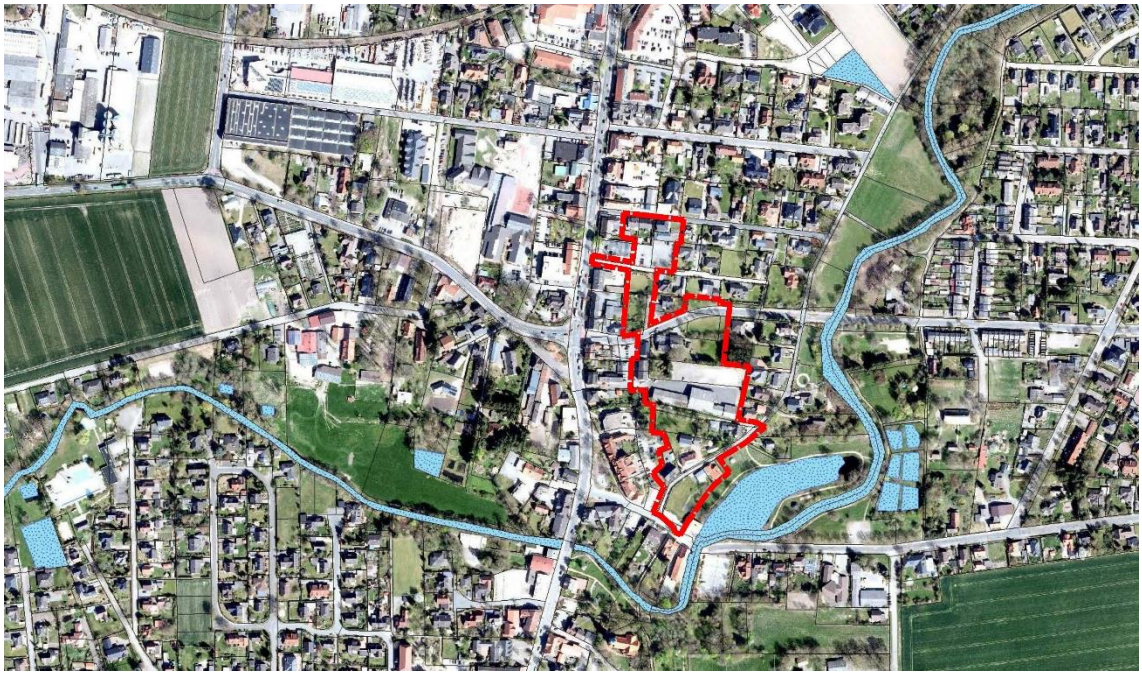
Gemeinde Sittensen

Bebauungsplan Nr. 51 A
„Neue Ortsmitte-Süd Wohnen“



Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

ABSCHRIFT

SWECO

Impressum

Auftraggeber: **Gemeinde Sittensen**

Am Markt 11
27419 Sittensen

Auftragnehmer: **Sweco GmbH**

Stadtplanung und Regionalentwicklung
Beim Strohhause 31
20097 Hamburg

T: +49 40 60 77 406 - 0
E: info@sweco-gmbh.de
W: www.sweco-gmbh.de

Bearbeitung: M.Sc. Constantin Tönsing (Projektleitung)

Dipl.-Geogr., M.A. Christina Treber (Projektbearbeitung)

Dipl.-Ing. (FH) Dagmar Kinttof-Westphal (Umweltbelange)

Dipl.-Ing. (FH) Kirsten Flathmann-Matz (Umweltbelange)

Wenke Böschen (Planzeichnung)

Bearbeitungsstand: 24.10.2019

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 5
1.1 Planungsanlass und Planungsziele 5
1.2 Lage in der Gemeinde und räumlicher Geltungsbereich 7
1.3 Rechtliche Grundlagen und Verfahren 7
2 Übergeordnete Planungsvorgaben 10
2.1 Landesraumordnung und regionale Raumordnung 10
2.2 Flächennutzungsplan 14
3 Ausgangssituation 16
3.1 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation 16
3.2 Verkehrliche Situation 17
4 Inhalte des Bebauungsplanes 18
4.1 Städtebauliche Zielsetzung 18
4.2 Art der baulichen Nutzung 18
4.3 Maß der baulichen Nutzung 19
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 20
4.5 Verkehrliche Erschließung 22
4.6 Ver- und Entsorgung 23
4.7 Brandschutz 25
4.8 Regelungen für den Denkmalschutz 26
4.9 Immissionsschutz 26
4.10 Kampfmittel 27
4.11 Bodenordnung 27
4.12 Flächenbilanz 28
4.13 Hinweise 28
5 Umweltbelange 30
5.1 Gesetzliche Vorgaben 30
5.2 Darstellung der Planungsziele des Umweltschutzes 30
5.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und der Landespflege 31
5.4 Klimaschutz 35
5.5 Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse 36

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge 7
Abb. 2: Auszug aus dem RROP Rotenburg (Wümme) (2005) 11
Abb. 3: Auszug aus dem RROP Rotenburg (Wümme) (Entwurf 2017) 13
Abb. 4: Auszug aus dem RROP Rotenburg (Wümme) (Entwurf 2018) 13
Abb. 5: Auszug aus dem FNP (2014) der SG Sittensen mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 51 (rot) 14

Literaturverzeichnis

DRACHENFELS (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie.

DRACHENFELS (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen.

GMA (2018): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Sittensen

LÄRMKONTOR (2019): Immissionstechnische Untersuchung

(LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME) (2015): Landschaftsrahmenplan Landkreis Rotenburg (Wümme) (Fortschreibung 2015).

NIBIS Kartenserver: Aufgerufen am 18.06.2019: http://nibis.lbeg.de/cardomap3/

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßahmen in der Bauleitplanung.

