

Gemeinde Sittensen

**Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34
„Gewerbegebiet Nord III“**

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

M. Sc. Lisa Walther

Dipl.-Geoökologin Miriam Loarca

Inhalt:

1.	Planungsanlass und Verfahren	3
2.	Lage des Plangebiets / Bestand	3
3.	Planungsvorgaben	4
3.1.	Ziele der Raumordnung	4
3.2.	Wirksamer Flächennutzungsplan	6
3.3.	Vorhandene Bebauungspläne	7
4.	Planinhalt	8
4.1.	Art der baulichen Nutzung	8
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3.	Baugrenzen	8
4.4.	Bepflanzungen	8
4.5.	Gestaltung.....	9
5.	Erschließung	9
6.	Ver- und Entsorgung	9
7.	Immissionsschutz	10
8.	Natur und Landschaft	10
9.	Flächen und Kosten	11

1. Planungsanlass und Verfahren

Anlass für diese 1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 34 „Gewerbegebiet Nord III“ ist, dass eine nicht mehr benötigte Teilfläche, die derzeit noch als Erweiterungsfläche für das Regenrückhaltebecken im Flächennutzungsplan (FNP) und B-Plan vorgesehen ist, zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden soll. Die Fläche liegt am nordöstlichen Rand des B-Plans Nr. 34 und hat eine Größe von 2.432 m². Eine Erweiterung des Regenrückhaltebeckens ist auf Dauer nicht mehr erforderlich.

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, durch den B-Plan kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 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 vorhandenen Gewerbestandort zu stärken und auf bereits erschlossenen Flächen 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 Plangebiets / Bestand

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Sittensen, nördlich der BAB 1 und westlich der Stader Straße (L 130) im Bereich des Gewerbegebiets Nord III und hat eine Größe von etwa 2.432 m². Umgrenzt wird das Gebiet im Osten und im Süden von Gewerbeflächen der Fa. Eurobaustoff Zentrallager Nord GmbH & Co. KG., die die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen von der Gemeinde Sittensen erworben hat und als Lagerfläche in ihr Betriebsgrundstück integriert hat. Der als Maßnahmenfläche festgesetzte Bereich ist Teil des Grünlandes um das bestehende Regenrückhaltebecken und wird mit Schafen beweidet. Im Westen grenzt ein Regenrückhaltebecken an und im Norden befinden sich die Zufahrt zu dem Regenrückhaltebecken sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

