BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 38
"KÖNIGSHOFER HEIDE"

Urschrift

GEMEINDE SITTENSEN
SAMTGEMEINDE SITTENSEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES 3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes 3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung 3

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 4
2.1 Landes- und Regionalplanung 4
2.2 Flächennutzungsplanung 4
2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung 5

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ... 5
3.1 Städtebauliche Zielsetzung 5
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes 6
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 6
3.2.2 Nebenanlagen und Garagen 8
3.2.3 Verkehr 8
3.2.4 Kinderspielplätze 8
3.2.5 Grünordnung 9
3.2.6 Regenwasserrückhaltebecken 10
3.2.7 Offener Graben und Leitungsrecht 10
3.2.8 Immissionsschutz 11
3.3 Naturschutz und Landschaftspflege 11
3.3.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft 12
3.3.2 Konfliktanalyse 16
3.3.3 Ausgleichsmaßnahmen 19
3.3.4 Sonstige Maßnahmen 23
3.3.5 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (vgl. textl. Festsetzung Nr. 6) 23
3.4 Schulversorgung 24
3.5 Bodenordnung 24
3.6 Denkmalschutz 24
3.7 Kosten 25

4. VER- UND ENTSORGUNG 25

5. FLÄCHENÜBERSICHTEN 26

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 27

ANHANG: BIOTOPKARTIERUNG 29

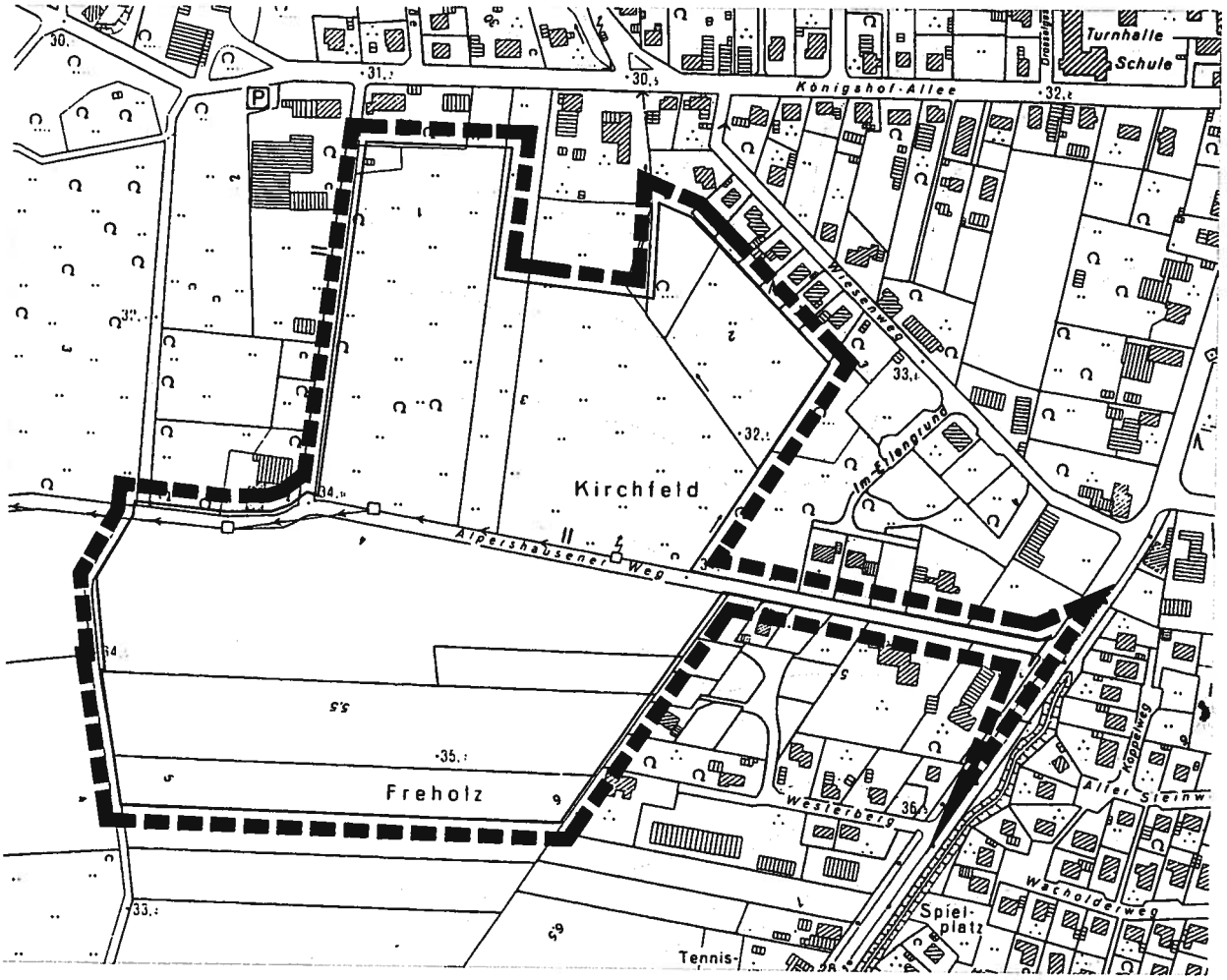
LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHEN 30

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortes Sittensen, Samtgemeinde Sittensen, Landkreis Rotenburg (Wümme) in der Gemarkung Sittensen (s. Abb. 1). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet ist ca. 13,6 ha groß.

Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich



M. 1:5.000

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird zur Zeit landwirtschaftlich als Weideland genutzt. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein kleiner Mischwald. In der westlichen Ecke des Bereiches südlich des

Alpershausener Weges steht ein landwirtschaftliches Mehrzweckgebäude, in dem Maschinen und Heu gelagert werden. Auch die das Gebäude umgebenden Flächen werden entsprechend genutzt. Neben zwei kleinen Viehunterständen in den Weideflächen und einem Hühnerhaus in der nordwestlichen Ecke befindet sich keine weitere Bebauung innerhalb des Plangebietes.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 wird die Samtgemeinde Sittensen dem ländlichen Raum zugeordnet. Dort sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg 1998 weist der Gemeinde Sittensen die Funktion eines Grundzentrums zu. Außerdem ist sie Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung. In diesen Standorten ist durch jeweils geeignete Maßnahmen des Städtebaus – insbesondere durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen – für ein entsprechend umfangreiches Angebot von Wohnungen und Arbeitsplätzen zu sorgen.

Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms und des Regionalen Raumordnungsprogramms werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes umgesetzt.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang des Kaiserweges eine gemischte Baufläche in einer Baugrundstückstiefe dar. Die übrigen Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang des Alpershausener Weges ist eine 20 kV-Leitung mit einer Versorgungsstation nachrichtlich übernommen, die in der Örtlichkeit jedoch oberirdisch nicht mehr vorhanden ist.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert. Mit Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß §3 BauGB ist bei Bebauungsplänen anzugeben, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden soll.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens war gemäß §3c in Verbindung mit Anlage 1 Ziffer 18.5.2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung vom 05.09.2001 eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, weil die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO für das gesamte Baugebiet mehr als 20.000 m^2, aber weniger als 100.000 m^2 beträgt.

Die nach §3c UVPG erforderliche Einzelfallprüfung wurde durch die zuständige Behörde durchgeführt und hat ergeben, dass das Vorhaben keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 im Südwesten von Sittensen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für den Bau von Wohnhäusern geschaffen werden. Darüber hinaus sollen die künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert werden.

Dem Grundzentrum Sittensen sind die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ zugewiesen. Die Bereitstellung von zusätzlichen Arbeitsstätten bedingt im allgemeinen auch einen zusätzlichen Bedarf an Wohnungen. Daher ist insbesondere durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet für ein umfangreiches Angebot an Wohnungen zu sorgen. Zu diesem Ziel trägt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 bei.

Die Gemeinde Sittensen ist als Wohnstandort sehr attraktiv und hat eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen. Die hohe Baulandnachfrage kommt sowohl aus der ortsansässigen Bevölkerung als auch von Ansiedlungswilligen. Sie ergibt sich aber auch aus steigenden Flächenansprüchen (Wohnfläche je Einwohner) und aus dem anhaltenden Trend zu kleineren Haushalten, der zu zusätzlichem Wohngrundstücksbedarf führt. Wegen der guten Lage des Ortes und der Entwicklung von Gewerbestandorten in der Nähe der Autobahn sind zudem Zuzüge aus dem Umland zu verzeichnen.

Zur Zeit kann die Nachfrage nicht mehr befriedigt werden, da nur noch vereinzelt Baulücken zur Verfügung stehen. Im Jahre 2000 war daher zwar auf Samtgemeindeebene ein leichter Anstieg der Bevölkerungszahl, für die Gemeinde Sittensen selbst

jedoch eine Abnahme der Bevölkerungszahl zu verzeichnen. Als Hauptort und Entwicklungszentrum der Samtgemeinde will die Gemeinde Sittensen diesem Trend nun verstärkt entgegenwirken. Zwei neue Baugebiete sollen demnächst östlich der Landesstraße 130 erschlossen werden; für diese Bereiche befinden sich Bebauungspläne in Aufstellung. Um jedoch eine Bevorratung mit Baugrundstücken zu erreichen, so daß Engpässe, wie zur Zeit vorhanden, so schnell nicht wieder auftreten, soll der Bebauungsplan für das Gebiet „Königshofer Heide" ebenfalls bereits jetzt aufgestellt werden.

Ziel der Samtgemeinde Sittensen ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend den Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogrammes und des Regionalen Raumordnungsprogrammes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ausreichende Wohnraumversorgung zu schaffen und die Funktion der Gemeinde Sittensen als Grundzentrum zu stärken.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 gelegenen Flächen bieten sich aus folgenden Gründen insbesondere für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken an:

- Sie liegen in der Nähe des Ortszentrums der Gemeinde Sittensen.
- Die Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Sittensen sind auf kurzem Wege auch mit dem Fahrrad und teilweise auch zu Fuß zu erreichen.
- Die Flächen befinden sich am Siedlungsrand der Gemeinde und sind überwiegend bereits von Bebauung umgeben. Eine Zersiedelung der Landschaft kann daher vermieden werden.
- Sie grenzen an bereits vorhandene umfangreiche Wohngebiete an und vervollständigen diese.
- Die künftige Wohnbebauung ist in der Nähe der Industrie- und Gewerbegebiete der Gemeinde gelegen, diese sind auf kurzem Wege erreichbar.
- Die Flächen sind durch das vorhandene Straßennetz verkehrlich gut erschlossen; die Landesstraße 130 ist als übergeordneter Verkehrsweg auf kurzem Wege zu erreichen.
- Durch die Bebauung dieser Flächen wird der südwestliche Siedlungsrand der Gemeinde abgerundet.
- Die Flächen werden für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt und stehen daher für eine Bebauung zur Verfügung.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung gefördert werden, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Struktur und den Zielen der Gemeinde Sittensen orientiert. Die in der Umgebung bereits vorhandenen Baugbiete stellen sich als Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete dar. Sie sind geprägt durch eine aufgelockerte, im wesentlichen eingeschossige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Gebäude stehen überwiegend auf relativ großen Grundstücken.

