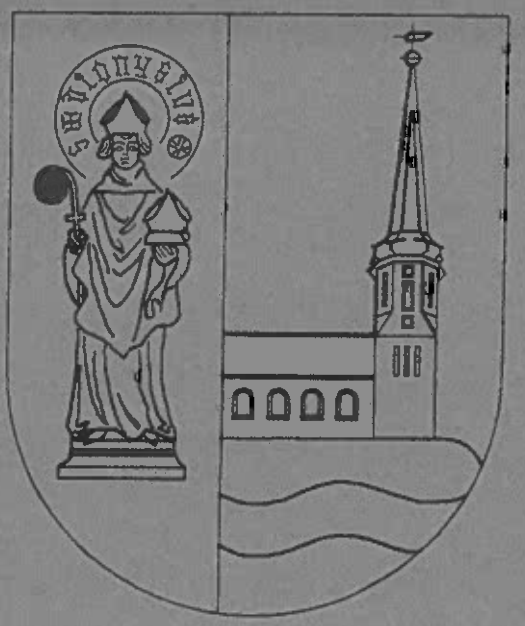
GEMEINDE SITTENSEN

SAMTGEMEINDE SITTENSEN

LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

BEBAUUNGSPLAN NR. 32.1 "GEWERBEGEBIET STADER STRASSE" TEILPLAN I

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG GEM. § 10 BAUGB

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
21640 HORNEBURG VORDAMM 12-14 04163-7731 FAX 2695
PARTNER BEI STADT-LAND-FLUSS PLANER + ARCHITEKTEN

INHALTSVERZEICHNIS

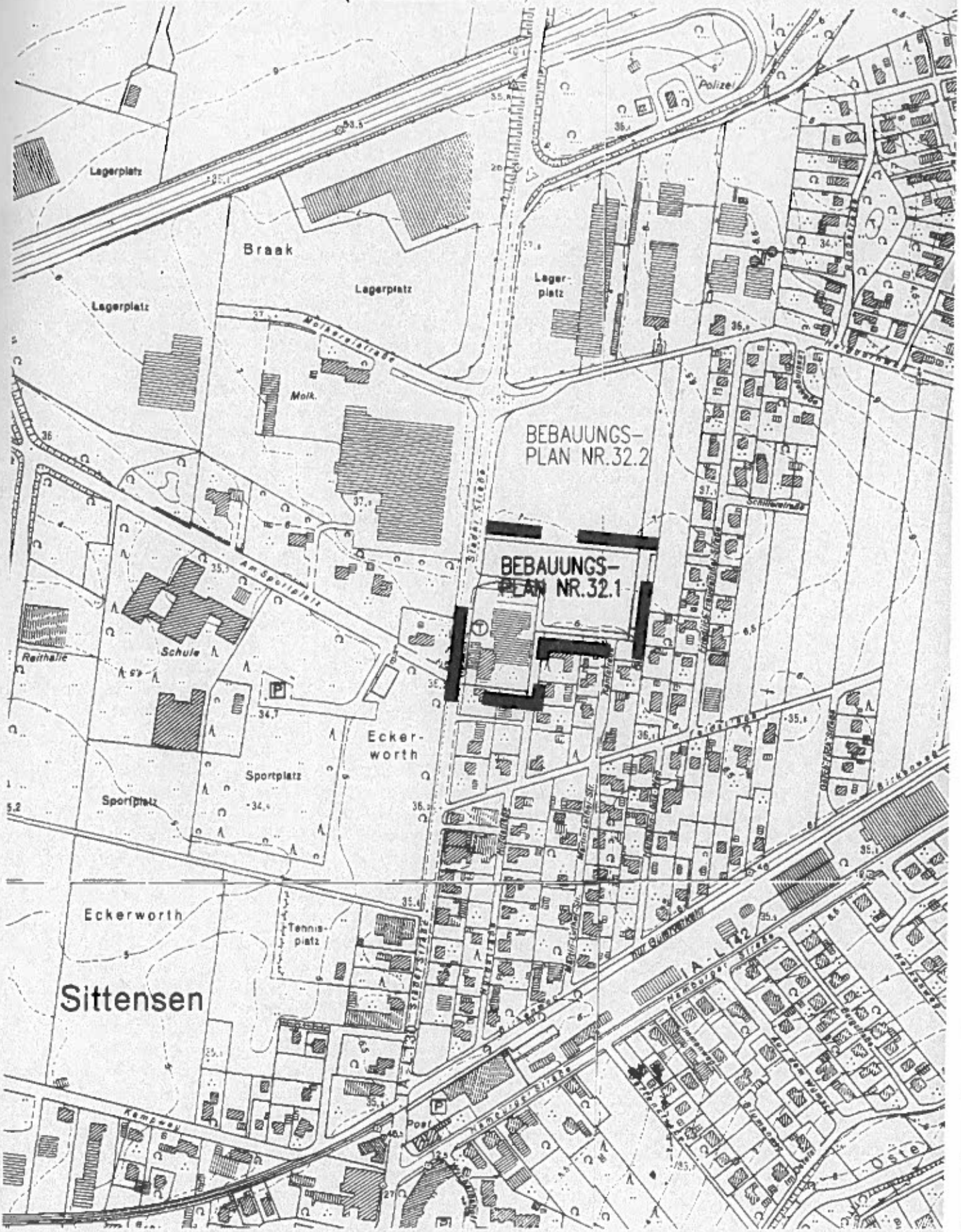
		SEITE
1	RECHTSGRUNDLAGEN	1
2	VERFAHREN	
3	GELTUNGSBEREICH	
4	ZIEL, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DES BEBAUUNGSPLANES	
4.1	Wahl des Standortes (Festsetzung des Geltungsbereiches)	2
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	
5.1	Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)	
5.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	
5.3	Flächennutzungsplan (FNP)	
6	GEGEBENHEITEN / BESTAND	
6.1	Lage / Nutzungen	
7	STÄDTEBAULICHES KONZEPT / FESTSETZUNGEN	
7.1	Allgemein	
7.2	Art der baulichen Nutzung	3
7.3	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhe baulicher Anlagen	
7.4	Überbaubare und nicht überbaubare Flächen	
7.5	Örtliche Bauvorschriften	4
8	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	
8.1	Äußere Erschließung	
8.2	Geh- / Fahr- und Leitungsrecht	
9	TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG	5
10	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	
10.1	Grund und Boden	
10.2	Schutzgebiete	
10.3	Emissionen / Immissionen	6
10.4	Naturhaushalt und Landschaftsbild	
11	EINGRIFFSREGELUNG	
11.1	Eingriffsbeurteilung	
11.2	Bestand / Lage im Raum	
11.3	Bewertung Bestand	7
11.4	Bewertung Planung	
11.5	Eingriffe / Ausgleich nach § 1a BauGB	
12	AUSWIRKUNGEN	8
13	MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	
14	TERMINE / UMSETZUNG	9
14.1	Termine	
14.2	Finanzierung	
15	AUFZUHEBENDE PLANUNGEN / SONSTIGES PLANRECHT	
16	FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	

