Gemeinde Sittensen

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "Heiddorn"

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse M. Sc. Lisa Walther



Inhalt:

1.	Planungsanlass und Verfahren Lage des Plangebietes / Bestand			
2.				
3.	Planungsvorgaben			
J .	3.1.	Ziele der Raumordnung		
	3.2.	Wirksamer Flächennutzungsplan		
	3.3.	Vorhandene Bebauungspläne		
4.	Planinhalt			
	4.1.	Art der baulichen Nutzung		
	4.2.	Maß der baulichen Nutzung		
	4.3.	Baugrenzen		
	4.4.	Bepflanzungen		
	4.5.	Gestaltung		
5.	Erschließung		10	
6.	Ver-	Ver- und Entsorgung		
7.	lmm	Immissionsschutz		
8.	Natu	Natur und Landschaft1		
9.	Eläal	Fläcken und Vesten		
J .	riaci	Flächen und Kosten11		

1. Planungsanlass und Verfahren

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 33 "Heiddorn" ist die Schaffung einer Erweiterungsfläche für die sich im Norden des Plangebiets befindenden Kindertagesstätte "Himmelszelt". Die bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen südlich der Kindertagesstätte sollen aus diesem Grund zukünftig als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt werden. Die verbleibenden Flächen des allgemeinen Wohngebiets zwischen zukünftiger Erweiterungsfläche für den Kindergarten und der Erschließungsstichstraße müssen im Zuge dessen neu geordnet werden, da bisher geplante Fußwege bzw. Verkehrsflächen, die durch das Gebiet verlaufen aufgrund der Erweiterungsfläche für die Kindertagesstätte hinfällig werden.

Die Änderung dieses B-Plans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert werden, wenn es sich um eine Innenentwicklung handelt, die Größe der festgesetzten Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und durch den B-Plan keine Vorhaben vorbereitet, für die die Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit und von einem Umweltbericht abgesehen werden. Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nicht. Unabhängig davon sind die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen dieses Bebauungsplans angepasst.

Es handelt sich bei dieser B-Plan-Änderung um eine Innenentwicklung, da durch die Planung das Ziel verfolgt wird, den derzeit bereits ansässigen und etablierten Kita-Standort zu stärken und zu erweitern und dafür nicht auf neue Flächen im Außenbereich zurückzugreifen.

Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten erfolgt nicht.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind somit erfüllt.

2. Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Sittensen, östlich der Stader Straße (L 130) sowie südlich des Heidornwegs und hat eine Größe von etwa 9.168 m². Umgrenzt wird das Gebiet von Wohnbauflächen.

Nördlich in der Fläche liegt die bestehende Kindertagesstätte "Himmelszelt" mit großen Frei- und Spielflächen, die östlich und südlich des Kindergartengebäudes liegen. Die sich südlich an das Grundstück des Kindergartens anschließenden Flächen sind derzeit noch unbebaut. Deren Vermarktung als Wohnbauland in Erweiterung des Wohngebietes "Heiddorn" wird derzeit vorbereitet.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rote Umrandung), Maßstab 1:2.500, Quelle: Google Earth; Stand 2017

3. Planungsvorgaben

3.1. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) aus dem Jahr 2005 liegt das Plangebiet innerhalb des Grundzentrums Sittensen, welchem die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Arbeitsstätten und die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen sind. Das Plangebiet wird als Ordnungsraum (grau) dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

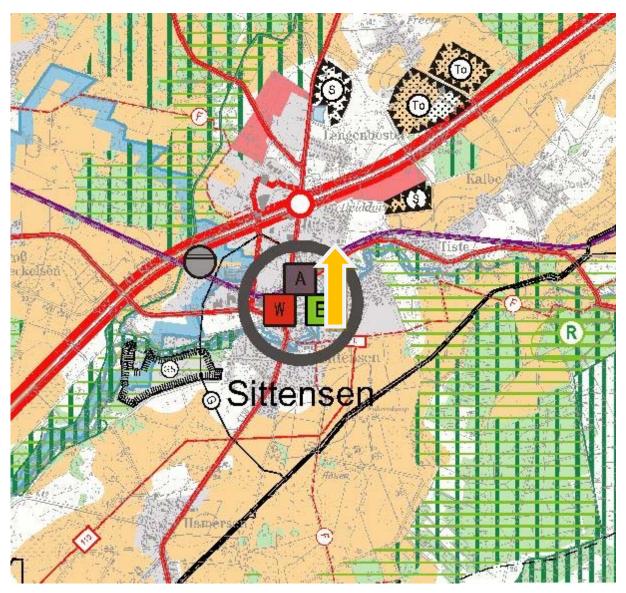


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 mit Kennzeichnung des Plangebietes (gelber Pfeil), Maßstab 1:25.000

3.2. Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Umgrenzt wird das Plangebiet von weiteren Wohnbauflächen, im Nordwesten befindet sich zusätzlich eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität.