Dem entsprechend werden die Bauflächen des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Die Bebauung der Grundstücke ist mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise zulässig. Im Randbereich des Baugebietes sind nur Einzelhäuser, im Inneren des Baugebietes auch Doppelhäuser zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird die in der Ortslage überwiegend vorhandene Bebauung weitergeführt und die Ortsrandsituation mit dem Übergang zur freien Landschaft berücksichtigt.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ist erforderlich, da sie sich in die Eigenart der Umgebung aufgrund ihres großen Flächenbedarfes oder zu erwartender Störungen (z.B. bei Tankstellen) nicht einfügen würden oder weil durch diese Nutzungen erhöhte Lärmemissionen (Verkehrsgeräusche, Gewerbelärm) auftreten können. Damit würde eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung entstehen und die Siedlung auch als Übergangszone für Erholungssuchende auf dem Weg zur freien Landschaft und zum nahe gelegenen Golfplatz beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Sittensen, der durch eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sowie landwirtschaftlichen Gehöften auf größeren Grundstücken geprägt wird. Eine zu massive Bebauung in diesem Bereich (auch bei einer festgesetzten offenen Bauweise mit einem Vollgeschoss) könnte die vorhandene dörfliche Struktur und das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Da auf größeren Grundstücken auch bei einer Einzel- und Doppelhausbebauung mit mehreren Wohneinheiten sehr große Gebäude entstehen können, was dem Ziel einer aufgelockerten Siedlungsstruktur am Ortsrand zuwiderlaufen würde, ist die Zahl der Wohnungen aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation auf zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt. Damit wird die in der näheren Umgebung vorhandene Ein- bis Zweifamilienhausbebauung fortgeführt. Außerdem wird zur Erreichung einer aufgelockerten Bebauung eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m² je Einzelhaus und von 450 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Nebenanlagen, Zufahrten etc. um 50% zulässig. Um den Bauherren ausreichend Möglichkeiten zur Gestaltung ihrer Grundstücke zu geben und sie gleichzeitig anzuregen, die verwendeten Materialien auf ihre Auswirkungen auf die Belange der Natur zu überprüfen, sollen wasserdurchlässig befestigte Flächen, z.B. Wege- und Stellplatzbefestigungen mit Kies, Rasengittersteinen oder wasserdurchlässigem Pflaster, Natursteinpflaster mit großem Fugenanteil u.ä., nur zur Hälfte auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden. Diese nur teilweise Anrechnung ist auch deshalb gerechtfertigt, weil die Bodenfunktion zum großen Teil erhalten bleibt. Für den Bauherrn kann die Variabilität im Notfall von Vorteil sein, wenn er z.B. in späteren Jahren das noch fehlende Gerätehäuschen bauen darf, wenn er an anderer Stelle vorhandene vollständig versiegelte Flächen durch eine durchlässige Befestigung ersetzt.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass einerseits den Eigentümern genügend Spielraum zur Verwirklichung ihrer baulichen Anlagen bleibt und andererseits auf die

vorhandenen Wäldchen innerhalb und östlich des Plangebietes Rücksicht genommen wird.

3.2.2 Nebenanlagen und Garagen

Im Wohngebiet sind Nebenanlagen und Garagen (gem. §§ 12 bzw. 14 (1) BauNVO) entlang der Straßen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, um einerseits den relativ schmalen Straßenraum nicht durch unmittelbar angrenzende Bauten optisch zu verkleinern bzw. zu beeinträchtigen und andererseits auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Begrünung zu erreichen und damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden.

3.2.3 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt aus Richtung Osten über den "Alpershausener Weg" und aus Richtung Norden über den „Kaiserweg". Da der „Alpershausener Weg" als Sammelstraße die Hauptanbindung des Siedlungsgebietes an das überörtliche Verkehrsnetz darstellt, ist er entsprechend seiner Bedeutung auszubauen. Die Gestaltung des Knotenpunktes „Alpershausener Weg"/L 130 wird im Rahmen der Erschließungsplanungen mit dem Straßenbauamt abgestimmt. Der Knotenpunkt wird verkehrsgerecht ausgebaut.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt durch Stichstraßen, die in den „Alpershausener Weg" einmünden. Die Erschließungsstraßen dienen ausschließlich dem Anliegerverkehr; über sie können alle Grundstücke im Plangebiet erreicht werden. Einige schmalere Stichstraßen dienen der Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücke. Sie besitzen keine Wendeanlagen, die von Müllfahrzeugen befahren werden können. Da es sich nur um kurze Stichstraßen handelt, kann es den Anwohnern zugemutet werden, am Tag der Abholung ihre Mülltonnen bzw. ihren Sperrmüll an die nächstgelegene größere Erschließungsstraße zu transportieren.

Der Ausbau des „Alpershausener Weges" und der inneren Erschließunsstraßen erfolgt unter Berücksichtigung der Belange der Müll-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge.

Fuß- und Radwege sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und übernehmen die Funktion einer kurzen Wegeverbindung zwischen den Baugebietsabschnitten und vor allem zu den beiden ausgewiesenen Kinderspielplätzen.

3.2.4 Kinderspielplätze

Da das Bebauungsplangebiet durch seine Lage nördlich und südlich des „Alpershausener Weges" quasi in zwei Bereiche aufgeteilt ist, sind sowohl im nördlichen als auch im südlichen Teil Kinderspielplätze vorgesehen. Im Baugebiet ist eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Grund- bzw. Geschossflächenzahl von

0,25 geplant. Für den Einzugsbereich ist daher folgende Kinderspielplatzgröße (gem. dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz - NSpPG) erforderlich:

Nettowohn-bauland in m²	**x GRZ**		**x GFZ**		**Kinderspielplatz-bedarf netto in m²**
104.700			0,25	x 2%	= 524
dazu: GF im DG	0,25	x 2/3		x 2%	= 349
					873 (mind. aber 300 m²)
Kinderspielplatzbedarf brutto gem. DIN 18 034 in m²					**1310**

Im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes wurde ein Spielplatz mit einer Fläche von etwa 700 m², im südlichen Teil von etwa 1250 m² festgesetzt. Die Fläche für die Spielplätze ist für die geplante Wohnbebauung bei weitem ausreichend dimensioniert. Die Lage der Spielplätze gewährleistet eine gute und gefahrlose Erreichbarkeit.

3.2.5 Grünordnung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein kleiner Mischwald. Dieser soll in seinem Bestand abgesichert werden und ist daher als private Waldfläche festgesetzt. Östlich dieses Wäldchens ist eine private Grünfläche vorhanden, die vor einigen Jahren aus der Wiesenfläche herausgetrennt und seitdem überwiegend gärtnerisch genutzt wurde. Diese Nutzung soll beibehalten werden, die Fläche wird entsprechend als private Grünfläche ausgewiesen. (Siehe hierzu auch Punkt 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege.)

Die östlich bzw. südöstlich an die private Grünfläche angrenzende Weide ist staunass und weist bereits eine entsprechende Vegetation auf. Wegen der hohen Wertigkeit dieser Fläche ist sie als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Die Abgrenzung des Bereiches erfolgte anhand des vorhandenen Geländeversprungs, der den besonders feuchten Bereich von den übrigen als Weide genutzten Flächen abgrenzt. Hier verlief bis vor einigen Jahren auch der Graben, der das anfallende Oberflächenwasser aus dem östlich gelegenen Gebiet zur Oste ableitet. Der Graben wurde verrohrt und weiter nach Norden verlegt. (Siehe hierzu auch Punkt 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege und Punkt 3.2.7 Offener Graben und Leitungsrecht.) Es ist davon auszugehen, dass durch die Ableitung des in dem Wohngebiet anfallenden Oberflächenwassers in das geplante Regenwasserrückhaltebecken eine Verringerung des zur Zeit oberflächennah ablaufenden Wassers erfolgen wird. Dadurch wird sich weniger Wasser in der „Maßnahmenfläche“ sammeln und von dort in Richtung der nordöstlich am Wiesenweg gelegenen Grundstücke abfließen. Um jedoch zu verhindern, dass bei starken Regenfällen überschießendes Wasser auf die Grundstücke am Wiesenweg fließt, soll entsprechend einem Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde am Rande der “Maßnahmenfläche“ eine niedrige Verwallung (ca. 30 bis 50 cm hoch) aus bindigem Material errichtet

werden, um das Wasser in der Feuchtfläche zurückzuhalten. Dieses Wasser wird der dort vorhandenen Pflanzenwelt zusätzlich zugute kommen. Eine erneute Öffnung des verrohrten Grabenbereiches soll dagegen nicht erfolgen, um die schutzwürdige Feuchtfläche nicht zu entwässern.

Entlang des Alpershausener Weges befinden sich Baumreihen aus teilweise bereits sehr alten Eichen und jüngerem Eichenbestand. Auch in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein sehr alter Eichenbestand. Diese Bäume sollen erhalten werden und sind aus diesem Grunde als Einzelbäume bzw. durch Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur Einbindung des künftigen Baugebietes in die freie Landschaft und zur Abgrenzung gegenüber dem westlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet sind am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Außerdem soll der südliche Teil des Bebauungsplangebietes, der an die freie Landschaft angrenzt, durch eine Reihe von Obstbäumen untergliedert werden, um so eine bessere Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum zu bewirken.. (Siehe hierzu auch Punkt 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege.)

3.2.6 Regenwasserrückhaltebecken

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist ein Regenwasserrückhaltebecken ausgewiesen, das das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser aufnehmen wird. (Siehe hierzu auch Punkt 4 Ver- und Entsorgung.)