ANLAGEN :

- Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (M. 1 : 5.000)
- Übersichtsplan mit Darstellung des Planbereiches (Ausschnitt DGK 5)
- Gehölzliste

ANLAGE

ÜBERSICHTSPLAN : (Ausschnitt DGK 5)



BEGRÜNDUNG

Bebauungsplanentwurf Nr. 32.1 "Gewerbegebiet Stader Straße" - Teilplan I
mit örtlichen Bauvorschriften
GEMEINDE SITTENSEN - LANDKREIS ROTENBURG (W)

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der z.Zt. geltenden Fassung
- Nds. Bauordnung (NBauO) in der z.Zt. geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990

2 VERFAHREN

- Aufstellungsbeschluß durch die Gemeinde Sittensen vom 11.12.1997
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (T.ö.B.) gem. § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom 31.08.98
- Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB vom 23.04.98
- Nach Beratung der abwägungserheblichen Anregungen und Bedenken durch den VA vom 16.07.98 Beschluß über die öffentliche Auslegung für einen Teilbereich (Betriebsflächen Fa. Kropp) des Geltungsbereiches vom 21.09. bis 22.10.1998
- Beratung der abwägungserheblichen Anregungen und Bedenken im Planungsausschuß
- Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB durch den Rat der Gemeinde vom 28.01.1999
- Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB
  - VERFAHRENSSTAND -

3 GELTUNGSBEREICH

Folgende Flurstücke der Flur 2 in der Gemarkung Sittensen werden durch den Planbereich von ca. 1,35 ha erfaßt : 2/15 (Weg), 2/17 und 3/57 (Betrieb Kropp).

Der Planbereich wird begrenzt
im Norden durch das Flurstück 2/18
im Osten durch das Flurstück 2/19
im Süden durch die Flurstücke 3/38, 3/53, 3/56 (Fritz-Reuter-Str.), 3/24, 4/20, 4/23 (Kantstr.) tlw.
im Westen durch die Flurstücke 1tlw. (Stader Str. / L 130), 2/9, 2/16 und 3/58.

4 ZIEL, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel der Aufstellung dieses B.-Planes ist es, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, um
- die Vorgaben des FNP zur städtebaulichen Ordnung dieses Quartieres umzusetzen
- dem vorhandenen KFZ-Betrieb Erweiterungsflächen zur Anpassung an marktorientierte Leistungen zu ermöglichen

Dies kann zur Erhaltung vorhandener Arbeitsplätze im Gemeindegebiet beitragen.

Der Entwurf zum RROP 1997 sieht aufgrund der Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogrammes für Sittensen eine Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten vor. Eine weitere Schwerpunktaufgabe für Sittensen ist die Fortentwicklung von Gewerbe und Industrie auf geeigneten autobahnnahen Flächen (gewerbliche Schwerpunkte auf den Achsen. Hier: HH-HB). Sie begründen sich v.a. durch die Lage der Gemeinde auf der Entwicklungsachse Hamburg - Bremen. U.a. ist ein überdurchschnittlicher Einwohnerzuwachs zu verzeichnen (Zeitraum 1987 - 1996 : für Sittensen = + 17,6% / für den LK ROW = + 12,1%).

Zweck des B.-Planes ist es, die Ausweisung des Gewerbegebietes in einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung zu ermöglichen. Hierbei sind die vorhandenen Bestandsnutzungen der Umgebung (GE / WA) in Bezug auf den Immisssionsschutz zu berücksichtigen.
Ferner sollen neben der vorhandenen Erschließung insbesondere die Belange des Naturhaushaltes und des Ortsbildes berücksichtigt werden.