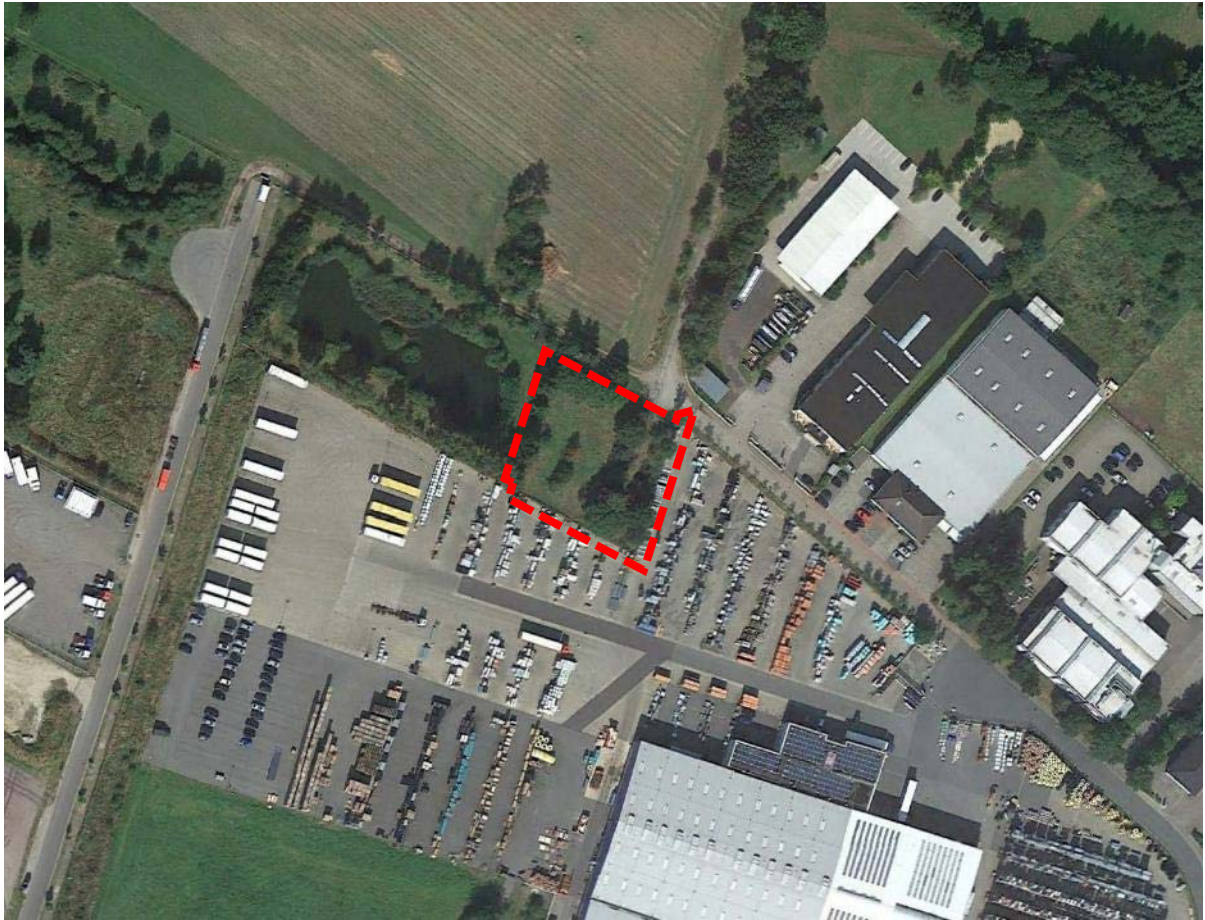


Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rote Umrandung), Maßstab 1:2.500, Quelle: Google Earth; Stand 2017. Die Fläche ist inzwischen in das benachbarte Betriebsgrundstück integriert.

3. Planungsvorgaben

3.1. Ziele der Raumordnung

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) 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, direkt nördlich grenzt ein Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung an.