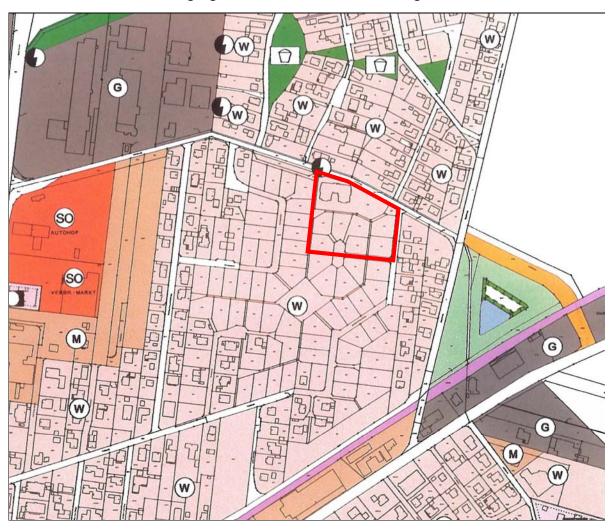


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit Kennzeichnung des Plangebiets (rote Umrandung), Maßstab 1:5.000

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen soll aufgrund ihrer Größe auch im FNP dargestellt werden. Gemäß den Regelungen des § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB muss der Flächennutzungsplan deswegen nicht in einem gesonderten Verfahren geändert werden, sondern wird im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen dieses Bebauungsplans angepasst. Der Flächennutzungsplan wird zukünftig für den Bereich des Kindergartens Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen darstellen. Der Bereich als Wohnbaufläche dargestellte Teil muss nicht berichtigt werden, weil er mit den Festsetzungen des B-Plans übereinstimmt. Die neue Darstellung des FNP ist in Abb. 4 zu sehen.

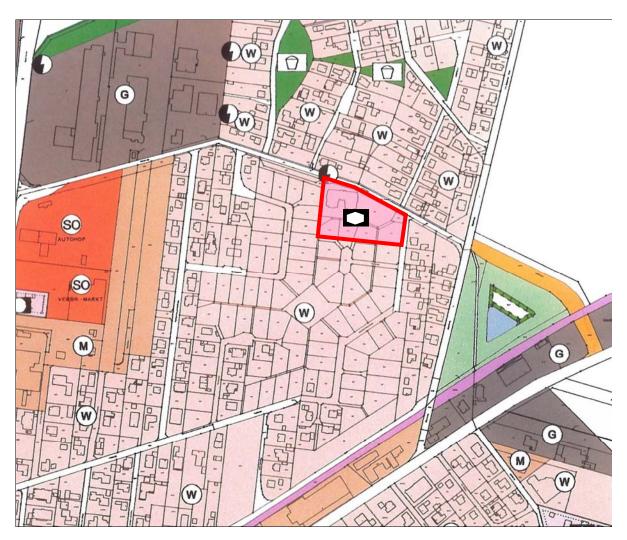


Abb. 4: Vorgesehene Berichtigung des Flächennutzungsplans, Maßstab 1:5.000

3.3. Vorhandene Bebauungspläne

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 vom 31.08.2003 und seiner 1. Änderung vom 15.03.2014 (nur Textänderung). Der Bebauungsplan setzt für den nördlichen Teil Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Jugend-/Sozialstation/Kindergarten fest, die von Baumanpflanzungen entlang der Straße "Heidornweg" und entlang der östlichen und westlichen Grenze umgeben ist. Für den südlichen Teil des Geltungsbereichs ist allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Darüber hinaus befinden sich im Änderungsgebiet unterschiedliche Wegeverbindungen, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und zu denen innerhalb der Wohngebiete Anpflanzflächen festgesetzt worden sind. Außerdem ist im Änderungsgebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

