

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 33**

**"HEIDDORN"**  
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
**1. ÄNDERUNG**

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

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>
---------------------------

<b>SATZUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>4</b>
<b>BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33 "HEIDDORN" DER GEMEINDE SITTENSEN</b> .....	<b>7</b>
1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches .....	7
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes .....	7
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung .....	7
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	8
2.1 Landes- und Regionalplanung .....	8
2.2 Flächennutzungsplanung .....	8
2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB .....	8
3. Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes .....	9
4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	9
4.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	9
4.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	10
4.3 Natur und Landschaft .....	10
4.4 Verkehrliche Erschließung .....	13
5. Ver- und Entsorgung .....	13
6. Kosten	13
7. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung .....	14

Stand: 09/2013

---

# SATZUNG

der Gemeinde Sittensen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Heiddorn“  
mit örtlichen Bauvorschriften

Auf Grund des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 4 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Sittensen diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 als Satzung beschlossen.

## § 1

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 „Heiddorn“ in der Flur 11 der Gemarkung Sittensen. Er ist in dem beigegeführten Kartenausschnitt der ALK dargestellt. Der Ausschnitt ist Bestandteil der Satzung.

## § 2

### Inhalt der Änderung

Die zeichnerisch festgesetzte Traufhöhe von 2,00 bis 4,00 m im Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Sittensen wird ersatzlos gestrichen. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1.2 wird entsprechend angepaßt. Sie lautet neu: „Die festgesetzte Firsthöhe (FH) ist auf die Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschosse bezogen.“

## § 3

### Inkrafttreten

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt diese Satzung mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses des Rates der Gemeinde Sittensen über diese Bebauungsplanänderung in Kraft.

Sittensen, den

.....  
( Evers )  
Bürgermeister

---

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am ..... die 1. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 33 beschlossen.

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

Sittensen, den

.....  
( Evers )  
Bürgermeister

---

### 2. Planunterlage

Kartengrundlage:

Amtliche Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtwirtschaftliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3  
des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002,  
Nds. GVBl. 2003, S. 5).

---

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wurde ausgearbeitet von  
der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH

Große Straße 49

27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den

.....  
(Diercks)  
Planverfasser

---

---

4. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Sittensen, den

.....  
( Evers )  
Bürgermeister

---

5. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Sittensen, den

.....  
( Evers )  
Bürgermeister

---

6. Der Rat der Gemeinde hat diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Sittensen, den

.....  
( Evers )  
Bürgermeister

---

---

7. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 ist gem. § 12 BauGB am \_\_\_\_\_ im  
Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekanntgemacht worden. Die 1.  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich  
geworden.

Sittensen, den

.....  
( Evers )  
Bürgermeister

---

8. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 33 sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der  
Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans  
oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Sittensen, den

.....  
( Evers )  
Bürgermeister

---

## BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33 "HEIDDORN" DER GEMEINDE SITTENSEN

### 1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches

#### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Änderungsgebiet liegt östlich des Ortskerns von Sittensen, zwischen der Feldstraße und dem Heidornweg. Es umfasst den Großteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 (Flurstück 8/63); d.h. seine bereits vermessenen, bisher unbebauten Grundstücke und Erschließungsstraßen (siehe Abb. 1). Das Änderungsgebiet ist ca. 5,53 ha groß.

**Abb. 1: Lage**



ohne Maßstab

#### 1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt (Ackerland). Auf einigen Grundstücken im Südwesten befindet sich bereits eine eingeschossige Wohnbebauung.

---

Das Planänderungsgebiet ist von einer aufgelockerten eingeschossigen Wohnbebauung umgeben. Ansonsten grenzen ackerbaulich genutzte Flächen an. Im Norden am Heidornweg liegt ein Kindergarten. Südlich des Änderungsgebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken und verläuft die EVB-Bahnstrecke Sittensen – Tostedt.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

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

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht berührt.

### **2.2 Flächennutzungsplanung**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 werden die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen (Wohnbauflächen) nicht berührt.

### **2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Heiddorn“ 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 eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 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. 14.000 qm unter 20.000 qm.
- c) Mit dem Bebauungsplan Nr. 33 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) 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.



### **3. Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 33 weist ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, Verkehrsflächen, eine Gemeinbedarfsfläche, eine Grünfläche „Parkanlage/Spielplatz“ und Flächen für Anpflanzungen aus.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,25, eine Firsthöhe von 9,00 m als Höchstmaß und eine Traufhöhe von 2,00 bis 4,00 m sowie Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Weiterhin sind örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 56 NBauO bezüglich einer Sockelhöhe und des Regenwasserabflusses festgesetzt.

### **4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

#### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Der Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Sittensen ist im Jahre 2003 rechtsverbindlich geworden. Durch den Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden im Rahmen einer langfristigen Wohnbauentwicklung der Gemeinde und für Gemeinbedarfsflächen geschaffen. Weiterhin sollte der große Bedarf an ortskernnahen Wohngrundstücken in Sittensen gedeckt werden.

Das Plangebiet ist in mehreren Bauabschnitten entwickelt worden, so dass gegenwärtig ca. ein Drittel des Geltungsbereiches bebaut ist. Für den übrigen Teilabschnitt sind die Grundstücke bereits vermessen (s. Ziffer 7).