Anlagen

Anlage 1: BIOPLAN NORDWEST (2019): Bebauungsplan Nr. 51 „Neue Ortsmitte-Süd“ der Gemeinde Sittensen - Kartierung der Habitatbäume im März 2019

Anlage 2: GMA (2018): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Sittensen

Anlage 3: LÄRMKONTOR (2019): Immissionstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 51 „Neue Ortsmitte-Süd“ der Gemeinde Sittensen - Aktualisierung

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Sittensen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 A „Neue Ortsmitte-Süd Wohnen“. Damit soll einerseits eine planungsrechtliche und städtebauliche Neuordnung bestehender und andererseits die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen auf bisherigen Misch- und Kerngebietsflächen im südlichen Ortskernbereich von Sittensen geschaffen werden, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen. Zudem soll den Grundstückseigentümern im Plangebiet durch die Aufweitung bislang eng gefasster Baugrenzen, ein größer Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke eingeräumt und insgesamt ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden.

Das bisherige Planrecht rührt aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 17 aus dem Jahr 1976. Dieser basierte auf einem städtebaulichen Entwurf, hervorgegangen aus einem Ideenwettbewerb, der die damaligen Planungsmaxime der Stadt- und Ortsentwicklung rechtlich festsetzte. Beispielsweise resultierten die festgesetzten Stellplätze, Garagen und Parkplatzflächen aus einer Forderung der Verkehrsabteilung des Landkreises Bremervörde (vom 21.01.1975), die einen Nachweis der erforderlichen öffentlichen Stellplatzanzahl im Verhältnis zwei Wohneinheiten zu einem öffentlichen Einstellplatz vorsah. Darüber hinaus hieß es in der textlichen Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 von 1976: *„Bei hoch- und tiefbaulichen Neubauabsichten sollten seitens der Gemeinde bodenordnende Maßnahmen im Sinne von Baulandumlegungsverfahren nach dem BbauG angestrebt werden, um die Planungsabsichten nicht durch die Zufälligkeiten der bestehenden Eigentumsgrenzen einzuschränken.“*

In den folgenden Jahren zwischen 1977 und 1986 wurden innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 51 A „Neue Ortsmitte-Süd Wohnen“ zwei Änderungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 17 vorgenommen, die in der Zusammenschau einem unübersichtlichen „Flickenteppich“ gleichen. Die rechtskräftigen zeichnerischen Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen, der Fußwege, der öffentlichen Parkplätze und Stellplatzflächen sowie einzelner Ordnungsbereiche stehen – getreu der damaligen Planungsmaxime – nicht im Einklang mit den früheren und in weiten Teilen bis heute unveränderten Flurstücksparzellen. Darüber hinaus stimmen eine Vielzahl der festgesetzten Nutzungsarten und Baufenster bzw. Baugrenzen nicht mit den tatsächlichen Flurstücken und Grundstücksnutzungen überein.

Planungsziel der Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung einer geordneten und auf zukünftige Erfordernisse angepassten planungsrechtlichen Grundlage für die östlich an den zentralen und historischen Ortskernbereich der Gemeinde Sittensen angrenzenden Wohnbauflächen. Aufgrund der Diskrepanz zwischen gültigem Planungsrecht und gebauter Realität und perspektivischen Planungsabsichten strebt die Gemeinde Sittensen eine Anpassung und Neuordnung der jeweiligen Nutzungsarten, Baugrenzen und weiteren Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs an. Damit soll auch auf vorhandene Problemlagen (v.a. Unternutzung, Brachflächen) reagiert und ein Impuls für die Innenentwicklung gesetzt werden.

Insgesamt werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung folgende allgemeine Ziele gemäß § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,

- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes ist ein unter Beteiligung der Sittenser Bürgerinnen und Bürger durchgeführter Leitbildprozess für die zukünftige Ortsentwicklung von Sittensen aus dem Jahr 2016. Zusätzlich zu den förmlichen Verfahrensschritten der vorliegenden Bauleitplanung wurde ein Arbeitskreis einberufen, der insgesamt an drei Terminen getagt hat. Darüber hinaus wurden Abstimmungsgespräche mit Eigentümern im Plangebiet zu etwaigen Entwicklungsabsichten geführt.

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 2,68 ha und gliedert sich wie folgt:

ca. 2,16 ha	**Allgemeine Wohngebiete (WA)**
ca. 0,52 ha	**Verkehrsflächen**

Die im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanes „Nr. 51 A „Neue Ortsmitte-Süd Wohnen“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) waren bislang Gegenstand des Bauleitplanverfahrens Nr. 51 „Neue Ortsmitte-Süd“. Innerhalb des Planungsprozesses und im Vergleich zum Verfahrensstand der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde Sittensen die Entscheidung getroffen das Planrecht für die südliche Ortsmitte in zwei Planungsverfahren aufzustellen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wurde demnach aus dem Bebauungsplan Nr. 51 „Neue Ortsmitte-Süd“ ausgegliedert und wird unter dem Titel Bebauungsplan Nr. 51 A „Neue Ortsmitte-Süd Wohnen“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in einem gesonderten Verfahren aufgestellt.

Die Gemeinde Sittensen möchte damit die wohnbauliche Entwicklung bewusst bauleitplanerisch von der Entwicklung des im Einzelhandelskonzept (vgl. Anlage 2) festgelegten zentralen Versorgungsbereiches, an der sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Neue Ortsmitte-Süd“ in den Grundzügen orientiert, abspalten. Ferner soll damit die Bedeutung des geschäftlichen Zentrums und der Ortsmitte hervorgehoben werden, während sich die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 51 A „Neue Ortsmitte-Süd Wohnen“ mit der Festsetzung seiner Nutzungen ausschließlich auf die Wohnfunktion innerhalb der südlichen Ortsmitte im Rahmen der Innenentwicklung konzentriert, ohne dabei wechselseitige Einflussfaktoren zu vernachlässigen.