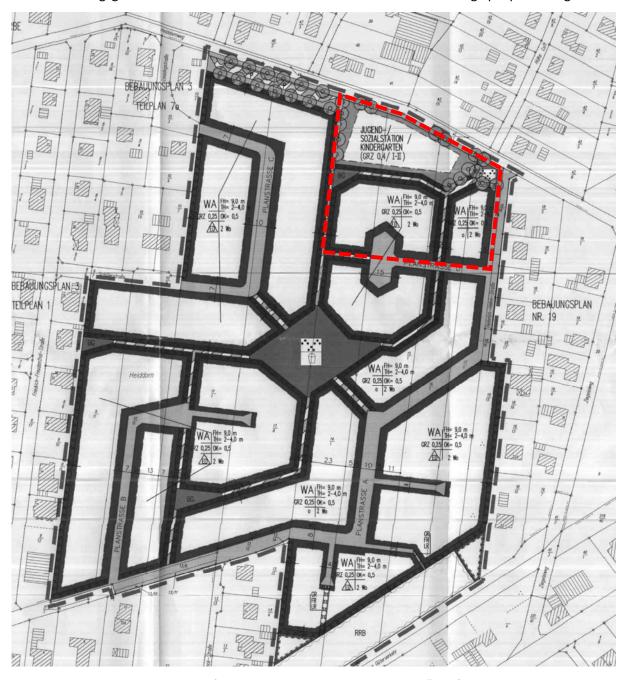


Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 "Heiddorn", Maßstab 1:2.500

4. Planinhalt

Die Festsetzungen orientieren sich weitestgehend an den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 33 "Heiddorn". Dies geschieht, um innerhalb des geplanten Wohngebiets möglichst einheitliche Festsetzungen zu haben. Daher wurde auch die Nummerierung der Festsetzungen aus dem Vorgängerplan übernommen. Für eine Begründung der unveränderten Festsetzungen wird auf die Begründungen des Bebauungsplans Nr. 33 und seiner 1. Änderung verwiesen.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Teil des Plangebiets wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist damit die Errichtung von Gebäuden zulässig, die im Zusammenhang mit der bisherigen Nutzung stehen.

Die verbleibende Fläche nördlich der erschließenden Stichstraße wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und damit in ihrer bisherigen festgesetzten Nutzung nicht verändert. Lediglich die Wegeverbindung, die im bestehenden Bebauungsplan durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bzw. Verkehrsfläche gesichert wurde, werden neu geordnet und als allgemeines Wohngebiet überplant.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

In der Gemeinbedarfsfläche wird die Überbaubarkeit der Flächen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 begrenzt. Dieses Maß schließt Nebenanlagen mit ein, da mögliche Überschreitungen dieses Maßes durch Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Gemeinbedarfsflächen nicht zur Anwendung kommen. Die Zahl der Vollgeschosse wird wie im Vorgängerplan auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Im allgemeinen Wohngebiet orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung am Bebauungsplan Nr. 33 "Heiddorn". Die GRZ von 0,25, die Oberkante des Fußbodens auf max. 0,5 m über der anschließenden Verkehrsfläche, die Firsthöhe von 9 m und die Festsetzung von bis zu 2 Wohnungen pro Gebäude wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 33 "Heiddorn" übernommen. Zusätzlich wurde die Anzahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt.

4.3. Baugrenzen

Für das Plangebiet wird in der Gemeinbedarfsfläche sowie im allgemeinen Wohngebiet jeweils ein großes Baufenster festgesetzt, in dem eine flexible Anordnung der Baukörper möglich ist. Die Baugrenze weist zur Plangebietsgrenze in der Regel den Mindestabstand von 3 m auf. Im Bereich des bestehenden Kindergartengebäudes beträgt der Abstand zum Heidornweg an einer Stelle nur 2,50 m, um das Bestandsgebäude vollständig im Baufenster abzubilden. Um gegenüber der Anpflanzflächen den notwendigen Abstand zu wahren beträgt der Abstand zwischen den Baugrenzen und der Pflanzfläche auch hier 3 m. Dort wo Bäume zu pflanzen sind, beträgt der Abstand der Baugrenze – soweit dort nicht schon ein Gebäude steht - 8 m.