Bei der Konkretisierung der Planung und dem Verkauf der Grundstücke hat sich herausgestellt, dass die Handhabung der festgesetzten Traufhöhe als Gestaltungsmittel schwierig ist.

Ursprünglich sollte mit der Traufhöhe von 2,00 bis 4,00 m über Oberkante der Erdgeschossfußböden das umliegende Ortsbild berücksichtigt und Nurdachhäuser sowie ortsuntypische Drempel vermieden werden. Dabei hat sich die Gemeinde an den überwiegend vorhandenen Dachformen in der Umgebung wie Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern orientiert. Somit waren z.B. Pultdächer ausgeschlossen, da sie die festgesetzte Obergrenze der Traufhöhe nicht einhalten konnten.

Inzwischen gibt es eine weite Palette von Haustypen und Dachformen (u.a. Häuser im mediterranen Stil mit flach geneigten Dächern), die die zukünftigen Grundstückseigentümer, auch aus Gründen der optimalen Energieausnutzung, gerne umsetzen möchten. Hier liegen der Gemeinde bereits einige konkrete Bauanfragen vor.

Es ist Ziel der Gemeinde, für die zukünftigen Bauherrn eine größere Baufreiheit bezüglich der Gestaltung der Wohngebäude zu ermöglichen, um auch zeitgemäße Haus- und Dachformen realisieren zu können.

## **4.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Planänderungsgebiet die festgesetzte Traufhöhe herausgenommen.

Die festgesetzte Firsthöhe von 9,00 m gilt weiterhin, da damit die maximale Höhe der baulichen Anlagen geregelt ist. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1.2, die bisher neben der Firsthöhe auch die Traufhöhe betraf, wird entsprechend angepasst. Sie lautet neu: „Die festgesetzte Firsthöhe (FH) ist auf die Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschoss bezogen.“

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 sind durch die 1. Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert bestehen.

## **4.3 Natur und Landschaft**

### **Bestand und Bewertung**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Sittensen und ist durch umliegende eingeschossige Wohnbebauung umschlossen. Es handelt sich bei diesem Vorhaben um eine Änderung des im Jahre 2003 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33. Das Plangebiet wird bereits in Teilbereichen baulich genutzt und ist somit überbaut und befestigt. Der überwiegende Bereich wird ackerbaulich bewirtschaftet, er ist jedoch mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 33 „Heiddorn“ vollständig überplant worden. Im Süden befindet sich eine Regenrückhaltebecken und die EVB-Bahnstrecke Sittensen - Tostedt, ferner umliegen dem Gebiet ackerbaulich genutzte Flächen.

Das Ortsbild im überplanten Bereich ist geprägt durch ackerbauliche Nutzung und eingeschossige Wohngebäude.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung handelt es sich im Plangebiet zum Teil um Böden die Werte und Funktionen aufgrund von Versiegelung und Überbauung vollständig bzw. weitestgehend verloren haben. Im Bereich des Ackers sind die Funktionen des Boden als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, bisher nicht eingeschränkt. Es ist jedoch auch hier von anthropogen überprägtem Boden auszugehen. Um Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung handelt es sich nicht.

Hinsichtlich der Klimafunktion des Plangebietes sind aufgrund von Wohnbebauung mit deren Hausgärten und den landwirtschaftlichen Flächen keine klimatischen Beeinträchtigungen vorhanden. Wertvolle Bereiche und Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind nicht vorhanden.

### **Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt**

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes ergeben sich mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht. Das Plangebiet ist bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 überplant und erhebliche Beeinträchtigungen ausgeglichen worden. Mit der jetzigen Änderung werden die Höhen der Gebäude sowie die Bauvorschriften geändert. Daher ergeben sich mit der Änderung des B-Planes Nr. 33 keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter.

### **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 zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische

---

Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. 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 potenziell 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 ist ein Vorkommen von geschützten bzw. besonders geschützten Säugetierarten (Fledermäuse) 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.

Alle heimischen Brutvogelarten gelten als besonders geschützt. Im Plangebiet sind keine geeigneten Gehölzstrukturen vorhanden. Die Ackerfläche stellt ebenfalls keinen geeigneten Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften der offenen Feldflur dar, da die Fläche eine hohe Nutzungsintensität und Störeinfluss aufweist. Somit ergeben sich mit der Planung keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte bezüglich geschützter Vogelarten.

Im Plangebiet liegt ein Regenrückhaltebecken, welches für Amphibien einen potenziellen Lebensraum darstellt. Das Regenrückhaltebecken soll auch zukünftig bestehen bleiben. Bei einer Beseitigung wären die artenschutzrechtlichen Belange erneut zu prüfen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind Beeinträchtigungen geschützter Amphibien durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Ein Vorkommen besonders geschützter Amphibienarten ist jedoch eher unwahrscheinlich.

Weitere besonders oder streng geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind.

#### Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des §19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß §19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

#### **4.4 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraßen und Fußwege.

#### **5. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung bleibt auch für das Planänderungsgebiet bestehen.

#### **6. Kosten**

Kosten entstehen der Gemeinde Sittensen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 nicht.

Sittensen, den

.....  
(Evers)  
Bürgermeister

### 7. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