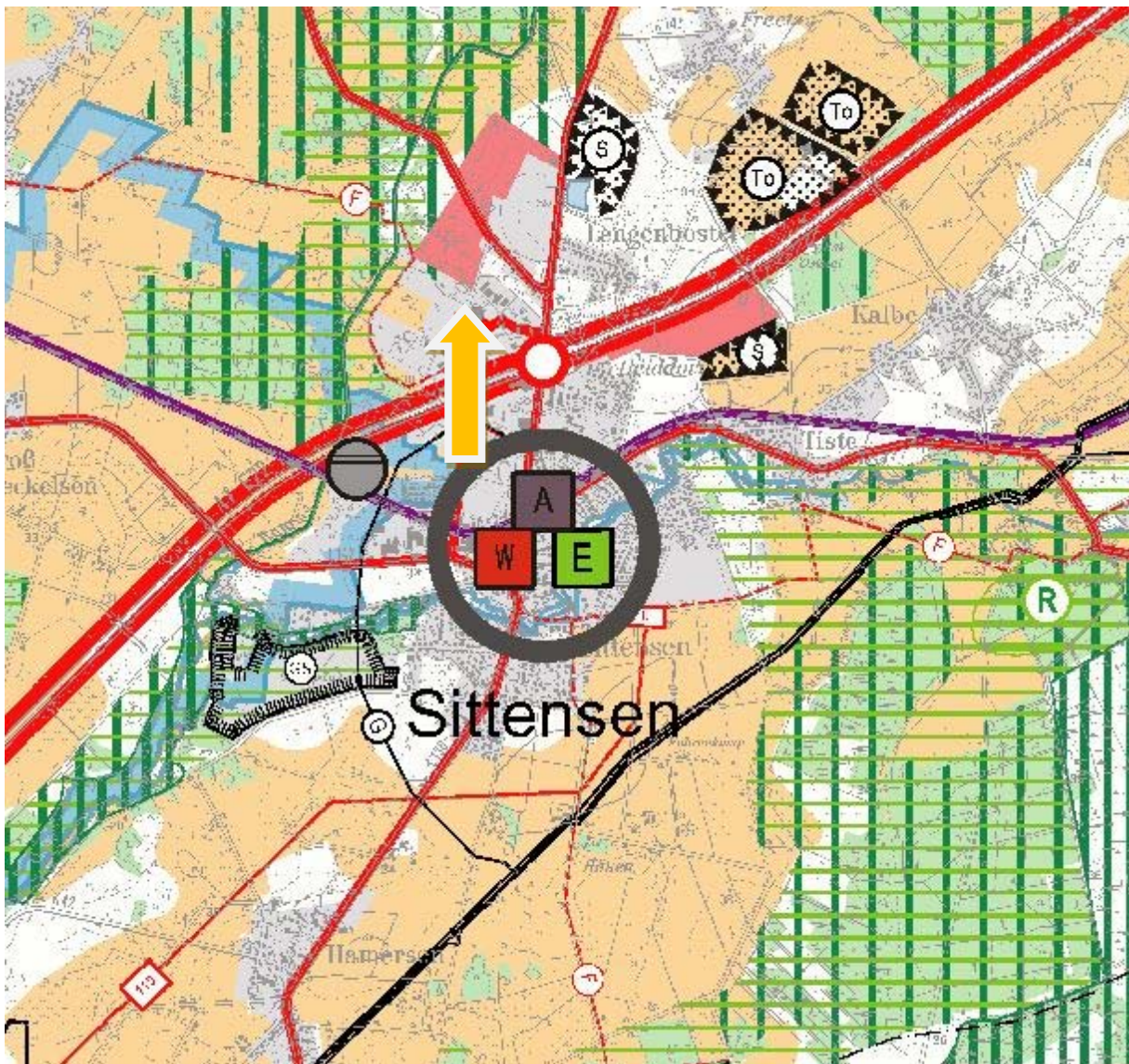


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 mit Kennzeichnung des Plangebiets (gelber Pfeil), Maßstab 1:25.000

3.2. Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen ist das Plangebiet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Umgrenzt wird das Plangebiet im Norden von landwirtschaftlicher Fläche, im Osten und Süden von gewerblichen Bauflächen. Im Westen setzt sich die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft weiter fort und ein Regenrückhaltebecken ist dargestellt.

Die als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß den Regelungen des § 13 a 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 nach Abschluss des B-Plan-Verfahrens für die Flächen, die im Änderungsbereich als Gewerbegebiet festgesetzt werden, gewerbliche Baufläche (G) darstellen.