3.2.7 Offener Graben und Leitungsrecht

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft ein Entwässerungsgraben, der das Oberflächenwasser aus dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereich weiterleitet bis zur Oste. Der Graben verläuft von dem in dem Waldbereich östlich des Bebauungsplangebietes gelegenen Regenwasserrückhaltebecken über die Wiese zu dem kleinen Wäldchen innerhalb des Plangebietes, wo er an dessen Rand entlang weiter verläuft in Richtung Norden. Der Graben ist teilweise bereits verrohrt, lediglich der Teil, der entlang des kleinen Wäldchens verläuft, besteht noch als offener Graben.

Der Graben muß für die Oberflächenwasserableitung erhalten bleiben und ist daher in dem verrohrten Teil durch ein festgesetztes Leitungsrecht abgesichert, um eine Beseitigung zu verhindern. Der nicht verrohrte Teil des Grabens am Wäldchen soll als offener Graben erhalten bleiben. Sowohl der offene Graben als auch der verrohrte Teil ist durch den nach § 107 NWG hierzu Verpflichteten dauerhaft so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss jederzeit gewährleistet ist.

Für das gesamte im Plangebiet liegende Gewässer ist ein Gewässerrandstreifen von 6,0 m Breite nachrichtlich übernommen worden, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Damit wird die erforderliche Fläche für die Unterhaltung des Grabens und der Verrohrung abgesichert.

3.2.8 Immissionsschutz

Auf dem Eckgrundstück Alpershausener Weg / Kaiserweg ist außerhalb des Änderungsbereiches ein landwirtschaftlicher Betrieb gelegen. Es handelt sich um einen 20 ha großen Betrieb, der im Nebenerwerb bewirtschaftet wird. Auf der Hofstelle stehen durchschnittlich 60 Kopf Rindvieh, überwiegend Mastbullen. Außerdem sind neben den Stallungen alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (wie Güllelagerraum, Gärfutterlagerung, Mistlagerplätze, Maschinenhallen, usw.) auf der Hofstelle vorhanden. Von diesen Stall- und Nebenanlagen, im besonderen der Gärfutterlagerung, gehen regelmäßig unvermeidbare Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus. Die durch den täglichen Arbeitsablauf auftretenden Belastungen im Bereich des Wohngebietes gehören zu den typischen Begleiterscheinungen, die mit der Ortsrandlage des künftigen Baugebietes verbunden sind. Sie sind von den Bewohnern des Plangebietes als ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen zu tolerieren.

Auf einem südöstlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Grundstück befindet sich ein privater Tennisplatz. Die Tennisanlage dient nur dem gelegentlichen Sport der Grundstückseigentümer. Die daraus resultierenden Emissionen sind geringfügig und von den Grundstücksnachbarn hinnehmbar. Die für sportliche Betätigungen geltenden Ruhezeiten sind dabei allerdings einzuhalten.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die umweltschützenden Belange sind im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Dabei erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 8a BNatSchG, der das Verhältnis zum Baurecht regelt. Sind Eingriffe gem. § 8a BNatSchG in Natur und Landschaft zu erwarten, sind in der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe gem. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG sind *Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.*
Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung ist stets gegeben, wenn der Wert eines Schutzgutes durch das Vorhaben um mindestens eine Wertstufe abnimmt.

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß § 8 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, *soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Land-*

schaftspflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.
Die Bearbeitung der Eingriffsregelung orientiert sich an den vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". Die Bewertung der Biotoptypen, die gemäß dem Kartierschlüssel für die Biotoptypen in Niedersachsen des NLÖ (Drachenfels 1994) erfasst wurden, folgt der Liste der Biotoptypen und Wertstufen gemäß den "Naturschutzfachlichen Hinweisen des NLÖ zur Anwendung der Eingriffsregelung in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz" (1999).

Die Bewertung erfolgt in fünf Wertstufen*. Es bedeuten:
Wertstufe 5 (kurz: W 5) = von besonderer Bedeutung bzw. unbeeinträchtigt,
W 4 = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung bzw. weitgehend unbeeinträchtigt,
W 3 = von allgemeiner Bedeutung bzw. beeinträchtigt,
W 2 = von allgemeiner bis geringer Bedeutung bzw. stark beeinträchtigt
W 1 = von geringer Bedeutung bzw. sehr stark beeinträchtigt.
* versiegelte Flächen erhalten Wertstufe 0

3.3.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Naturraum, Wasser- und Bodenverhältnisse
Das Plangebiet umfasst Grünland- und Ackerflächen südlich und nördlich des „Alpershausener Weges". Im Westen ist eine Bebauung entlang des „Kaiserwegs" vorhanden, im Osten das durch den „Wiesenweg" und „Im Erlengrund" erschlossene Wohnviertel zwischen „Königshofallee" und „Alpershausener Weg". Westlich des Plangebiets liegt der Golfplatz Sittensen. Im Süden schließen die Ackerflächen an.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Harsefelder Geest am Nordrand einer breiten Geestkuppe, die sich bei Sittensen in das Tal der Oste senkt. Nördlich des Alpershausener Weges gehen Geschiebelehm und Geschiebedecksande der Geestkuppe in vorgelagerte Schwemmsande über, die teilweise über Geschiebelehm oder Mergel abgelagert sind. Diese schwer durchlässigen Schichten sind zwar nicht durchgängig vorhanden, beeinflussen aber maßgeblich den Bodenwasserhaushalt und die Bodenentwicklung. Typisch für den Bereich nördlich des „Alpershausener Wegs" sind feuchte/ staufeuchter Standorte. Vorherrschender Bodentyp ist Gley-Podsol. Der feuchteste Bereich liegt im Nordosten des Plangebiets. Bei Bodenaufschlüssen wurde hier Grundwasser zwischen 0,4 – 0,8 m unter Geländeoberkante festgestellt.
Auch südlich des Alpershausener Weges liegen innerhalb der Geschiebedecksande stauende Schichten, so dass hier Podsole ausgebildet sind, die Stauwassereinfluss anzeigen. Das Grundwasser liegt jedoch im Mittel mehr als 2 m unter Gelände. Allerdings kann sich witterungsabhängig ein Stauwasserspiegel ausbilden. Bei den Bodenaufschlüssen wurde Grundwasser 1,5 m unter GOK festgestellt.

Die Grundwasserneubildungsrate ist im Plangebiet und seiner Umgebung mit etwa 100 mm/ Jahr gering. Die Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge ist aufgrund ausreichender Deckschichten in Verbindung mit dem Vorkommen bindiger Böden nur südlich des Alpershausener Weges gering. Nördlich des Alpershausener Weges ist das Risiko des Stoffeintrags dort hoch, wo Schichten aus Lehm oder Ton im Untergrund fehlen. Bei intensiver Grünlandnutzung ist dann insbesondere die Gefahr des Nitrateintrags gegeben.

Klima/ Luft

Für das Plangebiet mit seiner Umgebung, das als Kaltluftentstehungs- und Sammelgebiet bezeichnet werden kann, sind verkehrsbedingte Immissionen kaum zu erwarten, da es schon nicht mehr im Einflussbereich der stark befahrenen Landesstraße liegt. Weitere Immissionsquellen liegen nicht vor. Über eine Grundbelastung hinaus kann das Plangebiet daher als weitgehend unbeeinträchtigt gelten.

Arten und Lebensgemeinschaften

Potentielle natürliche Vegetation ist im Plangebiet im überwiegenden Teil ein feuchter Eichen-Buchenwald, im dem Traubeneiche und Rotbuche den Hauptbestand der Baumarten bilden würden. Auf grundwassernahem Standort würde im nördlichen Teil des Plangebiets mit einer Übergangszone aus Eichen und Erlen ein Erlenbruchwald anschließen. Innerhalb des Plangebiets ist diese Waldgesellschaft nicht mehr oder im Norden allenfalls reliktartig auf stark entwässertem Standort vorhanden. In dem Bereich zwischen der östlichen Plangebietsgrenze und der Straße „Im Erlengrund" ist jedoch noch ein Schwarzerlenbruch erhalten, der auf einem Standort mit hoch anstehendem Grundwasser eine bruchwaldtypische Strauch- und Krautschicht entwickelt hat.

Innerhalb des Plangebiets sind folgende Biotoptypen festzustellen:

GMF/ GNR	Nährstoffreiche Nasswiese
GMZ	Sonstiges mesophiles Grünland
GFF	Flutrasen
HB/HFM	Baumbestand/ Baum-Strauch-Hecke
OV	Verkehrsfläche
außerdem:	Laubwald

Nördlich des „Alpershauseners Weges" ist als vorherrschender Biotoptyp „Sonstiges mesophiles Grünland" (**GMZ**) verbreitet, das als Weidefläche genutzt wird. Teilflächen sind zwar durch Neuansaaten ersetzt, aber ansonsten handelt es sich größtenteils um einen vermutlich alten Grünlandbestand. Vegetationskundlich ist der Bestand als reine, stellenweise frische Weidelgras-Weißklee-Weide zu bezeichnen, die stark mit Störzeigern durchsetzt ist und Tendenzen zu Intensivgrünland aufweist. Dominante Art ist Weidelgras (Lolium perenne). Daneben treten an regelmäßigen Arten auf: Gemeines Rispengras (Poa trivialis), Honiggras (Holcus lanatus), Weißes Straußgras (Agrostis stolonifera), Kammgras (Cynosurus cristatus), Trespe (Bromus hordeaceus), Quecke, (Agropyron repens), Weißklee (Trifolium repens), Kriechender Hahnenfuß (Ranunculus

repens), Löwenzahn (Taraxacum officinale), Schafgarbe (Achillea millefolium), Gemeines Hornkraut (Cerastium glomeratum), Breitblättriger Wegerich (Plantago major), Einjähriges Rispengras (Poa annua), Hirtentäschel (Capsella bursa-pastoris), Vogelknöterich (Polygonum aviculare), Distel (Cirsium-Arten) und Brennessel (Urtica dioica).