Die Erforderlichkeit ergibt sich aus dem aktuellen Erweiterungszwang des vorhandenen KFZ-Betriebes und der notwendigen Anpassung an marktbedingte Rahmenbedingungen.

4.1 Wahl des Standortes (Festsetzung des Geltungsbereiches)
Der Standort des Betriebes und somit des Gewerbegebietes ist durch den Bestand vorgegeben. Berücksichtigt sind dabei :
- der Zusammenhang mit dem vorhandenen Kfz-Gewerbe südlich und nördlich der BAB 1 sowie dem übrigen Gewerbe westlich der L 130
- die verkehrliche Anbindung
- die Verfügbarkeit der Fläche.

Alternativ-Standorte für ein eingeschränktes Gewerbegebiet wurden daher nicht geprüft bzw. stehen aufgrund von aktuellen Eigentumverhältnissen nicht zur Verfügung. Die Wahl der Größe des Planbereiches ergibt sich aus der Größe der Betriebsfläche.

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)
Der wirksame FNP gilt als den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

5.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)
Das RROP 1980 ist seit dem 01.06.1996 für den Landkreis Rotenburg / Wümme nicht mehr in Kraft. Das neue befindet sich im Aufstellungsverfahren und liegt den Gemeinden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens als Verwaltungsentwurf 1997 vor.
Das Grundzentrum Sittensen gilt u.a. als Standort mit der "Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" in Zusammenhang mit der Fortentwicklung von Gewerbe und Industrie als gewerbliche Schwerpunkte auf den Entwicklungsachsen Hamburg / Bremen.

5.3 Flächennutzungsplan (FNP)
Der Planbereich ist im FNP als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Danach ist der Bebauungsplan nur bedingt aus dem FNP der Gemeinde Sittensen entwickelt. Die in gemischten Bauflächen zulässigen Nutzungen werden durch diesen B.-Plan 32.1 gegliedert. Grundlage bildet der wirksame FNP 1983.

6 GEGEBENHEITEN / BESTAND

6.1 Lage / Nutzungen
Der Planbereich liegt am Ortseingang von Sittensen, direkt an der Stader Straße, die Zubringer zur Autobahn 1 (Bremen-Hamburg) ist. Im südlichen Planbereich ist ein KFZ-Handel mit Reparatur- und Tankstellenbetrieb sowie üblichen Serviceleistungen (Waschstraße, Tankstellenshop mit Bistro) vorhanden. Der unbebaute Planbereich wird z. Zt. noch landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt. Die Fläche weist keine Gehölzstrukturen auf.
Im Norden wird die Fläche durch eine landwirtschaftliche Fläche (Flurstück 2/18 - Planbereich 32.2) und Westen durch die Landesstraße 130 - Stader Straße - begrenzt.
Nördlich des Heiddornweges grenzen bestehende gewerbliche Nutzungen (GE-Flächen - ohne planungsrechtliche Festsetzungen) an.
Im Osten und Süden grenzt ein bebautes Quartier des Bebauungsplanes Nr. 3 mit den Teilplänen 1, 2 und 6 an. Entgegenstehende Festsetzungen der Teilpläne 2 und 6 betreffen diese Planung nicht.

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT / FESTSETZUNGEN

7.1 Allgemein
Aus der bestehenden FNP-Darstellung (M) mit den B.-Planbereichen 32.1 und 32.2 möchte die Gemeinde ein praktikables Nutzungskonzept für zentrumsnahes (mischgebietsverträgliches) Gewerbe im Zusammenhang mit Wohnnutzungen im Anschluß an die Friedrich-Freudenthal-Straße entwickeln und den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben mit dem Sortimentbereich Lebensmittel bewirken, um den innerörtlichen Einzelhandel nicht zu gefährden.

Das Verfahren wurde gesplittet. Für den Planbereich 32.2 liegt der Gemeinde bisher noch kein

...

zustimmungsfähiges Nutzungskonzept vor. Aus diesem Grunde und zur Klärung der Immissionssituation (ein Gutachten steht noch aus) wie auch der Oberflächenentwässerung ist das Verfahren unterbrochen worden, um die Erweiterungsabsichten des Autohauses Kropp nicht zu blockieren.

7.2 Art der baulichen Nutzung

- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

Wie in o.g. Ausführungen dargestellt, ist zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ein gegliedertes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt, da dieser Bereich durch Gliederung im Sinne des § 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen soll.
Die Gemeinde nutzt damit die Möglichkeit der BauNVO mehrere Gewerbegebiete zueinander gem. § 1Abs.4 Satz 2 BauNVO nach Art, Bedürfnissen und Eigenschaften zu gliedern.

Der Planbereich gilt als Schnittstelle zwischen Gewerbeansiedlungen und Wohnquartieren und ist dadurch auch als allgemeiner Immissionspuffer städtebaulich wichtig. Die Fläche ist daher für nicht störendes Gewerbe zu sichern.

Da das Gewerbegebiet möglichst dem produzierenden Gewerbe und oder dem Handel dienen soll, sind bestimmte Arten von Betrieben ausgeschlossen. Die Ansiedlung von produzierenden Gewerbe erreicht ein größeres Arbeitsplatzangebot, als dies durch Speditions- und Lagerbetriebe möglich ist.