1.2 Lage in der Gemeinde und räumlicher Geltungsbereich

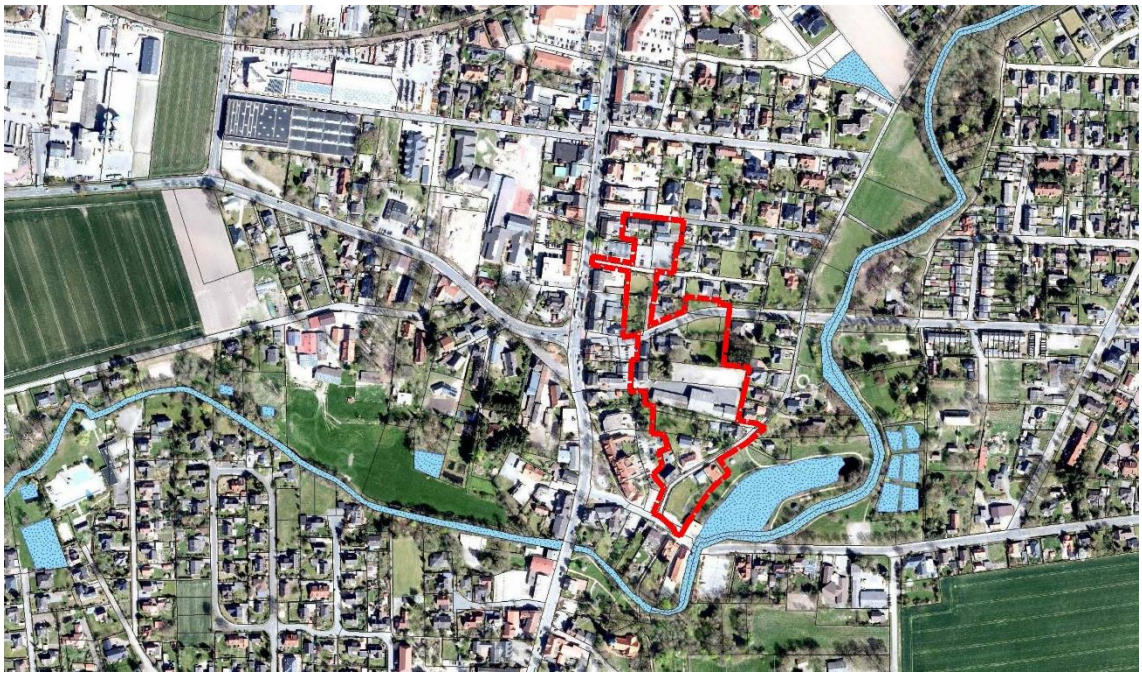


Abb. 1: Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Gemarkung Sittensen, Flur 2. Das Plangebiet liegt nordöstlich des ehemaligen historischen Ortskernbereiches „Am Markt“ und östlich der Ortsdurchfahrt Bahnhofstraße (L 130) der Gemeinde Sittensen. Im Norden wird das Plangebiet durch die Straße Osteau begrenzt, im Süden durch die Mühlenstraße. Im Osten befinden sich der Mühlenteich sowie an die Osteaue angrenzende Wohngebiete. Im Westen grenzt das Plangebiet an den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Sittensen

Die genauen und zeichnerischen Gebietsabgrenzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

1.3 Rechtliche Grundlagen und Verfahren

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten u. a. die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB (vgl. § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB).

Um das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB anwenden zu können, sind für den definierten Anwendungsbereich gesetzliche Voraussetzungen zu erfüllen. Der Anwendungsbereich des § 13 a BauGB lässt sich räumlich, sachlich, planungsrechtlich, städtebaulich und raumordnerisch nach den Intentionen des Gesetzgebers und nach den Ausschlusskriterien des § 13 a Abs. 1 BauGB eingrenzen.

Größenbegrenzung als Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 26.862 m² (2,68 ha). § 13 a BauGB macht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens davon abhängig, dass bestimmte Schwellenwerte eingehalten werden. Diese berechnen sich über die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sowie weitere, ebenfalls versiegelte Flächen (z. B. Straßen und Wege) bleiben außer Betracht.

Schwellenwert

Der erste Schwellenwert „weniger als 20.000 m²“ legt fest, dass die zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig sind.

Ermittlung der Grundflächen des Bebauungsplanes Nr. 51 A

überbaubare Fläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO =

(Netto-Baugebiet x festgesetzter Grundflächenzahl GRZ)

Allgemeine Wohngebietsfläche = rd. 21.623 m² x 0,4 = rd. **8.649 m²**

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand kann für den Bebauungsplan Nr. 51 A von einer zulässigen bzw. festgesetzten Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von rd. 8.649 m² ausgegangen werden.

Dieser Wert liegt somit deutlich unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB genannten Schwellenwertes von 20.000 m² als Aufstellungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB.

Sonstige Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist zudem einzig in dem Fall zulässig, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter bestehen.

UVP-pflichtige Vorhaben

Für Bebauungspläne die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen ist das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB ausgeschlossen.

Im Plangebiet ist neben der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten, die Anlage einer Stichstraße zur Erschließung des WA 3 sowie die Reduzierung der Breite einer Fußwegeverbindung zwischen WA 2 und WA 3 vorgesehen. Für die Realisierung dieser Maßnahmen ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Bundes- oder Landesrecht nicht erforderlich.

FFH-Gebiet und europäische Vogelschutzgebiete

Westlich des Plangebietes befindet sich in ca. 0,5 km Entfernung das FFH-Gebiet „Oste mit Nebenbächen“ (DE-2520-331). Das Vorkommen zahlreicher FFH-Arten und -Lebensraumtypen u. a. von Erlen-Eschen-Auwäldern in einem der größten und wertvollsten Fließgewässerkomplexe begründen den Schutzzweck.

Eine Betroffenheit von FFH-Arten und -Lebensraumtypen durch die Auswirkungen der Planung ist nicht zu erwarten, da von den zulässigen Nutzungsarten innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete keine stoffliche Belastung der Oste, welche mit westlicher Fließrichtung in das FFH-Gebiet eintritt, ausgeht bzw. zu erwarten ist.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes und die innerörtliche Lage des Plangebietes sind keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Oste mit Nebenbächen“ und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB zu erwarten.

Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB

Anhand der folgenden Checkliste (Tabelle 1) wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Am Bahnhof“ einer Überprüfung zur Bestimmung des Anwendungsbereiches und der Anwendungsvoraussetzungen für B-Pläne der Innenentwicklung unterzogen:

Prüfkriterien zur Anwendung des § 13a Abs. 1 BauGB	**erfüllt**	**nicht erfüllt**
Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung, Andere Maßnahmen der Innenentwicklung	**X**	
Keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter	**X**	
Keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG	**X**	
Keine UVP nach Landesrecht	**X**	
Keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung	**X**	
Baurecht §§ 30, 34, 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	**X**	
Lage im bebauten Siedlungsbereich	**X**	
Keine Vorbereitung von Vorhaben von überörtlicher Bedeutung	**X**	
Vorhaben muss Innenentwicklung sein, nicht aber der Innenentwicklung "dienend"	**X**	
Keine Auskragung in den Außenbereich	**X**	

Unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen werden die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB erfüllt, daher kommt das beschleunigte Verfahren zur Anwendung.