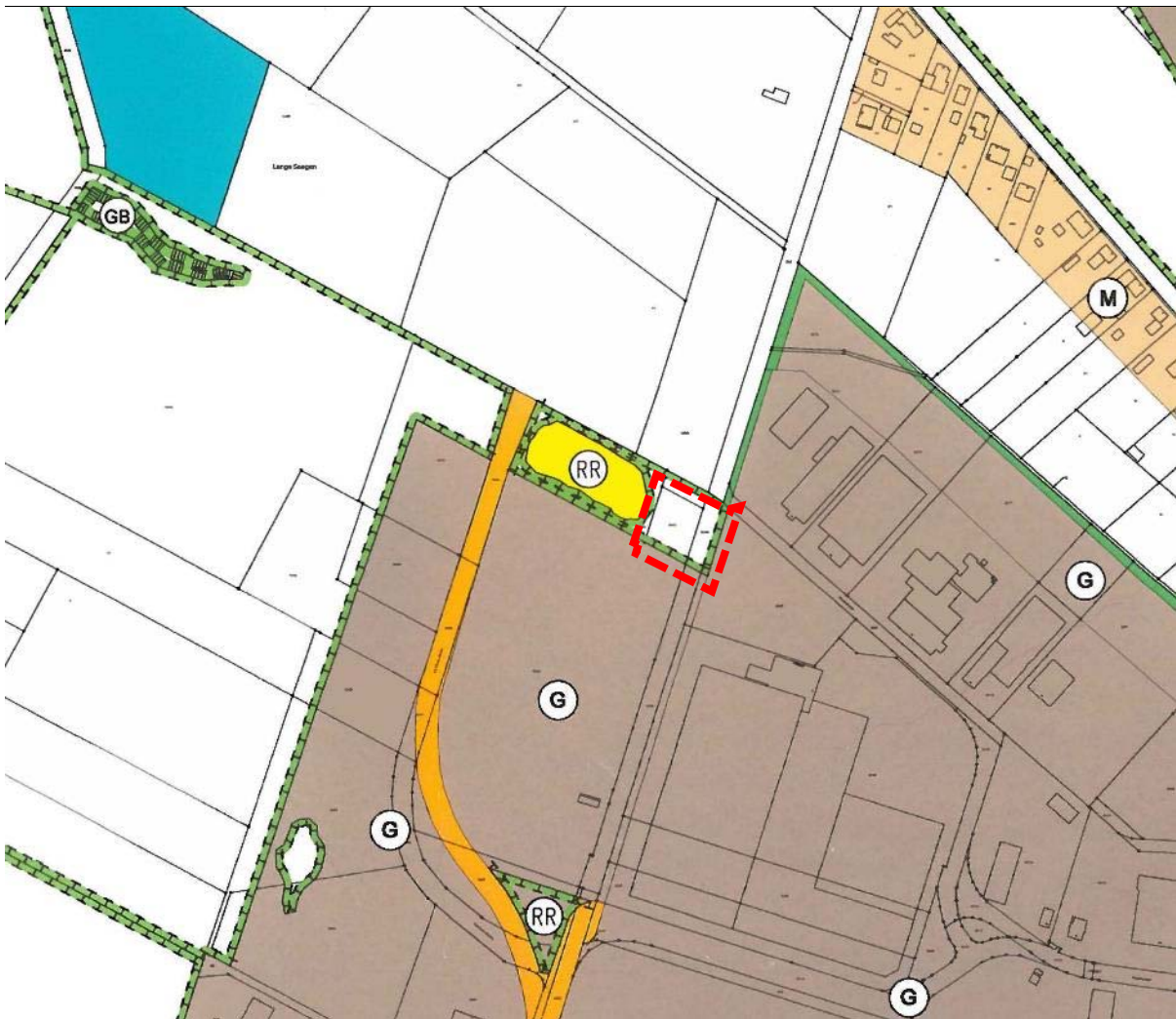


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit Kennzeichnung des Plangebiets (rote Umrandung), Maßstab 1:5.000

3.3. Vorhandene Bebauungspläne

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 „Gewerbegebiet Nord III“ vom 31.07.2002. Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich überwiegend eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses fest. Um an die bestehende überbaubare Fläche im Gewerbegebiet anzuschließen und zu einem gemeinsamen Baufeld zu entwickeln, geht der Änderungsbereich über diese Fläche hinaus. An diesen östlichen und südlichen Rändern ist bereits Gewerbegebiet festgesetzt.