7.3 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhe baulicher Anlagen :

- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

Für das Maß der baulichen Nutzung ist beim Gewerbegebiet die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen als Trauf- und Firsthöhe (TH / FH) festgesetzt. Durch die Festsetzung der maximalen TH / FH soll die städtebauliche Einbindung hinsichtlich der Ortseingangssituation Berücksichtigung finden.
Mit der GRZ und der Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) ist das Maß der baulichen Nutzung und damit das städtebauliche vertretbare Bauvolumen bzw. der Überbauungsgrad im B.-Plan-Gebiet hinreichend sicher bestimmt.
Eine Höhenbegrenzung, wie die der Hauptgebäude bzw. selbstständigen sonstigen Anlagen durch Trauf- und Firsthöhe, gilt u.a. auch für selbstständige Werbeanlagen (Werbeturm o.ä.) und Nebenlagen. Hierzu ist die Oberkante (OK) der Anlagen auf 6 m über Bezugspunkt festgesetzt.

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO im Zusammenhang mit der möglichen Höhe der baulichen Anlagen soll ausgenutzt werden als städtebauliches Pendant zur gegenüberliegenden Baumasse, obwohl es sich um ein Gewerbegebiet im ländlich geprägten Raum handelt.

Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen sind so gewählt, daß für Geschäfts-, Büro-, Handels- und Verwaltungsgebäuden der Bau von zwei ggf. auch drei Vollgeschossen möglich ist.

Die maximalen Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante das Baugrundstück erschließende Straßenverkehrsfläche.

Als Bauweise ist eine abweichende (a) Bauweise gem. § 22 Abs.4 BauNVO festgesetzt, so daß abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m Länge entstehen können. Eine Beschränkung ist durch die Aufteilung bzw. Gliederung der Gewerbeflächen ausreichend gegeben.

7.4 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
An der Landesstraße "Stader Straße" sind vorhandene Gebäudefluchten berücksichtigt. Dadurch werden im Zusammenhang mit der Neubebauung raumbildende Kulissen zur Gestaltung des gradliniegen Straßenverlaufes der Stader Straße ermöglicht. Ferner ist zur Unterstützung der Maßstäblichkeit der Ortsgestaltung die überbaubare Fläche getrennt,die zusätzlich mittels eines Pflanzstreifen unterstützt wird.

...

Nebenanlagen, mit Ausnahme der für Ver- und Entsorgungsanlagen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen parallel zur Straßenbegrenzungslinie ausgeschlossen, um den "halböffentlichen" Bereich des Gewerbegebietes visuell als unbebaute Freizone zu erhalten. Werbeanlagen können jedoch erstellt werden, um den Gewerbebetrieben eine wettbewerbsgerechte Werbung zu ermöglichen.

An die Bestimmungen hinsichtlich von Bauverbotszonen gem. Nds. Straßengesetzes sowie der Beteiligung des zuständigen Straßenbaulastträgers bei Bauanträgen direkt an der LK 130 wird hier nachrichtlich hingewiesen (vgl. Nachrichtliche Übernahme).

7.5 Örtliche Bauvorschriften

Auf die Werkshallen und Betriebsgebäude will die Gemeinde keine gestalterische Anforderungen durch örtliche Bauvorschriften stellen. Die Gestaltung ist hinreichend durch flächenhafte Anpflanzungen sowie mögliche Fassadenbegrünung erfolgt. Da das Gebiet durch seine Lage am Ortsrand von Sittensen städtebaulich von besonderem Gewicht ist und die Benutzer der Stader Straße direkten Einblick in diesen Bereich haben, sind folgende gestalterische Vorgaben zu den Werbeanlagen festgesetzt worden, um auf diese Weise einer weiteren Überformung der ländlich geprägten Situation entgegen zu wirken :

- Anlagen der Außenwerbung sind nur unterhalb der Traufe bzw. im Giebelbereich in nicht selbstleuchtender Ausführung und in unmittelbarem Bereich der Grundstückszufahrt in selbstleuchtender Ausführung bis zu 3 qm zulässig.
- Grelle und kontrastierende Farbtöne (Signalfarben) sind unzulässig (vgl. örtliche Bauvorschrift).

Die Einschränkung von grellen und bzw. kontrastierenden Farbtönen bezieht sich auf sogenannte Signalfarben. Insgesamt soll die Vorschrift bewirken, daß mit der Farbgebung das ländliche Umfeld (emotionale Einstimmung durch Farbgebung) berücksichtigt wird. Eine Beschränkung auf bestimmte RAL-Farben ist nicht beabsichtigt, da damit auch eine Einschränkung der Firmen hinsichtlich der Absicht auf qualitative Farb- und Fassadengestaltung ausgeschlossen wäre. Damit wird erreicht, dass sich Werbeanlagen in ihrer Wirkung angemessen in die städtebauliche Gestalt des Gebietes einpassen.

Folgende Baumaterialien bzw. -teile sind nicht zulässig :

- engobierte, glasierte und eloxierte Baustoffe bzw. -teile.
- Verkleidungen und Vordächer aus Kunststoffen.

Die Festsetzung ist erforderlich, um eine gestalterisch vertretbare Materialwahl in Anlehnung an die das Plangebiet umgebende Bausubstanz zu erreichen.
Die vorgannnten Baumaterialien sind untypische Materialien im ländlichen Raum. Der Ausschluß der v. g. Materialien gilt als ein Beitrag zur Harmonisierung des Ortsbildes.