Gemäß § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Dieser Möglichkeit wird im Rahmen der vorliegenden Planung entsprochen.

Die Möglichkeit eines Verzichts auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich zugehöriger Verfahrensforderungen (Umweltbericht nach „§ 2a BauGB, Angaben zu verfügbaren umweltrelevanten Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB und zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB) wird genutzt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB besteht für die Planung kein Ausgleichserfordernis, da in dieser eine zulässige Grundfläche von 20.000 qm nicht überschritten wird. In der vorliegenden Planung wird eine maximale Netto-Grundfläche von ca. 8.649 qm vorbereitet. Die Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gemäß. Auf eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird daher verzichtet.

Durch die geringe Plangebietsgröße entstehen aus landespflegerischer Sicht nur vergleichsweise geringe Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna, Klima, Naherholung sowie das Orts- bzw. Landschaftsbild.

2 Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesraumordnung und regionale Raumordnung

Die Bauleitplanung ist Teil eines vertikalen und horizontalen Geflechts raumbezogener Gesamt- und Fachplanungen. Nach § 1 Absatz 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Raumordnung ist die zusammenfassende und übergeordnete Planung und Ordnung des Raumes auf der Ebene des Bundes und der Länder. Die Landesplanung ist die Raumordnung der Länder, wobei sich die Regionalplanung mit der landschaftlichen, ökonomischen und soziologischen Planung und Strukturierung einer Teilfläche des Landes (Region) befasst. Sie nimmt damit eine vermittelnde Stellung zwischen der gesamtstaatlichen Planung der Landesentwicklung und der kommunalen Gemeindeentwicklung ein.

Planerische Instrumente der Regionalplanung in Niedersachsen sind die Regionalen Raumordnungsprogramme (RROP), aufgestellt durch die Landkreise. Grundlage der Regionalen Raumordnungsprogramme ist das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP).

Nach den bundes- und landesrechtlichen Verpflichtungen (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG, § 2 Nr. 6 NROG) ist die Siedlungsstruktur im Rahmen der Regionalplanung auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten.

Das System der Zentralen Orte (Ober-, Mittel- und Grundzentrum) bildet eines der wesentlichen Ordnungsprinzipien und Instrumente der Raumordnung und der Steuerung der Raum- und Siedlungsstruktur.

In den Zentralen Orten soll die Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen aus den Bereichen Einzelhandel, Wirtschaft, Kultur, Bildung, Gesundheitswesen, Verwaltung sowie Soziales erfolgen, so dass für die dort ansässige Bevölkerung je nach Stufe des Zentralen Ortes der periodische Grundbedarf (in den Grundzentren), der episodische mittlere Bedarf (in den Mittelzentren) oder der episodische gehobene Bedarf (in den Oberzentren) befriedigt werden kann.

Die Ober- und Mittelzentren sind im Landes-Raumordnungsprogramm abschließend festgelegt. In den Regionalen Raumordnungsprogrammen der Landkreise werden Grundzentren als Standorte innerhalb der Verwaltungseinheiten mit zentralörtlichen Funktionen festgelegt, d. h. dass Grundzentren räumlich-konkret innerhalb des Kreisgebietes ausgewiesen werden können.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP), in dem auch eigenständige regionale Ziele für den Planungsraum verbindlich festgelegt sind, ist aus dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) zu entwickeln, – d.h. für Niedersachsen auf Landkreisebene. Der Regionalplan bildet die Grundlage für die Koordinierung der raumbedeutsamen Vorhaben. Öffentliche Planungsträger haben somit die Ziele der Raumordnung bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Das RROP für den Landkreis Rotenburg (Wümme) aus dem Jahr 2005 stellt die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung als vorausschauende und zusammenfassende Planung dar. Die Gemeinde Sittensen ist darin als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung gekennzeichnet (s. Abb. 2). Das RROP wird derzeit einer Neuaufstellung unterzogen, bleibt aber für die Dauer des Fortschreibungsprozesses weiterhin gültig. Im aktuellen Entwurf des RROP sind die vorgenannten Schwerpunktaufgaben nicht mehr verankert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 A „Neue Ortsmitte-Süd Wohnen“ der Gemeinde Sittensen liegt nach der zeichnerischen Darstellung des RROP 2005 innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches. In diesem Teil der Gemeinde sind im Regionalen

Raumordnungsprogramm weder Vorrang- noch Vorsorgegebiete ausgewiesen. Weitere Festlegungen sind im RROP 2005 nicht getroffen.