Das Grünland im Nordosten des Plangebiets („Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft"), begrenzt durch die Waldflächen im Westen und Osten sowie eine deutliche Geländekante am südlichen Rand, die den Verlauf eines ehemals offenen Grabens nachzeichnet, ist ebenfalls der Weidenutzung zugänglich. Dieser nasse bis feuchte Bereich ist durch das regelmäßige Vorkommen von Spitzblütiger Binse (Juncus acutiflorus) sowie kleinflächig verstreuten Flutrasenrelikten gekennzeichnet, die sich vornehmlich aus Flutendem Schwaden (Glyceria fluitans), Knickfuchsschwanz (Alopecurus geniculatus) und Flammenden Hahnenfuß (Ranunculus flammula) zusammensetzen. Das Grünland ist teilweise dem Biotoptyp „Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte" (GMF) zuzuordnen und geht in die „Binsenreiche Nasswiese" (GNR) über. Ob es sich dabei um einen gemäß §28a NNatG geschützten Biotop handelt, ist zu überprüfen. Außer der Spitzblütigen Binse und Wirtschaftsgräsern sind verstreut oder regelmäßig anzutreffen: Flatterbinse (Juncus effusus), Scharfe Segge (Carex acuta), Ruchgras (Anthoxanthum odoratum), Sumpfhornklee (Lotus uliginosus), Wiesenschaumkraut (Cardamine pratensis), Spitzwegerich (Plantago major), Gänseblümchen (Bellis perennis), Pfennigkraut (Lysimachia vulgaris), Mädesüß (Filipendula ulmaria), Wiesenplatterbse (Lathyrus pratensis), Sumpfkratzdistel (Cirsium palustre), Gemeine Distel (Cirsium vulgare), Blutweiderich (Lythrum salicaria), Kuckuckslichtnelke (Lychnis flos-cuculi), Sumpflabkraut (Galium palustre) und Wassergreiskraut (Senecio aquaticus, Rote Liste-Kategorie 3).
Der ehemalige Graben, heute eine Mulde im Gelände, der das artenarme trockenere Grünland von der nassen Variante zwischen den Wäldern trennt, ist zwar durch starken Vertritt beeinträchtigt, aber ebenfalls durch Relikte von Flutrasen (**GFF**) geprägt. Innerhalb der Nassgrünlandfläche verläuft außerdem ein verrohrter Graben, der Oberflächenwasser aus den östlich angrenzenden Siedlungsflächen abführt.

Kleinflächig schiebt sich als schmaler Keil zwischen Nasswiese und den westlich angrenzenden Wald eine Fläche, die teilweise als Garten- bzw. zeitweilig als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt wird. Sie gehört zum Grundstück Wiesenweg 23. In der Wertigkeit unterscheidet sich diese Fläche erheblich von dem angrenzenden Nassgrünland und wurde deshalb nicht in die „Maßnahmefläche" einbezogen.

Bei dem Grünland südlich des „Alpershausener Wegs", das dem Biotoptyp „Sonstiges mesophiles Grünland" (**GMZ**) zuzuordnen ist, handelt es sich wohl nicht um altes Grünland. Der jetzigen Grünlandnutzung auf den höher gelegenen Flächen des Geestrückens ist, wie Kartengrundlagen zu entnehmen, mit Sicherheit ursprünglich Ackernutzung vorangegangen. Die derzeit relativ intensiv als Weide genutzten Flächen zeigen nutzungsbedingt Tendenzen zum Biotoptyp „Sonstigen Weidefläche" (GW).

Den „Alpershausener Weg“ säumen im Straßenseitenraum eine Reihe aus unterschiedlich alten Stieleichen. Kleine Teilstrecken zwischen den Bäumen sind mit Gebüschen aus Brombeere und Schlehe ausgefüllt, ansonsten herrscht eine halbruderalen Gras- und Staudenflur (**HB/HFM**) vor. Einzelne Laubbäume (Obstbäume) stehen auch im Grünland. Der Baumbestand ist komplett eingemessen worden, um den Bestand zu überprüfen und so weit wie möglich sichern zu können.

An der nördlichen Grenze des Plangebiets ragt eine kleine Waldfläche in das Grünland hinein. Auf vergleichsweise trockenem Standort wachsen hier Erlen, verstreut Buche, Eiche und Birke, mit einem Unterwuchs aus Eberesche, an den Rändern mit diversen Ziergehölzen. An der Südspitze des Waldes verläuft der aus östlicher bzw. südlicher Richtung kommende, im Nassgrünland verrohrte Graben.

Der Komplex aus Wald/ Bruchwald und Grünland, insbesondere dem Feuchtgrünland bzw. der Nasswiese, ist als Lebensraum für an Feuchtigkeit gebundene Tierarten wie Amphibien und Reptilien sowie aus der Gruppe der Wirbellosen vor allem für Heuschrecken- und Käferarten von Bedeutung. Darüber hinaus ist das Grünland allgemein, nicht nur die feuchten Bereiche, für die in den Wäldern und Gebüschen brütenden Vogelarten und Kleinsäuger von Bedeutung, da deren Nahrungshabitate in der Regel auch außerhalb des Waldes liegen. Gerade Übergangsbereiche zwischen den verschiedenen Biotoptypen, bieten ein besonders breites Spektrum an Lebensraumangeboten, so dass hier umfangreiche Artengemeinschaften, insbesondere aus der Gruppe der Wirbellosen zu erwarten sind.

Allerdings bestehen jedoch bereits jetzt Vorbelastungen, die sich als Beeinträchtigung der naturraumtypischen Artengemeinschaften auswirken werden. Der Bruchwald an der Straße „Im Erlengrund“, also außerhalb des Plangebiets, ist bereits dreiseitig von Siedlungsflächen umgeben und damit schon stark isoliert. Natürlicherweise vorhandene, im Kontakt zu Bruchwäldern zu findende Lebensräume wie Nasswiesen, Quellstandorte, Feuchtgebüsche, Sumpfwälder, die für den Standort charakteristisch sind, fehlen weitestgehend. Die Waldfläche innerhalb des Plangebiets ist stark entwässert und als Bruchwald verändert, zudem mindestens teilweise eingezäunt. Eine Durchgängigkeit besteht nicht für alle Tierarten.

Landschaftsbild/ Ortsbild

Das Landschaftsbild ist stark durch die vorhandene Bebauung des Ortsrandes geprägt, der den nördlichen Teil des Plangebiets dreiseitig umschließt. Auch die Verbindungsstraße zwischen Königshofallee und „Alpershausener Weg“, der „Kaiserweg“, ist bereits durch eine Zeile vollständig bebaut. Ein besonderes Merkmal des Plangebiets und seiner Umgebung ist der bereite Übergangsbereich zwischen den Siedlungsflächen und der freien Landschaft durch die von der Siedlung umschlossenen naturnahen Landschaftselemente, die die beiden Waldflächen und das große zusammenhängende Grünlandareal bilden. Am „Alpershausener Weg“ besitzt zudem die Geländemorphologie für das Landschaftserleben einen besonderen Stellenwert, da hier der Überblick über Geest und Talraum möglich ist. Als Vorbelastung besteht jedoch die

fehlende Einbindung des Siedlungsbereichs südlich des Alpershausener Wegs, der sich „unvermittelt" auf die Geestkuppe vorschiebt, während dagegen der „Alpershausener Weg" die nördlich davon liegenden Siedlungsflächen gut einbindet.

Übersicht

Schutzgut		Wertstufe
Boden, Wasser		3
im Feuchtgrünlandbereich		3-4
Luft und Klima		3
Arten und Lebensgemeinschaften		
GMF/ GNR	Nährstoffreiche Nasswiese	4
GMZ	Sonstiges mesophiles Grünland	3
GFF	Flutrasen	3
HB/HFM	Baumbestand/ Baum-Strauch-Hecke	---/ 4
OV	Verkehrsfläche	0
außerdem:	Laubwald	3-4
Landschaftsbild/ Ortsbild		3-4

3.3.2 Konfliktanalyse

Geplante Flächennutzungen

Fläche gesamt: ca. 13,6 ha
Allgemeines Wohngebiet: ca. 10,5 ha
Öffentliche Verkehrsfläche: ca. 1,7 ha, davon neu: ca. 1,0 ha
Spielplatz: ca. 0,2 ha
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: ca. 0,73 ha.
Fläche für Anpflanzungen: ca. 0,4 ha
Private Grünfläche: ca. 0,06 ha
Wald: ca. 0,23 ha
Fläche für Regenrückhaltung: ca. 0,2 ha

Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Die Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist zulässig. Somit ist im WA von einer etwa 40%igen, bei der Anlage der Erschließungsstraße von einer 60%igen Versiegelung auszugehen.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Nach § 8 BNatSchG sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Diesem Grundsatz wurde wie folgt Rechnung getragen: Die neue Siedlungsfläche wird in die bestehende eingefügt bzw. an die im Süden bestehende angeschlossen. Ein neuer Siedlungsansatz ergibt sich nicht. Der Ortsrand im Südwesten von Sittensen erhält im

Westen und Südwesten einen eindeutigen Abschluss zur freien Landschaft, der durch die Flächen zum Anpflanzen betont wird.

Erhalten wird im Plangebiet der Wald durch die entsprechende Festsetzung als Wald. Das ursprünglich mit überplante feuchte bis nasse Grünland zwischen diesem Wald und dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Bruchwald wird durch die grünplanerische Festsetzung gesichert. Auf diese Weise wird nicht nur ein wertvoller Vegetationsbestand geschützt, sondern auch die Verbindung zwischen den beiden Waldflächen erhalten.

Schutzgutbezogene Eingriffsermittlung
Durch die geplante Nutzung des Gebiets sind folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

- Boden, Wasser, Klima/Luft

Bei der Anlage von Verkehrsflächen und der Errichtung von Hochbauten werden Böden abgegraben, versiegelt bzw. überbaut. Auf den grundwassernahen Standorten im Plangebiet ist darüber hinaus mit Änderungen des Bodenwasserhaushalts sowie Überdecken des anstehenden Bodens zu rechnen, so dass auf Teilflächen das gewachsene Bodenprofil verloren gehen wird. Auf versiegelten und überbauten Flächen gehen das gewachsene Bodenprofil und die Funktionen der Böden als Lebensraum, als Filter oder Puffer bzw. als Regulationsfaktoren im Boden- und Wasserhaushalt sowie als Produktionsstandort für Lebensmittel vollständig verloren. Die Bodenversiegelung wirkt sich auch auf das Kleinklima aus, was sich im Wesentlichen in einer Erwärmung gegenüber dem Freilandklima zeigen wird. Die kleinklimatischen Ausgleichsräume am Siedlungsrand verringern sich.

<u>Umfang</u>
WA: ca. 10,5 ha x 0,4 → ca. 4,2 ha.
Verkehrsfläche: ca. 1,0 ha x 0,6 → ca. 0,6 ha.
Daraus ergibt sich eine Fläche von etwa <u>4,8 ha</u>, für die eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.

- Arten und Lebensgemeinschaften

Aufgrund der Erweiterung der Siedlungsfläche ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung durch den Verlust von Grünland sowie durch eine verstärkte Isolation der beiden Waldflächen. Darüber hinaus ist mit dem Verlust einzelner Laubbäume zu rechnen.