8 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

8.1 Äußere Erschließung

Das GEE-Gebiet wird durch vorhandene Zufahrten an die Landesstraße erschlossen.
Der Verkehr aus dem Planbereich wird direkt über die Landesstraße 130 überörtlich abgeleitet. Zum Bundesautobahnanschluß Sittensen ergibt sich eine relativ kurze Verbindung über die L 130.
Für den künftigen nutzungsbedingten Ziel- oder Quellverkehr aus dem GEE-Gebiet (Planbereiche 32.1 und 32.2) ist ggf. die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes L 130 / Heiddornweg / Molkereistraße technisch neu zuordnen. Der hier angedeutete Kreisverkehr hat lediglich kennzeichnenden Charakter und stellt u.a. eine in den Gremien der Gemeinde diskutierte Idee zur Gestaltung des Ortseinganges dar. Die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze (km 26.430) ist zu gegebener Zeit gem. Nds. Straßengesetz durchzuführen. Schon heute sind Belegenheiten an der L 130 bis zum BAB-Knoten vorhanden, die eine Verlegung rechtfertigen. Die weitere städtebauliche Entwicklung sowie u.a. die Nutzungen im Planbereich 32.2 würden hinsichtlich der Beschränkungen gem. Nds. Straßengesetz wesentlich eingeschränkt. Aus diesem Grunde sind die Baugrenzen bereits unter der v.g. Annahme einer Verlegungen der OD festgesetzt worden.

...

8.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Zur weiteren Erschließung soll ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die Verbindung zwischen der Fritz-Reuter-Straße und der Kantstraße herstellen.
In der textlichen Festsetzung ist hierzu bestimmt worden, daß das Gehrecht die Befugnis der Gemeinde umfaßt, hier einen Geh- und Radweg anzulegen und diesen zu unterhalten.
Der Geh- und Radweg ist so anzulegen, daß er für kommunale und private Fahrzeuge zur Ver- und Entsorgung sowie für Rettungsfahrzeuge sporadisch befahrbar ist.

9 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Die technische Versorgung für den Planbereich ist vorhanden.
Die Anschlüße für Abwasser und Niederschlagswasser sind ebenfalls an die innerhalb der L 130 vorhandenen Leitungsnetze zur ordnungsgemäßen Entsorgung gegeben.

- Oberflächenentwässerung
Für die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Erweiterungsflächen ist ebenfalls der Anschluß an das vorhandene und ausreichend dimensionierte Kanalnetz in der Stader Straße vorgesehen. Ggf. ist auch eine Entsorgung von Teilflächen an das Kanalnetz in der Fritz-Reuter-Str. möglich. Auf Aussagen bzw. Vorgaben des Generalentwässerungsplan der Gemeinde von 1997 wird verwiesen.
Eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers innerhalb des Planbereiches ist der direkten Ableitung vorzuziehen.
Die unmittelbare Versickerung des Regenwassers auf dem eigenen Grundstück ist als ökologischer Faktor zur Sicherung des Naturhaushaltes anzustreben :

- zum Ausgleich des Grundwasserhaushaltes
- zur Verminderung des Wasserzuflusses für die Vorfluter
- zum Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes
- zur Grundwasserneubildung
- zur Erhaltung der Gewässergüte des Grundwassers und
- zur Verbesserung des Kleinklimas durch verstärkte Verdunstung.

Durch Verrieselung wird nicht nur eine zusätzliche Belastung der Fließgewässer vermieden, sondern unter Berücksichtung des vorhandenen Kanalnetzes insbesondere eine Verringerung des Abflußes erreicht werden. Bei Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.
Verschmutztes Niederschlagswasser ist über den v.g. Schmutzwasserkanal der zentralen Kläranlage zuzuführen.

Eine Versickerung auf den Grundstücksflächen kann u.a. erreicht dadurch werden, daß die Verkehrs- und Zufahrtsflächen für Garagen und Stellplätze (Betriebsleiter-Wohnhaus) gering gehalten werden und diese Flächen nur zu einem Teil versiegelt (unter Berücksichtigung der gewerblichen Belange) werden. Dies ist z.B. möglich durch die Verwendung von Rasengittersteinen oder durch Fahrspuren, die in Rasenflächen erstellt werden. Siehe hierzu auch die Broschüre des Nds. Sozialministers "Entsiegelung von Flächen, Humanisierung im Städtebau".

- Abfallbeseitigung
Die Abfallbeseitigung erfolgt für das gesamte Gemeindegebiet und somit auch für den Planbereich durch den Landkreis Rotenburg.
Alte Abfallablagerungen, die im Planbereich liegen könnten, sind der Gemeinde nicht bekannt. Sollten sich während der Bauphase vor Ort Hinweise finden, sind diese dem Landkreis Rotenburg anzuzeigen.

10 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

10.1 Grund und Boden
Wie bereits unter Ziffer 4 der Begründung beschrieben, ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für den Kfz-Betrieb in Sittensen dringend erforderlich, um die Entwicklung des Betriebes nicht zu gefährden.
Da der Standort und die Größe des Plangebietes der Darstellung des FNP teilweise entspricht und keine andere Fläche, die landwirtschaftlich nicht genutzt wird und städtebaulich für ein Gewerbegebiet in Frage kommt, zur Verfügung steht, ist diese isoliert liegende landwirtschaftlich genutzte

...