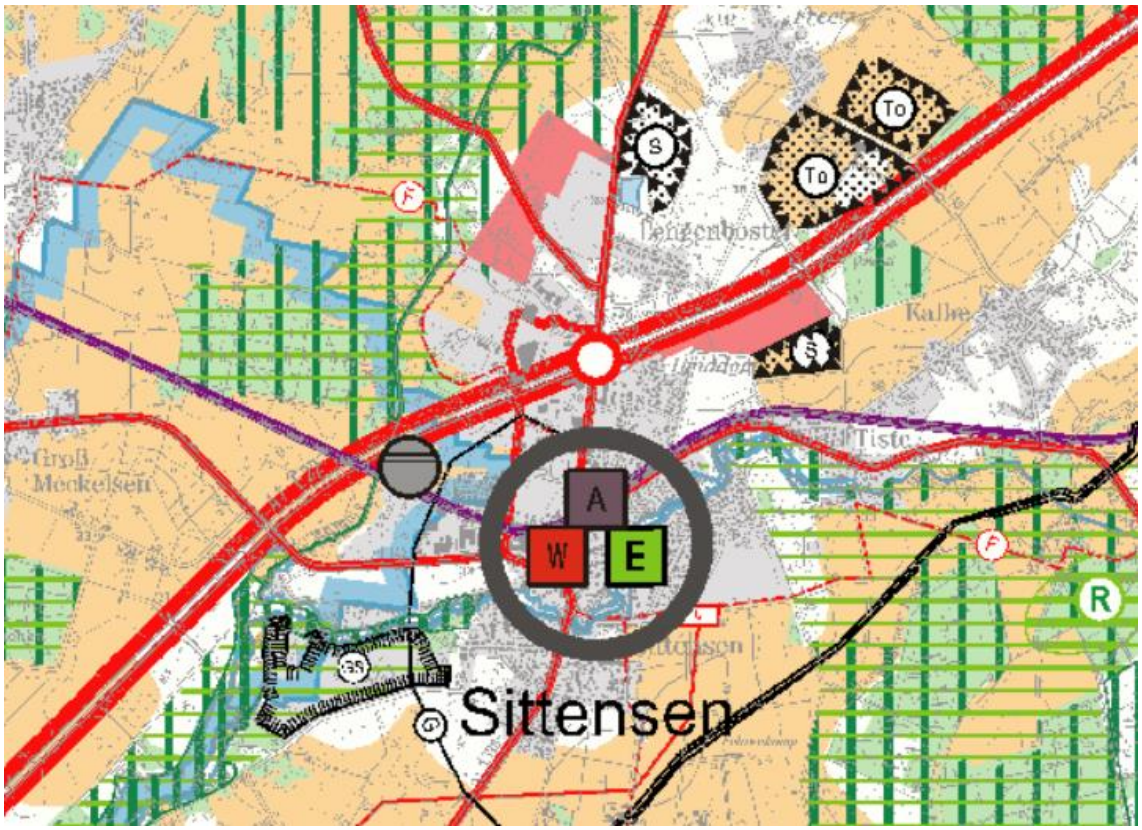


Abb. 2: Auszug aus dem RROP Rotenburg (Wümme) (2005)

Im Entwurf des RROP 2017 (s. Abb. 3) ist im Verlauf der Oste ein Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“ dargestellt, von dem das Plangebiet in den Randbereichen tangiert wird. Im Entwurf des RROP 2018 (s. Abb. 4) ist im Bereich der Oste ein Vorranggebiet Biotopverbund dargestellt. Das Plangebiet berührt dieses Vorranggebiet nicht. Nachfolgend werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die auf die Gemeinde Sittensen sowie das Plangebiet zutreffen dargelegt.

2.1.1 RROP 2005

Im RROP 2005 werden für den Geltungsbereich u.a. folgende Aussagen getroffen:

<u>Kapitel 1.5 „Siedlungsentwicklung, Wohnen, Schutz siedlungsbezogener Freiräume“</u>

- Ziel 01: „Die Siedlungsentwicklung ist auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen.“
- Ziel 02: „Um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf der Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen.“
- Ziel 03: „Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.“

Bewertung

Die vorliegende Planung zu Gunsten der Sicherung und Neustrukturierung von Flächen innerhalb der Ortsmitte in der Gemeinde Sittensen steht den vorstehenden Vorgaben nicht entgegen, sondern unterstützt diese.

Kapitel 1.6 „Zentrale Orte, zentralörtliche Funktionen, Standorte mit besonderen Funktionen“

- Ziel 03: Als Standorte mit der zentralörtlichen Aufgabe eines Grundzentrums werden festgelegt: […] Sittensen […]. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitzustellen. […] die Grundzentren […] Sittensen […] werden als Standorte mit der „Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgelegt. In Ihnen ist durch geeignete nachhaltige Maßnahmen des Städtebaus für ein entsprechendes Angebot an Wohnungen zu sorgen. […] die Grundzentren Sittensen […] werden außerdem als Standorte mit der „Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ festgelegt. Die städtebauliche Entwicklung dieser Gemeinden hat sich auf die Schaffung von Arbeits- und Wohnstätten auszurichten.“

Bewertung

Die vorliegende Planung zu Gunsten der Sicherung und Neustrukturierung von Flächen innerhalb der Ortsmitte in Sittensen steht den vorstehenden Vorgaben und Zielen nicht entgegen, sondern unterstützt diese.

2.1.2 RROP 2017 / 2018 / 2019 (Entwurf)

Im Entwurf des RROP 2017 / 2018 / 2019 werden für den Geltungsbereich u.a. folgende Aussagen getroffen:

Kapitel 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“: „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur“

- Ziel 01: „Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs.“
- Ziel 04: „Um eine Zersiedelung der Landschaft und deren umweltbelastende Folgen zu vermeiden, ist […] die Siedlungsentwicklung auf eine örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen. Es ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben.“
- Ziel 05: „Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken.“

Bewertung

Die vorliegende Planung zu Gunsten der Sicherung und Neustrukturierung von Flächen innerhalb der Ortsmitte in Sittensen steht den vorstehenden Vorgaben und Zielen nicht entgegen, sondern unterstützt diese.

Kapitel 3.1.2 „Natur und Landschaft“: „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen“

- Grundsatz 05: „In den Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft soll der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Erhaltung des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht gegeben werden.“

Bewertung

Die vorliegende Planung zu Gunsten der Sicherung und Neustrukturierung von Flächen innerhalb der Ortsmitte in Sittensen steht den vorstehenden Vorgaben und Grundsätzen nicht entgegen, sondern unterstützt diese.