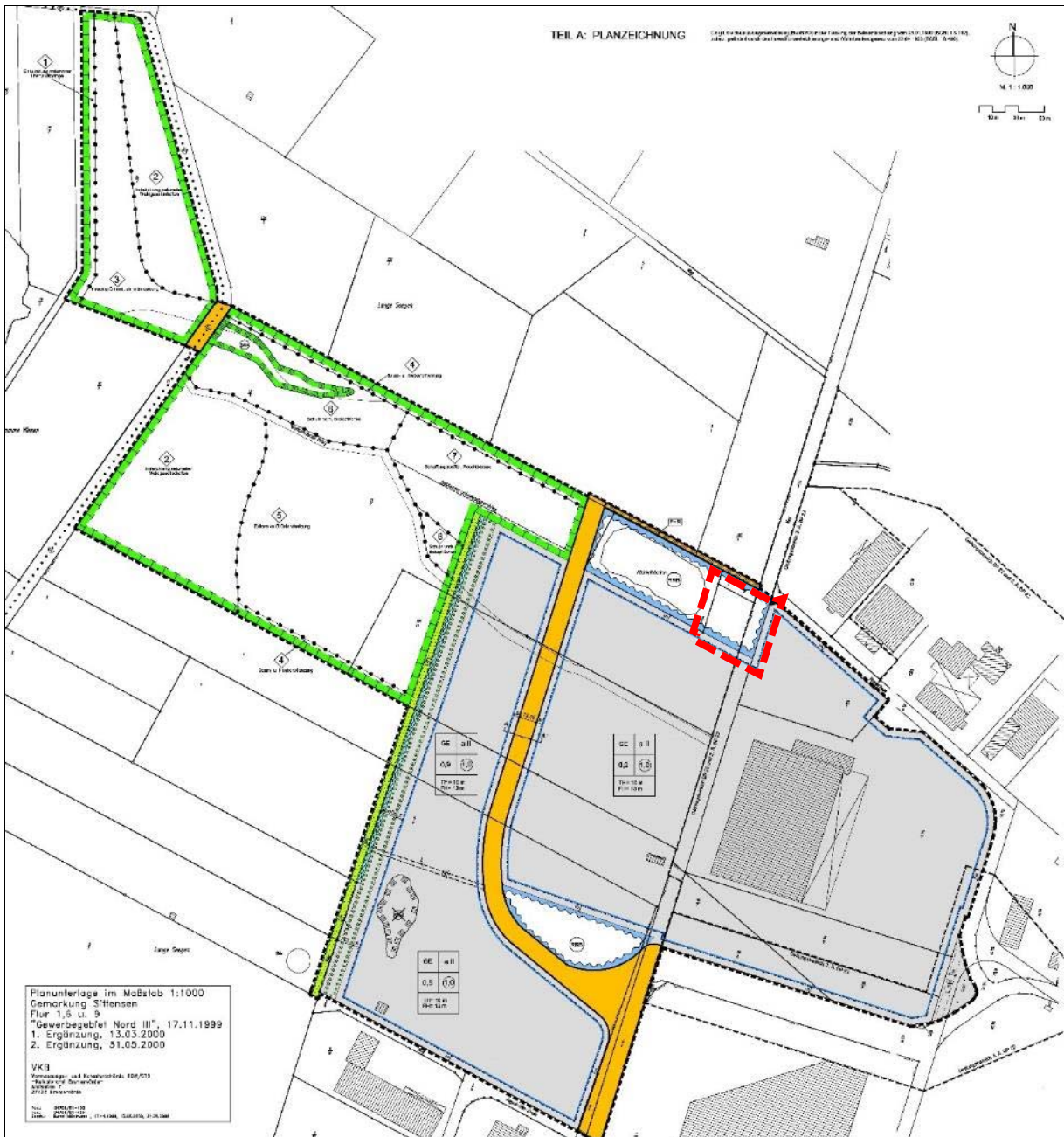


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 „Gewerbegebiet Nord III“

4. Planinhalt

Die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung orientieren sich weitestgehend an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 34 „Gewerbegebiet Nord III“. Dies geschieht, um innerhalb des gesamten Gewerbegebiets 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 Begründung des Bebauungsplans Nr. 34 verwiesen.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen, staub- und geruchsintensive Betriebe, ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Vergnügungsstätten, sind wie im Vorgängerplan ausgeschlossen.

Um eine optische Abgrenzung des Gewerbegebiets zur freien Landschaft und zum Regenrückhaltebecken herzustellen, wird ein 3 m breiter Streifen im Norden und Westen des Gebiets als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, innerhalb der eine Heckenpflanzung vorzunehmen ist. Dieser Streifen liegt außerhalb der privaten Fläche auf dem Grundstück des Regenrückhaltebeckens. Die Umsetzung erfolgt durch die Gemeinde.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet wird die Überbaubarkeit der Flächen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird wie im Vorgängerplan auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt, damit auch hier Gebäude mit einer Länge über 50 m möglich sind bzw. in das Gebiet hineinragen können.

4.3. Baugrenzen

Für das Plangebiet wird ein großes Baufenster festgesetzt, in dem eine flexible Anordnung der Baukörper möglich ist. Die Baugrenze weist zur Plangebietsgrenze im Norden und Westen einen Abstand von 5 m auf. Im Osten und Süden gibt es keine Baugrenzen, um die überbaubaren Flächen des bereits festgesetzten Gewerbegebiets nahtlos anzuschließen.

4.4. Bepflanzungen

Um eine landschaftsgerechte Eingrünung des Gewerbegebietes zum Außenbereich hin sicherzustellen, wird am Rande außerhalb des Gewerbegebiets eine dreireihige 3 m breite Strauchhecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Arten festgesetzt.