Fläche für die Erweiterung in Anspruch genommen worden. Der Umgang mit dem Grund und Boden ist ensprechend der v.g Notwendigkeit zur Ausweisung von Bauflächen erfolgt. Der Belang des schonenden Umgangs (§ 1a BauGB) ist soweit möglich berücksichtigt. Durch Anpflanzungen der sonst gehölzfreien Fläche ist eine Eingriffsminderung zu erreichen.

10.2 Schutzgebiete
Im bzw. im unmittelbaren Umkreis des Planbereiches befinden sich keine Schutzzonen bzw. Schutzgebiete.

10.3 Emissionen
Von dem GEE-Gebiet gehen aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung keine erheblichen Störungen aus. Visuelle Störungen können durch die festgesetzten Anpflanzungen gegenüber dem künftigen allgemeinen Wohngebiet im Planbereich 32.2 gemindert werden.
Die vorhandene Nutzung ist mit den vorhandenen Nutzungen des Umfeldes (Wohnen an der Fritz-Reuter-Str.) aufgrund der Ausrichtung zur L 130 verträglich. Das beabsichtigte Betriebsleiterwohnhaus schafft durch die Anordnung im südöstlichen Planbereich einen passiven Schutz gegenüber dem künftigen allgemeinen Wohngebiet. Bei baulichen Anlagen auf der Erweiterungsfläche ist auf die Anordnung bzw. Ausrichtung von Immissionsquellen (Lüftungsöffnungen, Fenster, Tore etc.) gegenüber den vorhandenen Wohnnutzungen zu achten.

10.4 Naturhaushalt und Landschaftsbild
Bei der Ausweisung eines Gewerbegebietes handelt es sich um einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gem. § 1a BauGB.
Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich der Erweiterungsfläche werden durch den Eigentümer auf der Fläche durchgeführt.

11 EINGRIFFSREGELUNG

11.1 Eingriffsbeurteilung
Nach § 7 Niedersächsisches Naturschutzgesetz wird die Aufstellung des B.-Planes Nr. 32.1 daraufhin überprüft, ob es den Eingriffstatbestand erfüllt.
Dies ist der Fall, wenn das Vorhaben :
- zu einer Veränderung der Gestalt oder Nutzung der Grundfläche führt und
- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild beeinträchtigt

Im Folgenden wird der Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet, in dem die Baumaßnahme vorgesehen ist, erfaßt und bewertet sowie die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Planinhalts überprüft.
Dazu ist eine Bestandsanalyse (Erfassung des Naturhaushaltes und der landschaftsprägenden Strukturen des Planbereiches sowie die Beziehung zu den angrenzenden Flächen durchgeführt worden.

Erfassungs- und Bewertungsgegenstand sind die Schutzgüter des Naturschutzes :
Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie das **Landschaftsbild**.

Grundlagen der anschließenden Bewertung sind die von W. Breuer (1994) erarbeiteten "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung".
Es wird darauf hingewiesen, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Eingriffsbereich durchzuführen. Nach § 1a BauGB (1998) wäre es auch möglich, den Eingriff auch außerhalb der Eingriffsfläche zu kompensieren.

11.2 Bestand / Lage im Raum
Die unten aufgeführten Biotoptypen sind wichtige Bewertungshilfen für die in v.g. Schutzgüter (Grundlage für Biotoptypen ist der "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" von O. v. Drachenfels, 1994).
Es handelt sich insgesamt um eine ca. 13.480 qm große Fläche, die als vorhandene Betriebsfläche (Autohaus mit Ausstellungs- bzw. Lagerflächen, Werkstätten, Waschanlage und Tankstelle (OGG) und Autostandplätzen (OVG) = 9.125 qm) sowie landwirtschaftlich (Grünlandeinsaat - **GA** / Acker - **A** = 4.355 qm) genutzt wird.

...

Es wurden keine weiteren naturnahen Biotoptypen vorgefunden. Bei den direkt angrenzenden Flächen handelt es sich um neuzeitliche Ziergärten (**PHZ**) sowie Verkehrswege (**OVS/OVW**).

Die Fläche am Ortseingang von Sittensen, direkt an der Stader Str. als Zubringer zur BAB 1, gehört zur maritimen - subkontinentalen Flachlandregion mit mittelfeuchtem Klima, ist Teil der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest, die trockene, nährstoffarme, meist steinige Sandböden, verwehbar (= Podsol-Braunerden und Podsole) aufweist.

11.3 Bewertung Bestand
Im folgenden werden die jeweiligen Schutzgüter mit Hilfe der Biotoptypen bewertet (BREUER,1994).
- Arten und Lebensgemeinschaften (Bewertungskriterium "Naturnähe")
Bei der Grünlandeinsaat handelt es sich um naturfernen Biotoptyp, die durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist und infolge dessen als **von geringer Bedeutung (Wertstufe 3)** für den Naturschutz bewertet wird.
Der gewerblich genutzte Teil der zu bebauuenden Fläche ist ein künstlicher Biotoptyp, eine technisch-baulich geprägte und genutzte Fläche, die als **von geringer Bedeutung (Wertstufe 3)** eingestuft wird.

- Boden (Bewertungskriterium "Natürlichkeitsgrad")
Die mit Grünland eingesäte Fläche erhält **Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung)**, da es sich um einen stark überprägten Naturboden handelt, der durch kulturtechnische und bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund überprägt ist, d.h. das Bodenprofil und die ursprünglichen Bodeneigenschaften sind zerstört.
Die gewerblich genutzte Fläche wird mit **Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung)** eingestuft, da es sich um eine von Gebäuden und Betonpflaster bzw. Asphalt völlig versiegelte Fläche handelt.

