässig. Aus dem derzeitigen Bahnbetrieb sind unzuträgliche Belastungen bisher nicht bekannt geworden. Immissionsschutzmaßnahmen sind in der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 17 b „Ortskern – Nordost“ nicht vorgesehen und werden auch im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht festgesetzt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Art der baulichen Nutzung und der daraus resultierende Schutzanspruch bezüglich der Emissionen aus dem Bahnverkehr gegenüber der bestehenden Rechtslage nicht verändert. Wohngebäude sind in der unmittelbaren Nähe der Bahnstrecke schon vorhanden. Zwischen der Bahnanlage und dem Wohngebiet befinden sich noch andere Baugebiete, weitere Wohngebiete liegen in der gleichen Entfernung zur Bahnstrecke wie das Planänderungsgebiet, so dass eine entsprechende Rücksichtnahme der Bahnbetreiber, auch bei einer Intensivierung des Streckenbetriebes, bereits heute erforderlich ist.

### **3.5 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes wird nicht verändert. Sie erfolgt aus Richtung Südwesten über die Straße Wichernshoff, aus Richtung Nordwesten über die Gartenstraße, die zum Zeitpunkt der Erschließung der Flächen des Flurstücks 19/3 verbreitert und ausgebaut werden muss, und aus Richtung Süden über die Straße Im Ostetal, die ebenfalls verbreitert werden soll.

Wie oben bereits erwähnt, wird im Bereich der Straße Wichernshoff eine Fläche befestigt, die als Wendeanlage für große Fahrzeuge dienen kann, solange die Flächen des Flurstücks 19/3 für eine bauliche Nutzung noch nicht zur Verfügung stehen.

Ein verkehrsberuhigter Ausbau neuer öffentlicher Straßen in Wohngebieten gehört in Sittensen inzwischen zum Standard. Über die Gestaltung des Straßenraumes wird bei der Durchführung der Planung entschieden, der Bebauungsplan kann hierzu keine Regelungen treffen.

Die an der Einmündung der Gartenstraße in die Hamburger Straße (L 142) im Bebauungsplan Nr. 17 b festgesetzten Sichtdreiecke bleiben bestehen, um ausreichende Sichtverhältnisse auf den übergeordneten Verkehr sicherzustellen.

---

### 3.6 Bodenschutz- und Abfallrecht

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

### 3.7 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung, Grenzregelung) sind nicht notwendig.

## 4. VER- UND ENTSORGUNG

### • Wasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Bremerförde.

### • Abwasserbeseitigung

#### *Schmutzwasserbeseitigung*

Das im Planänderungsgebiet anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen bzw. auszubauenden Schmutzwasserkanal abgeleitet. Das Schmutzwasser kann in der zentralen Kläranlage in Sittensen gereinigt werden.

#### *Oberflächenwasserbeseitigung*

Für das Änderungsgebiet sind eine Bodenuntersuchung und ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt worden. Das Bodengutachten hat ergeben, dass aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich ist. Bereits in der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 17 b ist eine Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken ausgewiesen. Diese Fläche ist an den nach den heutigen Vorschriften ermittelten Bedarf angepasst worden.

Die auf dem Flurstück 19/3 festgesetzte Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen dient zur Erweiterung des Regenwasserrückhaltebeckens zu einem späteren Zeitpunkt, wenn das Flurstück 19/3 baulich genutzt werden soll. Für die geordnete Erschließung des übrigen Baugebietes wird diese Fläche nicht benötigt.

Das Entwässerungskonzept wurde mit dem Landkreis Rotenburg (Wümme) als Untere Wasserbehörde abgestimmt. Ein konkreter Nachweis der Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens. Die erforderlichen Anträge werden zu gegebener Zeit gestellt.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat darauf hingewiesen, dass das Planänderungsgebiet an das gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Oste grenzt. Entsprechend

der Überschwemmungsgebietsverordnung Obere Oste bedürfen bestimmte Maßnahmen innerhalb dieser Grenzen einer Ausnahmegenehmigung durch die Wasserbehörde. Das Plangebiet selbst liegt nicht in dem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Oste. Sollten für die Durchführung der Planung Ausnahmegenehmigungen erforderlich sein, wird rechtzeitig Kontakt mit dem Landkreis Rotenburg (W.) aufgenommen.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die EWE AG.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

## 5. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Planänderungsgebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Nettobauland	1,57
Mischgebiet	1,53
Allgemeines Wohngebiet	0,04
Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	0,20
Regenwasserrückhaltung	0,28
Straßenverkehrsfläche	0,32
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“	0,03
<b>Bruttobauland</b>	<b>2,40</b>

Sittensen, den 27.06.2013

Gez. Evers  
(Evers)  
Bürgermeister