4.4. Bepflanzungen

Um eine Abgrenzung zwischen der Erweiterungsfläche der Kindertagesstätte und den Wohngebäuden zu ermöglichen, wird dazwischen eine 8 m breite Anpflanzung festgesetzt, von denen sich 5,5 m in der Gemeinbedarfsfläche und 2,5 m im allgemeinen Wohngebiet befinden. Außerdem wird eine

3 m breite Anpflanzung entlang der östlichen und westlichen Grenze des allgemeinen Wohngebiets festgesetzt um auch hier eine Eingrünung zu den angrenzenden Grundstücken bzw. zur Straße zu gewährleisten. Die Flächengröße der Anpflanzungen von ca. 1.000 m² wurde aus dem ursprünglichen B-Plan Nr. 33 übernommen, da die Anpflanzflächen in der damaligen Flächenbilanz als Ausgleich angerechnet wurden. Darüber hinaus werden auch 11 Einzelbäume, die im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegen, in die Planzeichnung übernommen, da auch diese Teil des Ausgleichs waren. Wie im ursprünglichen B-Plan werden die Standorte als Vorschläge festgesetzt, sodass ihr tatsächlich Standort von dem in der Planzeichnung abweichen kann. Die Anpflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

4.5. Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind gegenüber dem bisher geltenden Plan unverändert.

5. Erschließung

Das Plangebiet wird von Norden über die Straße Heidorn erschlossen. Durch die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche wird sich die Verkehrsbelastung in der Straße Heidorn nicht oder nicht wesentlich verändern.

Das Plangebiet ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr nur eingeschränkt zu erreichen. Zwar befindet sich in ca. 100 m Entfernung von Plangebiet eine Bushaltestelle, die einzige dort abfahrende Buslinie 3860 fährt in Richtung Tostedt bzw. zum Zentrum Sittensen in Richtung Zeven jedoch nur einmal pro Stunde.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die vorhandenen **Ver- und Entsorgungsleitungen** an das öffentliche Netz angeschlossen werden.

Trinkwasser und Löschwasser

Die Gemeinde ist dem Wasserverband Bremervörde angeschlossen.

Abwasser

Der Schmutzwasserkanal für die zentrale Abwasserbeseitigung liegt in der Straße Heidorn. Der Träger ist die Samtgemeinde Sittensen.

Oberflächenwasser

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 im Jahre 2003 wurde festgestellt, dass eine unmittelbare Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken nicht möglich ist. Es wurde daher ein Regenwasserrückhaltebecken für eine dezentrale Versickerung nördlich des Birkenwegs mit Überlauf in die Oste vorgesehen.

Diese Maßnahmen sind inzwischen umgesetzt, sodass die Regenwasserableitung gesichert ist.

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallabla-

gerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme) anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

7. Immissionsschutz

Soziale Einrichtungen sind auch innerhalb von Wohngebieten allgemein zulässig. Daher kann auch das Nebeneinander dieser Gebiete als verträglich angesehen werden. Hinzu kommt, dass sich die Gemeinbedarfsfläche im nördlich des Wohngebiets befindet, die Terrassen und Außenwohnbereiche von Wohnhäusern werden sich jedoch nach Süden / Südwesten und damit zur abgewandten Seite orientieren. Geräusche durch spielende Kinder sind auch keine Lärmquellen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

8. Natur und Landschaft

Für die B-Plan-Änderung im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung und damit auch kein Umweltbericht erforderlich, wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete vor. Es kann daher auf eine Umweltprüfung und auf eine Anwendung der Eingriffsregelung verzichtet werden. Auch kann gem. § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, die unabhängig vom Verfahren nach § 13a BauGB zu prüfen sind, sind vorliegend nicht betroffen, da die Änderung der Art der baulichen Nutzung keine Vorhaben ermöglicht, die die geschützten Arten verbotsrelevant betreffen könnten. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung ist daher nicht erforderlich.

9. Flächen und Kosten

Das Plangebiet hat eine Größe von 9.168 m². Davon entfallen auf (alle Angaben ca. Werte):

Gemeinbedarfsfläche 6.343	
Allgemeines Wohngebiet	2.825 m ²
Gesamt	9.168 m²

Kosten
Die Kosten der Planung werden durch die Gemeinde Sittensen getragen.
Sittensen, den
D
Bürgermeister