- Wasser / Grundwasser (Bewertungskriterium "Natürlichkeitsgrad")
Es sind keine Oberflächengewässer zu bewerten
Grundwasser: für die derzeitige Vegetation unbedeutend, infolge landwirtschaftlicher und Art der gewerblichen Nutzung stark gefährdet = **Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung)**. Bei der Gewerbefläche handelt es sich um ein Autohaus mit Ausstellungs- bzw. Lagerflächen, Werkstätten, Waschanlage und Tankstelle. Es ist daher mit Verunreinigungen zu rechnen, daher **"von geringer Bedeutung (Wertstufe 3)**.

- Klima / Luft (Bewertungskriterium "Natürlichkeitsgrad")
Im Bereich der Grünlandeinsaat Klimaausgleichsfunktion innerhalb eines besiedelten Bereichs, deshalb **"von Bedeutung" (Wertstufe 2)**

- Landschaftsbild (Bewertungskriterium "Naturraumtypische Vielfalt und Eigenart")
Es handelt es bei beiden Flächen um stark beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche, deren naturraumtypische Vielfalt und Eigenart weitgehend zerstört ist, da naturbetonte Biotoptypen wie Großbäume, Hecken und Gewässerstrukturen fehlen.
Die Fläche wird daher als **"von geringer Bedeutung" (Wertstufe 3)** bewertet.

11.4 Bewertung Planung
Es handelt sich um Gewerbegebietsflächen (**OGG**).
Dies sind Siedlungsflächen, die als künstliche Biotope (= baulich geprägte und genutzte Flächen) anzusehen sind und dem zufolge **"von geringer Bedeutung" (Wertstufe 3)** für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind. Auch für das Schutzgut Boden sind sie "von geringer Bedeutung" (Wertstufe 3), da es sich um versiegelte Siedlungsflächen von mehr als 50% handelt.

Beim Schutzgut Wasser ist auf Grund hohen Versiegelungsgrades (> 50%) mit einer stark beeinträchtigten Grundwassersituation zu rechnen. Es erhält daher die **Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung)**.

Das **Schutzgut Landschaftsbild** wird durch die Planung mit den festgesetzten linearen Anpflanzungsflächen und Einzelbaumpflanzungen aufgewertet **Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung)**.

11.5 Eingriff / Vermeidungs- / Minderung / Ausgleich nach § 1a BauGB

Durch den vorgesehenen Bebauungsplan werden erhebliche Eingriffe in die Natur und Landschaft vorgenommen, die insgesamt mit den festgesetzten Anpflanzungen als Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind.
Für die meist wenig gegliederten Fassaden der gewerblich genutzten Gebäude wird die Möglichkeit einer Begrünung dieser Flächen zu nutzen vorgeschlagen Vermeidungs- / Minderungsmaßnahme). Geeignete Pflanzenarten, deren Größe und Verwendung für die vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen sowie Kletterpflanzen für eine mögliche Fassadenbegrünung sind der Gehölzliste zu entnehmen.
Die Bewertung der geplanten Nutzungsformen (Versiegelungsflächen wie Gebäude, Zufahrten, Parkflächen etc.) läßt erkennen, daß es Defizite für das **Schutzgut Boden** und das **Schutzgut Klima / Luft** geben wird.
Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft lassen sich durch grünplanerische Maßnahmen im Planbereich kompensieren.

- Flächenbilanz

EINGRIFF		KOMPENSATION
Vorh. Gewerbefläche (OGG / OVG) = 0.91 ha	Bestand	nicht erforderlich
Neue Gewerbefläche (GA) = 0,44 ha brutto Erweiterungsfläche - Anpflanzungsfläche 0,11 ha	0.33 ha x 0,8	Für Schutzgut Arten- u. Lebensgemeinschaften nicht erforderlich ! 0,26 ha x 0,3 (BREUER-Faktor) = 0,09 ha für Schutzgut Boden
Planbereich 1,35 ha		Festgesetzte Anpflanzungen (0,14 ha) + 8 Großbäume (0,008 ha)

Durch die festgesetzten flächenhaften Anpflanzungen sowie die anzupflanzenden Einzelbäume gelingt ein Ausgleich für das Schutzgut Boden innerhalb des Planbereiches. Gleichzeitig wird das Landschaftsbild positiv beeinflußt. Das lokale Kleinklima sowie die Grundwassersituation werden verbessert und auch bessere Lebensbedingungen für Arten und Lebensgemeinschaften (Avifauna, Insekten etc.) geschaffen.

12 AUSWIRKUNGEN

Aufgrund der Festsetzungen von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ergeben sich gegenüber der bisherigen Ackerfläche keine ökologischen Nachteile durch die Inanspruchnahme von aufzugebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit geringem ökologischen Wert. Im Gegenteil, es werden landwirtschaftliche Ackerflächen aus der Produktion genommen, ohne daß der Staat hierfür Zuschüsse zahlen muß.

Das Ortsbild wird durch das Bauvolumen verändert. Eine Ortsrandeingrünung war nicht vorhanden. Die unklare Ortseingangssilhouette wird durch Baukörper und Bepflanzung gefaßt.