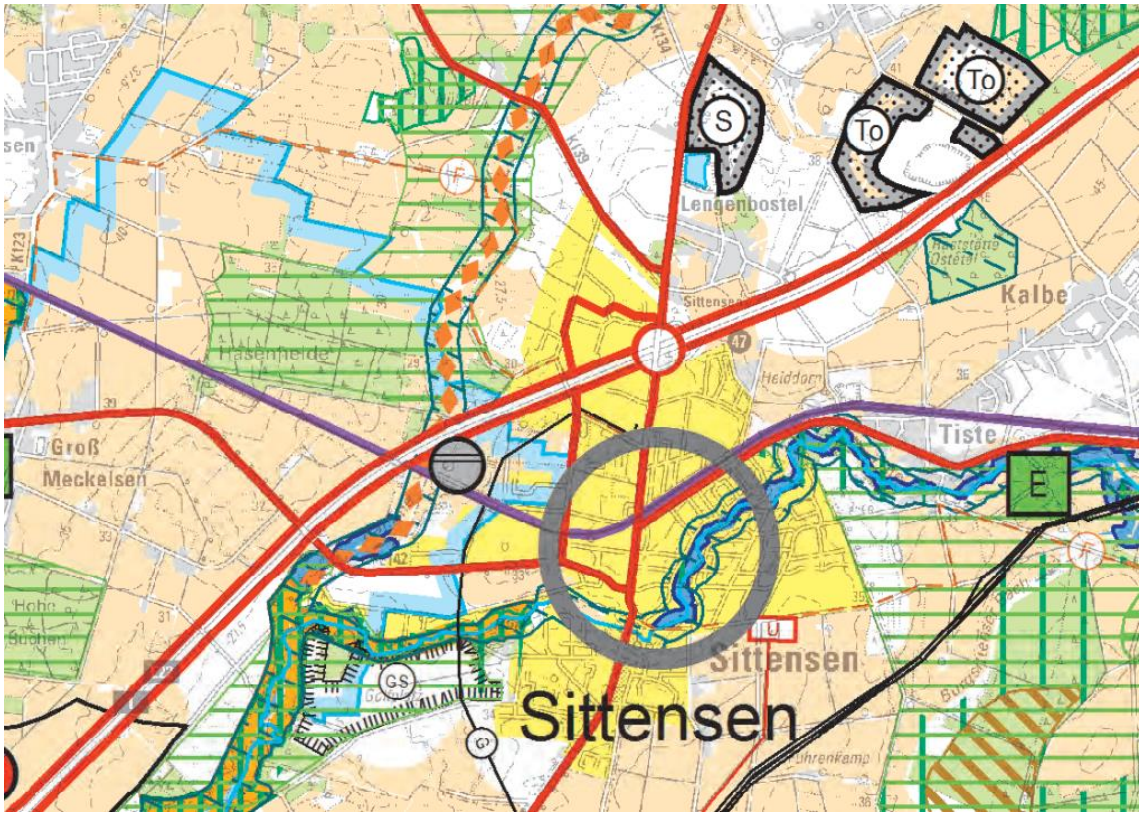


Abb. 3: Auszug aus dem RROP Rotenburg (Wümme) (Entwurf 2017)

Abb. 4: Auszug aus dem RROP Rotenburg (Wümme) (Entwurf 2018)

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen aus dem Jahre 2014 (FNP 2014) werden im Bereich des Plangebietes sowohl Wohnbauflächen als auch gemischte Bauflächen dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zeigen, dass der südöstliche Bereich des Plangebietes an das Überschwemmungsgebiet des Flusslaufes der Oste angrenzt. Zudem befinden sich Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und den Wasserabfluss in unmittelbarer Nähe, tangieren das Plangebiet jedoch nicht.

Für den südlichen Geltungsbereich stellt der Flächennutzungsplan Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf in Form von einem „Gebäude sozialer Zwecke“ (Pflegedienst) dar, welches nicht mehr der Planungsabsicht der Gemeinde Sittensen entspricht. Weiter sind Flächen für den ruhenden Verkehr dargestellt. Der südöstliche Bereich des Plangebietes grenzt an die als Grünfläche dargestellte Parkanlage des Mühlenparks, die den Flusslauf der Oste säumt und als zentrales Naherholungsgebiet fungiert.

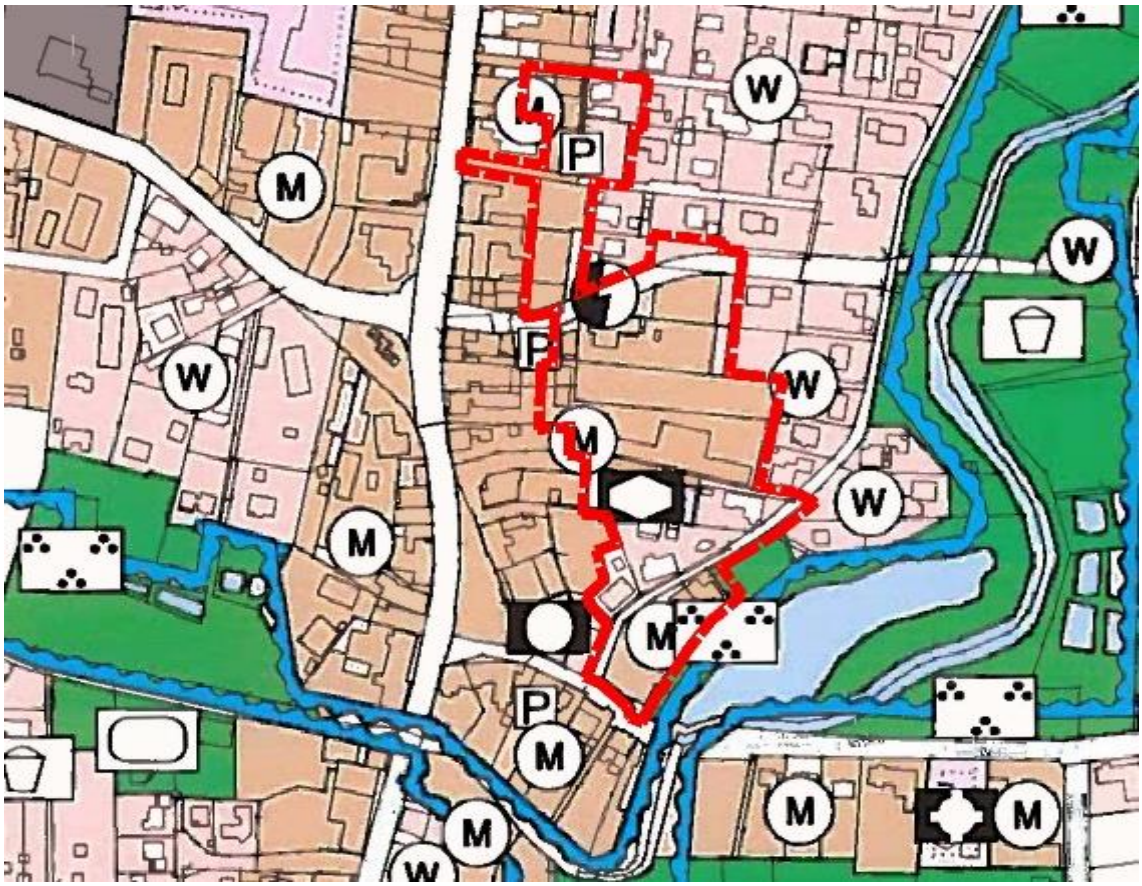


Abb. 5: Auszug aus dem FNP (2014) der SG Sittensen mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 51 (rot)