- Landschaftsbild

Die Erweiterung der Siedlungsfläche die ansteigende Geestkuppe hinauf erfordert einen markanten Abschluss des Gebiets durch siedlungs- und naturraumtypischen Laubbaumbestand im Süden und Westen sowie eine Durchgrünung des neuen Siedlungsgebiets mit ortstypischen Laubbaumbestand.

Ausgleichbarkeit und Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen
Aufgrund der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des Gesetzes in Bezug auf alle Schutzgüter. Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen sind Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

- Boden, Wasser, Luft/ Klima

Erforderlich ist die Bereitstellung einer Bodenfläche, die sich durch Herausnahme aus der intensiven Nutzung ohne Bodenbearbeitung sowie ohne den Einsatz von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln regenerieren kann und unbeeinträchtigt der Grundwassererneuerung zur Verfügung steht. Bodenlebewesen bleiben hier ungestört und können eine den Bodenbedingungen entsprechende Aktivität entfalten. Auch damit werden die Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste Filter- und Pufferwirkung des Bodens geschaffen.
Die Ausgleichsfläche muss eine Größe von ca. 1,4 ha aufweisen, da der Ausgleich im Verhältnis von 1: 0,3 zu leisten ist (4,8 ha x 0,3 → ca. 1,4 ha).

Die Anpflanzung von Laubbäumen in ihrer Bedeutung für den Temperaturausgleich und die Schadstoff-Filterung am Rande und innerhalb der neuen Siedlungsfläche schaffen langfristig die Voraussetzung für die Verbesserung von Luft und Kleinklima.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Kompensationsziele sind die Wiederherstellung/ Regeneration von mesophilem Grünland, die Herstellung eines Biotopverbundes zwischen Gehölzlebensräumen sowie der Ersatz von Baumbestand.

Grünland
Das mesophile Grünland nördlich des Alpershausener Weges ist aufgrund seiner artenarmen Ausprägung mit Teilansaatflächen und einem relativ hohen Anteil von Störzeigern im Verhältnis 1: 0,5 auszugleichen. Betroffen ist eine Fläche von etwa 4,9 ha. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 2,5 ha.
Das Grünland südlich des Alpershausener Weges ist aufgrund seiner artenarmen Ausprägung und seine intensiven Nutzung mit Tendenz zum Biotoptyp „Sonstige Weidefläche“ und darüber hinaus aufgrund der Tatsache, dass es sich nicht um altes Grünland handelt, im Verhältnis 1: 0,3 auszugleichen. Betroffen ist eine Fläche von etwa 6,8 ha. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 2,0 ha. Hierfür ist nicht unbedingt erforderlich, eine Grünlandfläche wieder herzustellen, der Ausgleich kann auch in Form von Sukzession einer Fläche erfolgen, und zusammen mit dem Ausgleich für das Schutzgut Boden auf gleicher Fläche geleistet werden.

Wald
Für die durch die Bebauung vollzogene weitere Isolierung der Waldflächen ist ein funktionaler Ausgleich zu leisten. Das bedeutet, dass im Sinne eines Biotopverbundes eine Waldfläche oder ein Gehölzlebensraum mit dem Ziel neu angelegt wird, vorhandene Waldbestände auf feuchtem Standort oder angrenzend an solche zu ergänzen.

Baumbestand
Baumbestand, der im Zuge der Anlage von Verkehrsflächen oder der Errichtung von Hochbauten entfernt wird, ist zu ersetzen.

- Schutzgut Landschaftsbild

Kompensationsziel ist die Eingrünung und Durchgrünung des großen Siedlungsgebietes durch Anpflanzung von Stieleichenreihen und Obstbaum-Hochstämmen am Siedlungsrand und im Gebiet selbst.

3.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Anpflanzungen von Bäumen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a

- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind anzupflanzen:

AM 1: Baum-Reihe aus Eichen (vgl. textl. Festsetzung Nr. 6.1)
Stieleiche (Quercus robur, Herkunft 817 03) als Hochstamm, 14-16 cm Stammumfang, je Baugrundstück 2 Bäume. Die Bäume sind mit jeweils 3 Baumpfählen fachgerecht zu stützen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen sind als Unterwuchs nur Laubgehölze zulässig. Die Anpflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

AM 2: Baumreihe aus Obstbäumen (vgl. textl. Festsetzung Nr. 6.1)
Je Baugrundstück 3 Obstbaum-Hochstämme. Arten und Qualitäten wie textl. Festsetzung 7.2 bzw. wie unter dem folgenden Spiegelstrich beschrieben. Die Bäume sind mit jeweils 3 Baumpfählen fachgerecht zu stützen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen sind Koniferen nicht zulässig.

- Auf den Baugrundstücken ist zu pflanzen (vgl. textl. Festsetzung Nr. 6.2):

1 Obstbaum-Hochstamm pro Baugrundstück (das gilt nicht für Grundstücke mit den festgesetzten „Flächen für Anpflanzungen")
Folgende Arten sind dafür zu verwenden (vgl. textl. Festsetzung 7.2): Jacob Lebel, Krügers Dickstiel, Klarapfel, Schöner aus Boskoop, Gravensteiner, Glockenapfel, Horneburger und Altländer Pfannkuchen, James Grieve, Purpurroter Cousinot, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneu, Frühe von Trevoux, Clapps Liebling. Stammumfang 10-12cm.

Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen
Die Anpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 6.1 sind vom Vorhabenträger im Zuge der Erschließungsmaßnahmen anstelle und auf Kosten der zukünftigen Grundstückseigentümer in einem Zuge durchzuführen. Die Anpflanzungen gemäß 6.1 und 6.2 sind durch die Eigentümer dauerhaft zu erhalten; bei Abgang von Bäumen ist gleichartiger Ersatz zu leisten.

Der Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima/ Luft und Landschaftsbild ist innerhalb des Plangebiets durch die Anpflanzung von Baumreihen und Obstbäumen vollständig erreichbar. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Boden und Arten/Lebensgemeinschaften müssen außerhalb des Plangebiets erfolgen. Die dafür benötigten Flächen werden bis zum Satzungsbeschluss bereitgestellt.

Für den funktionalen Ausgleich der Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten/ Lebensgemeinschaften durch Isolierung der Waldflächen konnte eine geeignete Kompensationsfläche von ausreichender Größe gesichert werden (vgl. u.).

Die zur Verfügung stehende Kompensationsfläche ist in vollem Umfang auch für das Schutzgut Boden anzurechnen, so dass hier bereits 0,7 ha des Ausgleichsbedarfs gedeckt sind.
Die nicht mit dem Gehölzsaum bepflanzten Teilfläche von etwa 0,4 ha ist außerdem als Ausgleich für das Grünland südlich des Alpershausener Weges anzurechnen.

Außerhalb des Plangebiets muss der restliche Ausgleichsbedarf wie folgt gedeckt werden:

Für das Schutzgut		Fläche
Boden		0,7* ha
Arten und Lebensgemeinschaften	zur Entwicklung von Mesophilem Grünland	2,5 ha
	zur Entwicklung von Mesophilem Grünland oder als Sukzessionsfläche	1,6* ha

*Ausgleich ist auf ein und derselben Fläche zu erreichen

Unter Berücksichtigung, dass ein Teil des Ausgleichs von Boden und Grünland auf ein der derselben Fläche stattfinden kann, ergibt sich somit ein restlicher Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebiets im Umfang von etwa 0,7 + 2,5 + 0,9 ha, also etwa 4,1 ha.

Maßnahmen außerhalb des Plangebiets
Außerhalb des Plangebiets werden folgende Ausgleichsmaßnahmen Ausgleichsmaßnahmen durch den Erschließungsträger durchgeführt:

1. In Kalbe auf den Flurstücken 93/2 und 93/3 in einer Größe von insgesamt 2,4 ha.
Die Flurstücke liegen beidseits des Kalber Bachs. Flurstück 93/3, linksseitig des Bachs, wird als Grünland intensiv genutzt. Am Südwestrand stehen Erlen und 1 Eiche. Im Westen grenzt ein kleiner Wald aus Eichen, Birken und Pappeln an im Osten Intensivgrünland.
Flurstück 93/2, rechtsseitig des Bachs, ist als mesophiles Grünland einzustufen mit kleinflächigen Bereichen, die Feuchtezeiger aufweisen. Im Norden wird die Fläche zum Teil durch eine Hecke bzw. Baum-Strauch-Hecke aus Eiche, Birke, Haselnuss, Eberesche, Grauweide, Moorbirke, Heckenrose, Holunder und Brombeeren gegen Gartenbau flächen und Klärteichgelände abgegrenzt. Im Osten verläuft die Grenze entlang eines

unbefestigten Wirtschaftsweges mit dichter Baum-Strauch-Hecke. Im Südwesten liegt zum Bach hin eingeschoben eine Intensivgrünlandfläche.
Der Kalber Bach ist mit Regelprofil ausgebaut. Seine Böschungen sind mit Phalaris arundinacea und Arten des Wirtschaftsgrünlands bewachsen. Sie werden regelmäßig unterhalten.

Maßnahmen

- Zum Kalber Bach ist ein 10m breiter Randstreifen ganz aus der Nutzung nehmen. In den ersten 5 Jahren nach Nutzungsaufgabe kann der Randstreifen zwecks Ausmagerung mit gemäht werden, danach bleibt er der ungestörten Entwicklung überlassen. Erlenaufwuchs ist in Abstimmung mit dem Unterhaltungsverband und der Unteren Naturschutzbehörde zu belassen. Langfristiges Ziel ist die Beschattung des Bachlaufs.
- Beide Flächen werden als Mähwiese oder Mähweide extensiv bewirtschaftet. Nicht zulässig sind Düngung, Verwendung von Pestiziden, Kalkung, Fräsen, Umbruch, Nachsaat, Neueinsaat. 1 Mahd erfolgt ab Mitte Juni. Nach der Mahd ist eine Beweidung mit max. je 2 Rindern bis Ende August möglich. Das Mähgut ist abzuräumen, ein Zufüttern auf den Flächen nicht zulässig.

2. In Kalbe auf dem Flurstück 34/2 in einer Größe von 0,8 ha.
Das Flurstück liegt nördlich Kalbe nahe der landwirtschaftlichen Hofstellen des Bereichs "Am Sande". Das als Acker genutzte Flurstück wird zweiseitig von Wirtschaftswegen eingegrenzt, im Süden von Eichen-Mischwald im Westen von Ackerflächen. Im weiteren Umfeld sind ausgedehnte Ackerfluren auf den höher gelegenen Teilen der Geest, in grundwassernahen Mulden und Senken des Geestrückens auch geschlossenen Grünlandareale zu finden.