Der Wasserhaushalt wird berücksichtigt durch die mögliche Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers.

Die Festsetzungen linearer Gehölzstrukturen im B.-Plan sorgen u.a. dafür, daß Biotop-Vernetzungen ermöglicht werden und das Ortsbild nicht nachteilig verändert wird.
Durch den B.-Plan wird die Voraussetzung geschaffen, durch Um- bzw. Ansiedlung von Betrieben des u.a. produzierenden Gewerbes, Arbeitsplätze zu erhalten bzw. zu schaffen, ohne daß nachteilige Auswirkungen entstehen.
Verkehrsmäßig ergibt sich ein guter Anschluß an die überörtlichen Verkehrswege, ohne daß ein Wohngebiet belastet werden muß.

13 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Der B.-Plan bildet die Grundlage für bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB. Die im Bereich des Geh- Fahr- und Leitungsrechtes zwischen Fritz-Reuter-Str. und Kantstraße notwendigen Maßnahmen können freiwillig im Rahmen eines Erschließungsvertrages gem. § 124 BauGB geregelt werden.
Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

...

14 TERMINE / UMSETZUNG

14.1 Termine

Die Erschließung des Plangebietes ist vorgesehen, sobald die Planreife im Sinne des § 30 BauGB gegeben ist.

14.2 Finanzierung

Die Mittel (Aufwendungen im Sinne von § 127 ff., § 129 Abs. 1 BauGB) für die Kosten der Erschließung sind in der mittelfristigen Finanzplanung der Gemeinde Sittensen eingeplant.

15 AUFZUHEBENDE PLANUNGEN / SONSTIGES PLANRECHT

Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses B.-Planes werden keine Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 3 - Teilplan 2 und 6 - berührt.
Die Grenzen der Geltungsbereiche sind aufeinander abgestimmt.

Weitere rechtsverbindliche Planungen / Satzungen berühren den Planbereich nicht.

16 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

- Gewerbegebiet (GEE)			1,35 ha
davon			
- überbaubare Flächen	ca. 1,01 ha		
- mit GRZ 0,8 ausnutzbar	ca. 1.08 ha		
- Fläche für Anpflanzungen		ca. 0.14 ha	
- Fläche für Geh-, Fahr-und Leitungsrechte		ca. 0,02 ha	
- Gewerbenutzung vorhanden	ca. 0,91 ha		
- Erweiterung Gewerbenutzung	ca. 0,44 ha		
Planbereich = Bruttobauland			1,35 ha
(Flächenermittlung aus DXF-File)			======

SITTENSEN, 28.01.1999

(DS)

GEMEINDE SITTENSEN Landkreis Rotenburg (Wümme)

..... - Bürgermeister -

i.V. ..... - Gemeindedirektor -

Für die Gemeinde Sittensen aufgestellt :

GULEKE + PARTNER
21640 HORNEBURG VORDAMM 12
PARTNER BEI STADT-LAND-FLUSS

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
☎ 04163 - 7731
PLANER + ARCHITEKTEN

...

ANLAGE

AUSSCHNITT AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN :

ANLAGE

GEHÖLZLISTE / PFLANZSCHEMA :

In der folgenden Artenliste sind standortheimische Baum- und Straucharten aufgeführt, die für die Anlage von Neupflanzungen vorgesehen sind. Viele den standörtlichen Gegebenheiten angepaßten Arten stehen im Einklang mit dem Landschaftscharakter. Sie erfüllen die Nahrungsansprüche der hier beheimateten und an sie angepaßten Tierarten, und sie ermöglichen die Entwicklung naturnaher Pflanzengesellschaften.
Standort Geestbereich : Gehölze des Buchen-Traubeneichenwald-Gebietes für trockene Standorte

Bäume / baumartige Sträucher : Heister, 2xv m.B. 125 - 150

- Sandbirke (Betula pendula)
- Buche (Fagus sylvatica)
- Aspe (Populus tremula)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Stieleiche (Quercus robur)- auch als Großbaum zu verwenden Hochstamm 3xv i.DB 14 - 16

Sträucher : 2 xv 60 - 100

- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Salweide (Salix caprea)

Folgende zusätzliche nicht standortgerechte, aber heimische Arten können in Hausnähe (naturnahe Gärten, öffentliche Grünflächen) und im Straßenraum verwendet werden :

Bäume : Heister, 2xv m.B. 125 - 150

- Holzapfel (Malus sylvestris)
- Steinweichsel (Prunus mahaleb)
- Eibe (Taxus baccata) - immergrünes Nadelgehölz nicht im Spielplatzbereich verwenden, giftig!
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Vogelkirsche (Prunus avium)

Großsträucher : 2xv 60 - 100

- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Liguster/Rainweide (Ligustrum vulgare - auch immergrüne Sorten)
- Purpurweide (Salix purpurea)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Kleinsträucher : 2xv 40 - 40 bzw. 60 - 100

- Bibernellrose (Rosa spinossima)
- Ginster (Cytissus scoparius)
- Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum)
- Himbeere (Rubus idaeus)
- Brombeere (Rubus fruticosus)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Berberitze (Berbereis vulgaris)
- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Bluthartriegel (Cornus sanguinea)

Die Pflanzungen sind in Gruppen durchzuführen, d.h. 4 - 6 Stück Pflanzgut einer Art werden auf 2 - 3 Reihen aufgeteilt.