Der vorliegende Bebauungsplan sieht eine Konkretisierung aller im Geltungsbereich befindlichen Ordnungsbereiche als Allgemeine Wohngebiete (WA) vor. Diese Festsetzungen lassen sich nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

Die Nutzungsbereiche des WA 1, des WA 3 und des WA 4 lassen sich nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickeln, da dieser in diesen Bereichen die Darstellung Gemischter Bauflächen aufweist. Die zukünftig zulässigen Nutzungsarten sind grundsätzlich auch innerhalb von Baugebieten zulässig, die sich aus der übergeordneten Vorgabe der Gemischten Baufläche entwickeln lassen. Der nördliche Teilbereich des Nut-

zungsbereiches WA 2 wird derzeit von der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche erfasst. Durch die vorliegende Planung soll dieser Flächenbereich ebenfalls der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO dienen. Darin ist weiterhin auch eine entsprechende Gemeinbedarfsnutzung zulässig, es werden aber weitere Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Plankonzeption des Flächennutzungsplans 2014 der Samtgemeinde Sittensen wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht unterwandert, sondern städtebaulich konkretisiert. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

3 Ausgangssituation

3.1 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Flächen im Geltungsbereich weitgehend bebaut bzw. unterliegen einer städtebaulichen Nutzung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die östlich und nordöstlich an den historischen Ortskern der Gemeinde Sittensen angrenzenden und überwiegend wohnbaulich geprägten Flächenbereiche.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar im südlichen Ortskernbereich der Gemeinde Sittensen und ist daher von gewachsenen gemischten Nutzungsstrukturen westlich und wohnbaulichen Nutzungsstrukturen östlich des Geltungsbereichs umgeben.

Die Abgrenzung des Plangebietes wurde maßgeblich durch einen Abgleich mit dem aktuellen baulichen Bestand und den Entwicklungsabsichten, dass innerhalb des Ortskernbereiches v.a. die Wohnfunktion gestärkt werden soll, sowie der Diskrepanz zum bisherigen Planrecht definiert. Großes Potenzial zur Innenentwicklung bietet hier vor allem eine bislang v.a. gewerblich genutzte Fläche im südlichen Bereich des WA 3, die zukünftig der Wohnnutzung zugeführt werden soll. Damit wird den übergeordneten Zielen der Raumordnung (vgl. Kap. 2.1) gefolgt und ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet. Insgesamt wurden bei der vorliegenden Bauleitplanung beabsichtigte Planungen von Grundstückseigentümern und Vorhabenträgern, mit Blick auf die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Sittensen, berücksichtigt

Nachfolgend werden die insgesamt sieben beabsichtigten Ordnungsbereiche (WA) dem bisherigen Planrecht gegenübergestellt.

WA 1: Bislang Kerngebiet (MK), in dem ausschließlich eine Wohnnutzung stattfindet und auch perspektivisch geplant ist.

WA 2: Bislang Gemengelage aus Allgemeinem Wohngebiet (WA), Parkfläche und Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kommunales Mehrzweckgebäude“, in dem ausschließlich eine Wohnnutzung stattfindet und auch perspektivisch geplant ist. Die Nutzung der Fläche für Gemeinbedarf widerspricht den aktuellen und künftigen Planungszielen der Gemeinde Sittensen.

WA 3: Bislang Gemengelage aus Kerngebiet (MK), Straßenverkehrsflächen und Teilflächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kindergarten“ und „Hallenbad“. Der nördliche Teil des WA 3 entspricht dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes, ebenso die östlich und südlich des WA 3 angrenzenden Flächenbereiche. Der südliche Teil des WA 3 wurde bislang gewerblich genutzt und soll künftig durch eine Wohnnutzung belegt werden, die sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in das Umfeld einfügt und dem allgemeinen Gebietscharakter damit gerecht wird.

WA 4: Bislang Mischgebiet (MI), in dem perspektivisch eine Wohnnutzung geplant ist.

WA 5: Bislang Allgemeines Wohngebiet (WA), in dem auch weiterhin die Wohnnutzung geplant ist, die Baugrenzen jedoch an den baulichen Bestand angepasst werden.

WA 6: Bislang Gemengelage aus Allgemeinem Wohngebiet (WA) und Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“, in dem auch weiterhin die Wohnnutzung geplant ist, die Baugrenzen jedoch an den baulichen Bestand angepasst werden. Der Fußweg existiert nicht im Bestand und wird überplant.

WA 7: Bislang Festsetzung als Kerngebiet (MK) bzw. Stellplatzfläche, bedarfsgerechte Anpassung als WA in Anlehnung an die umgebenden Nutzungsstrukturen.

3.2 Verkehrliche Situation

Das Plangebiet wird bereits über bestehende Verbindungen der vorhandenen Erschließungsstraßen in das gesamte sowie überörtliche Verkehrswegenetz eingebunden. Durch die Straßen Sonnenau, Heckenweg und Klosterhörn über Mühlenstraße besteht Anschluss an die westlich und unweit vom Plangebiet gelegene Landesstraße 130 (L 130), die den Sittenser Ortskern in Nord-Süd-Richtung durchzieht.

Durch die L 130 unterliegt der Ortskern von Sittensen einer starken Verkehrsbelastung, deren Auswirkungen auf die umliegenden Gebiete im Rahmen einer immissionstechnischen Untersuchung zum vorliegenden Bauleitplanverfahren untersucht wurden (vgl. Kap. 4.9 bzw. Anlage 3).

Im Bebauungsplan Nr. 51 A „Neue Ortsmitte-Süd Wohnen“ werden aufgrund ihrer realen bzw. geplanten Nutzung und der Diskrepanz zum bestehenden Planrecht folgende Flächen als Straßenverkehrsflächen neu festgesetzt:

- Erschließung rückwärtiger Bereich des WA 3, südlich des Heckenweges über die gemeindlichen Flurstücke 51/77 und 51/80, bislang Kerngebiet (MK) und „Geh-Fahr- und Leitungsrecht“,
- Sonnenau, bislang Kerngebiet (MK) mit „Geh- und Leitungsrecht“.