Maßnahmen
Die Fläche wird mit standortgemäßen Bäumen und Sträuchern bepflanzt und eingezäunt. Folgende Arten sind zu verwenden:
Bäume: Stieleiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Sandbirke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia) als leichte Heister;
Sträucher: Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana), Salweide (Salix caprea) und Hundsrose (Rosa canina) als 2x verpflanzte Sträucher. Pflanzdichte: 2m² pro Pflanze.
Die Baumarten werden gleichmäßig gemischt über die Hälfte der Fläche angrenzend an den vorhandenen Wald gepflanzt mit Ausnahme eines 3m breiten Streifens entlang des Weges auf der Längsseite des Flurstücks.
Die Straucharten werden gleichmäßig gemischt auf der übrigen Fläche gepflanzt sowie in dem 3m breiten Streifen entlang des Weges auf der Längsseite des Flurstücks auf Höhe der angepflanzten Bäume.

3. In Sittensen auf dem Flurstück 258/ 23 in einer Größe von 0,7 ha.
Das etwa dreieckige Flurstück liegt westlich von Sittensen zwischen einem befestigten Wirtschaftsweg, dem teilweise gehölzgesäumten Uhlenhoopsgraben, einem Zufluss zur Oste sowie Weideland. Die Fläche ähnelt im Bestand dem Biotoptyp Intensivgrünland.

Maßnahmen
Entlang des Gewässers ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem zuständigen Unterhaltungsverband Obere Oste ein etwa 30m breiter Gehölzsaum zu entwickeln. Dafür wird entlang des Gewässers eine Initialpflanzung aus Gruppen von Schwarzerlen (Alnus glutinosa) angelegt, der einen Räumstreifen berücksichtigt bzw. die Unterhaltung weiterhin gewährleistet. Die Anpflanzung wird eingezäunt. Die nicht bepflanzte übrige Teilfläche bleibt der Sukzession überlassen.

4. In Meckelsen auf dem Flurstück 38/7 in einer Größe von 0,9 ha.
Das Flurstück liegt in den Rammewiesen bei Meckelsen unterhalb der L 142 und grenzt unmittelbar an den Fluss Ramme an. Zur Zeit wird die Fläche als Weide genutzt, ein Weideschuppen ist vorhanden. Die Fläche ist dem Biotoptyp "Sonstiges Mesophiles Grünland" (GMZ) zuzuordnen. Die Nachbarflächen entsprechen dem Biotoptyp "Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte" (GMF).

Maßnahmen
Die Fläche wird entlang der Ramme in einem etwa 30m breiten Streifen aufgeforstet. Verwendet werden folgende Arten: Schwarzerle (Alnus glutinosa), Moorbirke (Betula verucosa), Stieleiche (Quercus robur) und Grauweide (Salix cinerea). Pflanzdichte: 2m² pro Pflanze. Die Hälfte aller Pflanzen stellt die Grauweide, die übrigen Arten werden anteilsmäßig gleichmäßig gemischt verwendet.
Die Anpflanzung ist in Abstimmung mit Unteren Naturschutzbehörde und dem Unterhaltungsverband zu planen. Die Unterhaltung der Ramme muss gewährleistet bleiben.
Die übrige Fläche wird als Mähwiese oder Mähweide in der Zeit vom 1. Juni bis Ende August extensiv ohne Düngung, Einsatz von Pestiziden, ohne zusätzliche Entwässerung, Umbruch und Neueinsaat oder Nachsaat und ohne Zufütterung von Weidetieren genutzt. Mähgut ist abzuräumen.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichsmaßnahmen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr.6.1, 7 und 9 sind dem WA zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen gemäß der textlichen Festsetzung Nr.9 außerhalb des Plangebiets umfassen:

Flurstück	258/23	Sittensen
Flurstück	38/7	Meckelsen
Flurstück	34/2	Kalbe
Flurstück	93/2	Kalbe
Flurstück	93/3	Kalbe

3.3.4 Sonstige Maßnahmen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist das vorhandene Grünland zu erhalten und zu pflegen oder der langfristigen Entwicklung zum Feuchtgebüsch/ Sumpfwald zu überlassen. Die bisherige Nutzung durch gelegentliche Beweidung des nassen Grünlandes hat zu einer Entwicklung geführt, die die Fläche als "Besonders geschützten Biotop" gem.§28a NNatG wahrscheinlich macht. Gegen eine zukünftige weitere Nutzung als Weide kann daher nichts eingewendet werden, wenn die Nutzung extensiv betrieben wird. Das bedeutet, dass die Beweidung nur in dem Zeitraum zwischen Ende Mai und Ende August stattfinden kann und dass nicht mehr als 2 Tiere (z.B. Mutterkuh mit Kalb oder auch 2 Kälbern) die Fläche in der angegebenen Zeit beweiden. Eine Mähnutzung ist ab Anfang Juni zulässig. Eine Nachmahd kann im Herbst stattfinden, was allerdings unwahrscheinlich, weil kaum praktisch umsetzbar ist. Ab August ist die Fläche wohl kaum mehr befahrbar und ohnehin durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge schwer zu erreichen. Nicht zulässig - unabhängig von der Nutzungsart –sind Düngung, Kalkung, der Einsatz von Pestiziden und eine zusätzliche Entwässerung.
Erweist sich die Pflege der Fläche als zu schwierig, ist auch eine natürliche Entwicklung in Richtung Sumpfgebüsch und/ oder Erlenwald zu akzeptieren. Allerdings sollten Bepflanzungsmaßnahmen grundsätzlich unterbleiben, um zu erreichen, dass ausschließlich das lokal vorhandene Samenpotential den Grundstock der Vegetationsentwicklung bildet.
Eine Schädigung der Fläche, die insbesondere nach ihrer Aufnahme als "Besonders geschützter Biotop" in das Verzeichnis der Unteren Naturschutzbehörde auch zu ahnden wäre, würde sich aus der Ablagerung von Gartenabfällen ergeben. Dies ist auf jeden Fall vollständig zu unterbinden.

Eine Öffnung des verrohrten Grabens oder die Wiederherstellung des ehemals offenen Grabens entlang des Geländeversprungs an der südlichen Seite der festgesetzten Fläche würde den Artenbestand beeinträchtigen und ist daher zu unterlassen. Um jedoch zu verhindern, dass bei starken Regenereignissen überschießendes Wasser auf die nordöstlich gelegenen Grundstücke am Wiesenweg fließt, soll am Rande der "Maßnahmenfläche" eine niedrige Verwallung (ca. 30 bis 50 cm hoch) aus bindigem Material errichtet werden, um das Wasser in der Feuchtfläche zurückzuhalten, was der dort vorhandenen Pflanzenwelt zusätzlich zugute kommen wird.

3.3.5 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (vgl. textl. Festsetzung Nr. 6)

Laubbäume ab einem Stammumfang von 20 cm, gemessen in 1m Höhe über dem Boden, sind zu erhalten. Bei allen Tief- und Hochbaumaßnahmen ist die DIN 18 920 zu beachten.
Der Erhalt von Bäumen und Sträuchern umfasst jegliche Maßnahmen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich, die zu einer schleichenden oder dauerhaften Schädigung

der Pflanzen führen würde. Insbesondere gehört dazu das zeitweilige oder dauerhafte Ablagern und Aufschütten von Boden oder Fremdmaterialien oder beispielsweise das Befahren des Wurzelbereichs mit schweren Geräten. Aber auch Wälle, die bei der Gartenanlage am Grundstücksrand aufgeschüttet werden könnten und dabei den Stammbereich der zu erhaltenden Bäume und Sträucher erfassen, sind gemäß dieser textlichen Festsetzung nicht zulässig. Ebenfalls gehört dazu z.B. ein unsachgemäßer und unausgewogener Kronenrückschnitt, der die Bäume langfristig schädigt.
Der Erhalt der Bäume und Sträucher sollte im Rahmen der Kaufverträge ausdrücklich als Punkt aufgenommen werden.

Bei Abgang eines Baumes ist ein Ersatz leisten: für Eichen ab einem Stammdurchmesser von 30 cm, gemessen in 1m Höhe über dem Boden, im Verhältnis 1:3, ansonsten im Verhältnis 1:2. Als Ersatz sind in der gleichen Art Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen. Bäume mit größerem Stammumfang (z.B. 14 – 16 cm) gehen bei weitem schwerer an und benötigen eine sehr intensive Pflege, die auch mit einem hohen Wasserverbrauch verbunden ist.

3.4 Schulversorgung

Durch die Neuausweisung von mehreren neuen, relativ großen Baugebieten ist mit einem Zuzug vor allem auch von jungen Familien aus dem Umland zu rechnen. Die Versorgung der Kinder mit den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen, hier vor allem die Schulen betreffend, ist ausreichend gewährleistet. Sowohl die Grundschule, die für die Versorgung der neuen Baugebiete zuständig ist und vor ca. 3 Jahren erweitert wurde, als auch die Haupt- und Realschule haben ein Raumangebot, das über den heutigen Bedarf hinaus geht. Es bestehen ausreichend Kapazitäten, auch eine steigende Anzahl von Schulkindern unterzubringen.

3.5 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung, Grenzregelung) sind nicht erforderlich.

3.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden archäologische Funde vermutet. Es handelt sich dabei um Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Erdarbeiten sind der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig bekannt zu geben. Die Kreisarchäologie muß die Gelegenheit erhalten, eventuelle archäologische Befunde zu untersuchen. Dabei werden die Bauarbeiten nicht wesentlich aufgehalten.

3.7 Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes ist mit Kosten insbesondere für folgende Maßnahmen verbunden:

- Bau der Erschließungsanlagen (z.B. Straße, Regen-/Schmutzwasserentsorgung, Beleuchtung, Straßenbegleitgrün, Regenwasserrückhaltebecken)
- Einrichtung der Kinderspielplätze.

Der Bau und die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt durch einen Erschließungsträger. Für die Aufwendungen zur Umsetzung der Maßnahmen werden folgende Beiträge erhoben:

1. Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und des geltenden Ortsrechts;
2. Kanalbeiträge nach dem geltenden Ortsrecht.