Zur Begrünung des Gewerbegebiets wird außerdem ein großkroniger Laubbaum je angefangene vier Stellplätze festgesetzt (Übernahme aus dem bisherigen B-Plan Nr. 34).

4.5. Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind gegenüber dem bisher geltenden Plan unverändert. Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen, Dachneigung, Gliederung von Fassaden, Oberflächen und Werbeanlagen dienen einem einheitlichen und verträglichen Erscheinungsbild des Gewerbegebiets.

5. Erschließung

Das Plangebiet ist Teil des südlich und östlich angrenzenden Betriebsgrundstücks und wird von dort erschlossen. Das Plangebiet ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr schlecht zu erreichen. Es befindet sich in ca. 700 m fußläufiger Entfernung östlich an der L 130 eine Bushaltestelle, die einzige dort abfahrende Buslinie 2711 fährt jedoch nur einmal am Tag in Richtung Finkenwerder und wieder zurück. Regelmäßige stündliche Busverbindungen nach Zeven und Tostedt sind erst ca. 2 km südlich im Ortskern Sittensen erreichbar.

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 Hansestraße. Der Träger ist die Samtgemeinde Sittensen.

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser wird über das westlich angrenzende Regenrückhaltebecken dem Vorfluter Ramme zugeführt.

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen

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.

Abfall

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

7. Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes ergaben sich an dieser Stelle des Gemeindegebiets die geringstmöglichen Beeinträchtigungen durch ein Gewerbegebiet, was zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 „Gewerbegebiet Nord III“ führte. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich weiterhin nordöstlich des Änderungsbereichs am Nütteler Weg in ca. 270 m Entfernung. Durch die Änderung rückt die gewerbliche Nutzung nicht näher an die Wohnbebauung heran. Um Immissionskonflikten innerhalb des Gewerbegebiets vorzubeugen, wird wie im Vorgängerplan der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter festgesetzt.

Die zeitweiligen Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind weiterhin als ortsüblich hinzunehmen. Eine besondere Belastung des Änderungsbereichs ist auch an dieser Stelle nicht erkennbar.

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 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.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet, die „Oste mit Nebenbächen“ (EU-Kennzahl 2520-331, Nebenbach hier: die Ramme), befindet sich in ca. 550 m Entfernung in westlicher Richtung jenseits des vorhandenen Regenrückhaltebeckens und Acker- sowie Waldflächen. Bei dem FFH-Gebiet handelt es sich um Niederungen eines stark mäandrierenden Flusses und mehrerer Seitenbäche mit Borstgrasrasen, Feuchtgrünland, Sümpfen, Auewäldern und Altwässern, Randmooren mit Moorwäldern, Moorheiden und strukturreichen Buchen- und Eichenwäldern. Laut Standard-Datenbogen bestehen hier repräsentative Vorkommen zahlreicher FFH-Arten und -Lebensraumtypen, u. a. große Vorkommen von Erlen-Eschen-Auwäldern. Auswirkungen durch die vorliegende Planung auf dieses Gebiet sind jedoch nicht zu erwarten, da sich das bestehende Gewerbegebiet lediglich geringfügig vergrößert und die Planung keine zusätzlichen oder anderen Auswirkungen hervorruft, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten würden. Das Oberflächenwasser aus dem Geltungsbereich wird, wie das Wasser der übrigen Betriebsflächen auch, ordnungsgemäß über das vorhandene Regenrückhaltebecken abgeleitet. Die Wasser- und Stoffbilanzen des FFH-Gebietes werden erwartungsgemäß nicht verändert. Auch sind keine Auswirkungen auf die im Standarddatenbogen genannten, hauptsächlich wassergebundenen Arten wie Kammolch, Fischotter und verschiedene Fisch- und Libellenarten erkennbar.

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.

9. Flächen und Kosten

Das Plangebiet hat eine Größe von 2.432 m², die komplett als Gewerbegebiet festgesetzt sind.

Kosten

Die Kosten der Planung werden durch die Gemeinde Sittensen getragen. Es entstehen Einnahmen durch den Verkauf der Fläche als Gewerbegebiet.

Sittensen, den

.....

Bürgermeister