4. VER- UND ENTSORGUNG

- **Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist an das öffentliche Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Bremervörde angeschlossen. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird zu gegebener Zeit und durch geeignete Maßnahmen, die mit der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserversorgungsverband abzustimmen sind, sichergestellt.

Durch entsprechende Erweiterung des Schmutzwasserkanalnetzes wird das Plangebiet an die vorhandenen Leitungen angeschlossen. Von hier aus wird das Abwasser zur Kläranlage Sittensen abgeführt.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers kann leider nicht durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen, da die erforderliche Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht gegeben ist. Die im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung durchgeführten Bodenuntersuchungen haben ergeben, daß die anstehenden Bodenverhältnisse sehr unterschiedliche Profile aufweisen, so daß eine Verallgemeinerung im Schichtenaufbau schwerfällt. Unterhalb einer ca. 30 –50 cm mächtigen Mutterbodenschicht sind Sande, Geschiebesande sowie Geschiebelehm und –mergel in unterschiedlichen Mächtigkeiten, unterschiedlichen Zusammensetzungen und unterschiedlichen Lagerungsdichten bzw. Konsistenzen vorhanden. Der Grundwasserstand reicht in vielen Bereichen, vor allem im nördlichen Teil des Baugebietes , bis zu 45 cm unter Geländeoberkante. Da auch partiell mit Stauwirkungen durch bindige Ablagerungen wie Geschiebelehm und –mergel zu rechnen ist, ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich. Das Wasser wird daher über eine Kanalisation in ein Regenwasserrückhaltebecken geleitet, das an der tiefsten Stelle im Nordwesten des künftigen Baugebietes vorgesehen und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt ist. Von dort wird es gedrosselt an die Oste abgegeben. Für die Herstellung des Regenwasserrückhaltebeckens wird ein wasserbehördliches Genehmigungsverfahren

durchgeführt. Für die Einleitung des Oberflächenwassers in die Oste wird eine Erlaubnis beantragt.

Das Bodengutachten kann bei der Gemeinde Sittensen eingesehen werden.

- **Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird vom Überlandwerk Nord-Hannover AG geleistet. Eine eventuell erforderliche Transformatorenstation ist im Plangebiet auf der Grundlage der Festsetzungen ohne weiteres möglich.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Die Befahrbarkeit des Plangebietes für Entsorgungsfahrzeuge ist durch die festgesetzten Verkehrsflächen sichergestellt. Da die schmalen Stichwege nicht angefahren werden, müssen die betroffenen Anwohner ihren Müllbehälter an die breiteren Straßen transportieren. Dies ist aufgrund der zu erwartenden Bebauung, der Entfernung und der Häufigkeit der Entleerung (1 x in 14 Tagen) zumutbar.

5. FLÄCHENÜBERSICHTEN

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Nettobauland WA-Gebiet	10,5
Verkehrsflächen	1,7
Grünflächen privater Wald und private Grünfläche	0,3
Kinderspielplätze	0,2
Flächen z. Schutz, Pflege u. Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft	0,7
Regenwasserrückhaltebecken	0,2
Bruttobauland	**13,6**

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen gem. § 9 BauGB das bestehende Ortsbild bewahren und bei Um- und Neubauten zu einer Einfügung der Neubauten in das bestehende Orts- und Landschaftsbild beitragen.

- **Dächer**

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. Die historischen Dächer in Sittensen haben eine Neigung von mehr als 30° und sind als Sattel- und Krüppelwalmdächer in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbigen Pfannen oder Reeteindeckung ausgeführt.

Zur Fortführung und Wiederherstellung eines einheitlichen Ortsbildes werden daher (für die Hauptgebäude) Dächer mit Neigungen von mindestens 30° festgesetzt. Dacheindeckungen sind für die Hauptgebäude nur in den o.g. Farben oder aus Reet zulässig; dabei sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Für Nebenanlagen (gem. § 14 (1) BauNVO), Garagen (gem. § 12 BauNVO), Wintergärten, Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile (gem. § 7b NBauO) sind aus Kostengründen und auf Grund der untergeordneten Bedeutung dieser Anlagen auch andere Dachformen, geringere Dachneigungen und andere Dacheindeckungen zulässig.

Begrünte Dächer bilden die große Ausnahme in diesem Baugebiet. Da diese Dächer nur mit geringen Dachneigungen erstellt werden können, sie aber aus ökologischen Gründen und wegen der Lage des Siedlungsgebietes am Ortsrand mit Übergang zur freien Landschaft willkommen sind, gilt für sie die oben genannte Mindestdachneigung nicht.

- **Sockelhöhen**

In Sittensen liegen die Eingangsbereiche und Erdgeschossfußböden (Sockel) höhengleich oder bis zu zwei Stufen höher als die öffentliche Verkehrsfläche. Um sicherzustellen, dass künftige Gebäude im Plangebiet sich in den umgebenden Bestand einfügen, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude höchstens 0,50 m über der öffentlichen Verkehrsfläche betragen.

- **Doppelhäuser**

Doppelhäuser können das Erscheinungsbild einer Siedlung beeinträchtigen, wenn die beiden Doppelhaushälften in Gestalt und Farbe deutlich von einander abweichen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild von Doppelhäusern zu gewährleisten, sind bei den beiden Doppelhaushälften die gleichen Traufhöhen, Firsthöhen und Dachneigungen herzustellen sowie die gleichen Materialien für Außenwände und Dächer zu verwenden. Die Dächer sind in gleicher Farbe herzustellen, die Außenwände sind farblich auf einander abzustimmen. Während unterschiedliche Dachfarben wegen der weiten Sichtbarkeit der Dächer negative Auswirkungen haben können, ist es durchaus vertretbar,

wenn die farbliche Gestaltung der Außenwände unterschiedlich ist, die Farben aber auf einander abgestimmt sind. Im wesentlichen wird dies bei verputzten Wänden von Bedeutung sein und kann z.B. beim Neuanstrich auftreten, wenn zunächst nur eine Haushälfte gestrichen wird.

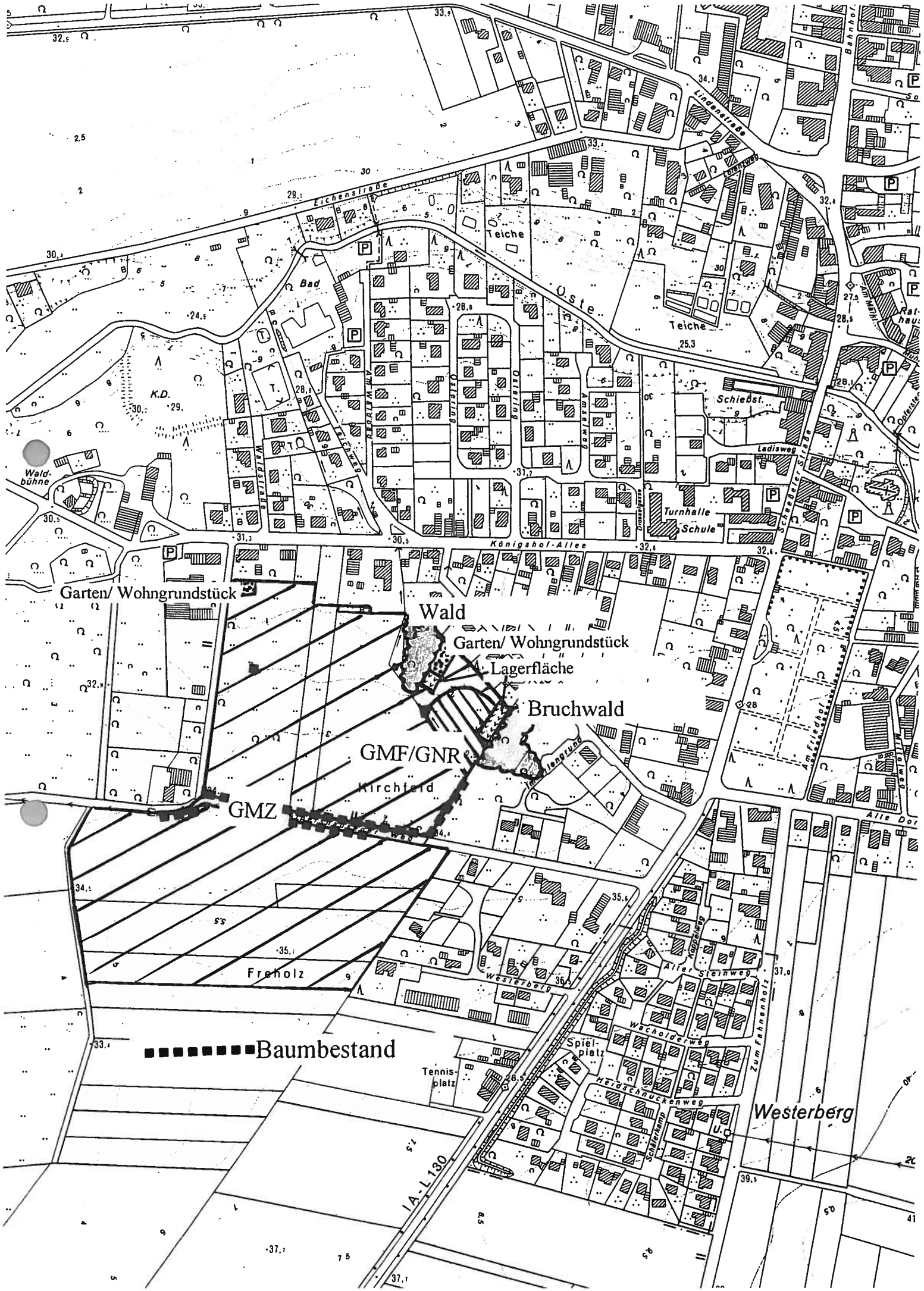
Sittensen, den 27.03.2003

GEMEINDE SITTENSEN - Landkreis Rotenburg (Hannover)

.....
(Evers)
Bürgermeister

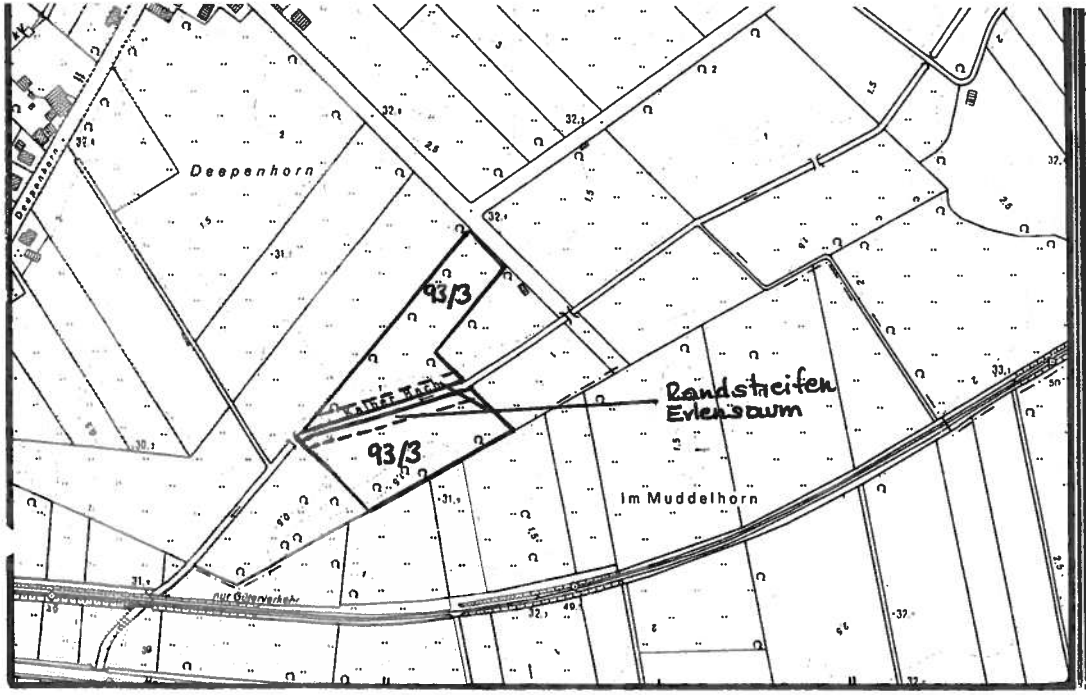
Anhang: Biotopkartierung
Lage der externen Ausgleichsflächen

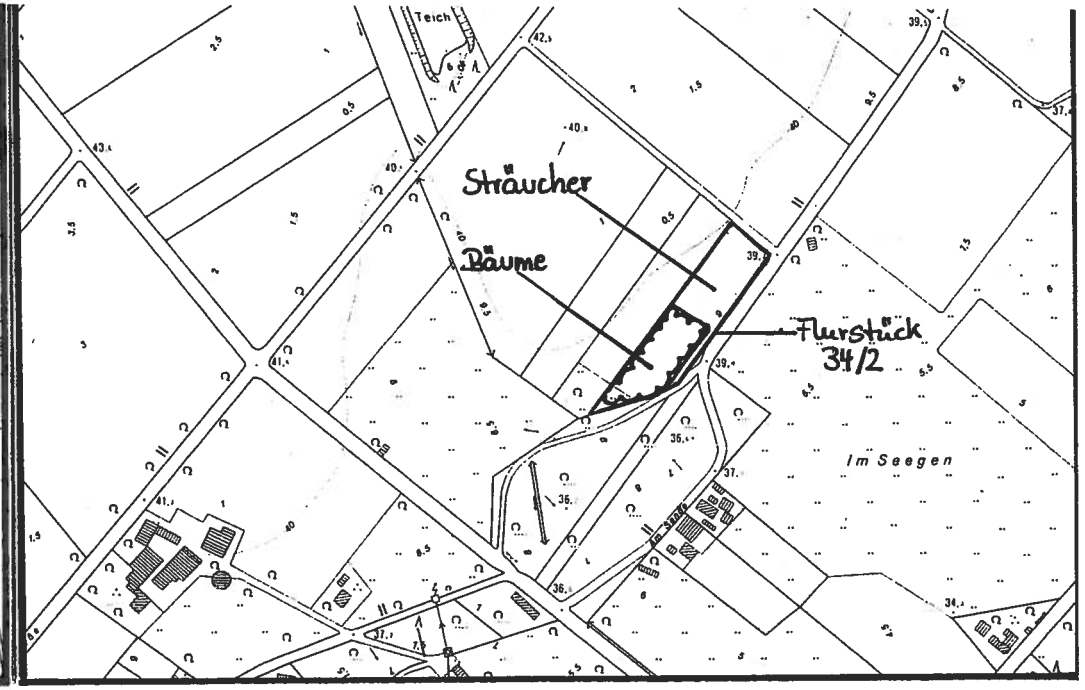
ANHANG: BIOTOPKARTIERUNG

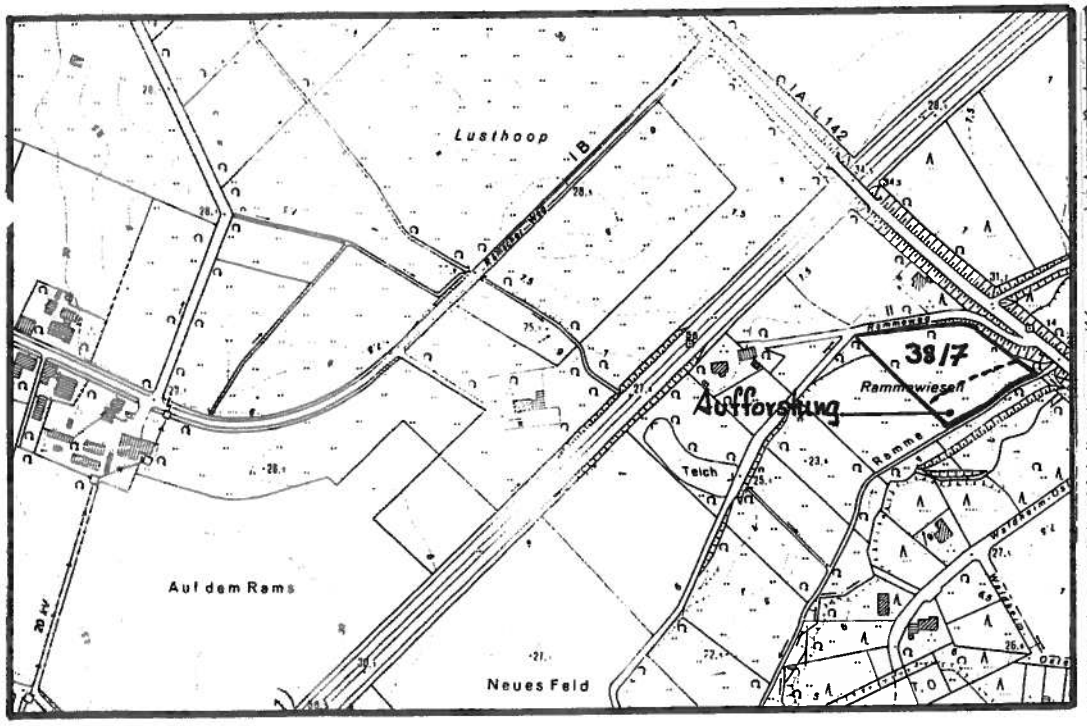

Garten/ Wohngrundstück
Wald
Garten/ Wohngrundstück
Lagerfläche
Bruchwald
GMF/GNR
Kirchfeld
GMZ
Freholz
Baumbestand
Westerberg
Eichenstraße
Teiche
Oste
Bad
K.D.
Waldbühne
Waldstraße
Ostering
Amselweg
Schießst.
Ladisweg
Turnhalle
Schule
Königshof-Allee
Lindenstraße
Schaeßeler Straße
Westerberg
Alter Steinweg
Wacholderweg
Heidschnuckenweg
Spielplatz
Tennisplatz
Zum Fahnenholz
Schäferkamp
IA-L 130

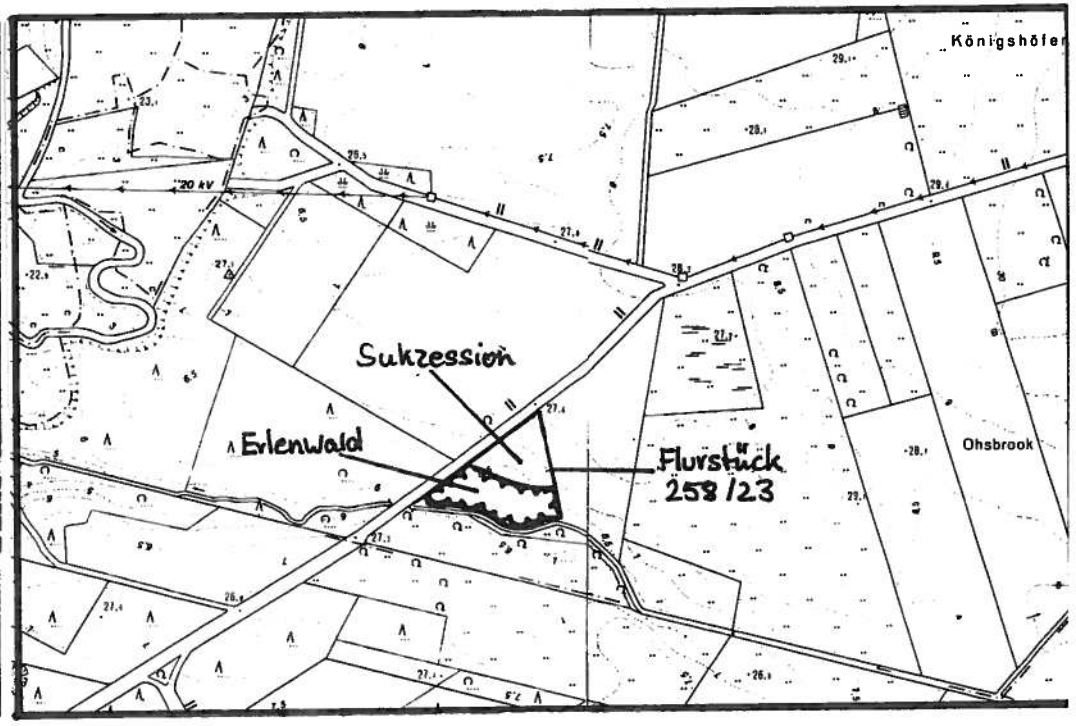
LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHEN

Ausschnitt GK Sittensen


Deepenhorn
93/3
93/3
Randstreifen
Erlensaum
Im Muddelhorn
nur Güterverkehr


Teich
Sträucher
Bäume
Flurstück
34/2
Im Seegen


Lusthoop
38/7
Aufforstung
Rammewiesen
Teich
Auf dem Rams
Neues Feld


Königshöfen
20 kV
Sukzession
Erlenwald
Flurstück
258/23
Ohsbrook