4 Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die vorliegende Planung überplant einen weitgehend baulich bereits genutzten Bereich im zentralen Siedlungskern von Sittensen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 A „Neue Ortsmitte-Süd Wohnen“ soll einerseits eine planungsrechtliche und städtebauliche Neuordnung bestehender und andererseits die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen auf bisherigen Misch- und Kerngebietsflächen im südlichen Ortskernbereich von Sittensen geschaffen werden, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen. Zudem soll den Grundstückseigentümern im Plangebiet durch die Aufweitung bislang eng gefasster Baugrenzen ein größerer Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke eingeräumt und insgesamt ein Beitrag zur Innenentwicklung durch Nachverdichtung geleistet werden.

Der Ur-Bebauungsplan Nr. 17 von 1976 basierte auf einem städtebaulichen Entwurf, hervorgegangen aus einem ausgeschriebenen städtebaulichen Ideenwettbewerb. Die damalige städtebauliche Konzeption lies den baulichen Bestand weitgehend unberücksichtigt.

Über die vorliegende Planung werden die Festsetzungen bedarfsgerecht angepasst. Die Planungskonzeption basiert auf einem Abgleich der Bestandssituation in Verbindung mit zukünftigen Bedarfen und konkreten Nutzungsinteressen. Grundlage dafür bieten ein im Jahr 2016 durchgeführter öffentlicher Leitbildprozess zur Ortskernentwicklung sowie ausführliche umsetzungsorientierte Einzelgespräche mit Grundstückseigentümern im Plangebiet.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 51 A „Neue Ortsmitte-Süd Wohnen“ werden die Flächenbereiche zwischen den Straßen „Mühlenstraße“ und „Osteau“ als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese werden in sieben Teilflächen (Ordnungsbereiche) aufgegliedert (WA 1 bis WA 7).

Im Gegensatz zu den an der Landesstraße L 130 („Am Markt“ bzw. „Bahnhofstraße“) angeordneten belebten und stark frequentierten Nutzungsbereichen, die durch den Bebauungsplan Nr. 51 „Neue Ortsmitte-Süd“ planungsrechtlich gesichert werden, sollen diese Flächen vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind in solchen Gebieten gemäß § 4 (2) BauNVO grundsätzlich Wohngebäude, Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Plangebiet bewusst ausgeschlossen, da diese Nutzungsarten den Charakter dieser Ordnungsbereiche stören würden (vgl. textliche. Festsetzung Nr. 1). Durch den Ausschluss dieser Nutzungen wird gewährleistet, dass der an dieser Stelle städtebaulich bewusst gewählte Gebietscharakter (vorwiegend Wohnen) eindeutig erkennbar ist. Gleichzeitig wird hierdurch das störungsfreie Wohnen sichergestellt. Die Nutzungsart der allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet wird dem Nutzungstypus der benachbarten Wohnquartiere angepasst.

Darüber hinaus wurde darauf geachtet – unter Berücksichtigung entsprechender Vorkehrungen und Festsetzungen zum Immissionsschutz – dass die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten verträglich ist mit den angrenzenden und bestehenden Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereiches. Die geplanten Ausweisungen von Urbanen Gebieten durch den zeitgleich aufgestellten und östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 51 „Neue Ortsmitte-Süd“ werden ebenso berücksichtigt. Entsprechende Untersuchungen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz werden in Kapitel 4.9 dargestellt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung des Grundstückes Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die Regelungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt vor dem Hintergrund, dass in der zentralen Siedlungslage die Entwicklung von zu großen und zu hohen Baukörpern vermieden werden soll. Die Höhenentwicklung wird so gewählt, dass sie zwischen unterschiedlich hohen Baukörpern der Umgebung vermittelt und sich gleichzeitig in das Siedlungsgefüge einfügt, unter Berücksichtigung des bisherigen Planrechts.

4.3.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

<u>Grundflächenzahl</u>

Während Baugrenzen (siehe Pkt. 4.4.3) die räumliche Lage der Gebäude auf dem Grundstück lenken, dient die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) der quantitativen Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind. Dabei werden die Grundflächen aller in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen mitgerechnet, insbesondere Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet.

Für die bauliche Nutzung wird in den Ordnungsbereichen WA 1 bis WA 7 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies bedeutet, dass maximal 40 % der Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Fläche bebaut werden dürfen. Die festgesetzte GRZ liegt im Rahmen der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO und fügt sich in die Umgebung ein.

In den Ordnungsbereichen WA 1 und WA 3 wird hierdurch gleichzeitig eine Reduktion der aktuell zulässigen quantitativen Nutzungsmöglichkeit von derzeit 1,0 auf 0,4 erwirkt.

Für die Ordnungsbereiche WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6 ergeben sich keine Änderungen im Vergleich mit der aktuell zulässigen quantitativen Nutzungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ.

Lediglich für den Ordnungsbereich WA 7 ergibt sich eine Erhöhung der aktuell zulässigen quantitativen Nutzungsmöglichkeit, da diese bislang als Stellplatzfläche festgesetzt war. Die festgesetzte zulässige GRZ korrespondiert mit den Zulässigkeiten der angrenzenden Wohnbauflächen.

In Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die Grundflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten um bis zu 50 % überschritten werden (vgl. textl. Festsetzung Nr. 5).

Zulässige Anzahl der Vollgeschosse

Um eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, insbesondere dem Ortsbild oder anderer wichtiger Belange zu vermeiden, wird die dritte Dimension gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO über die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse begrenzt – unter Berücksichtigung des bisherigen Planrechts.

In den Ordnungsbereichen WA 5 und WA 6 wird eine maximale Geschossigkeit von einem Vollgeschoss als Höchstmaß, in den Ordnungsbereichen WA 1, WA 2, WA 4 und WA 7 wird eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß und in dem Ordnungsbereich WA 3 wird eine maximale Geschossigkeit von drei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse unter Begrenzung des Höchstmaßes dient der bedarfsgerechten Entwicklung unter Abgleich mit dem städtebaulichen Ortsbild.

Für den Ordnungsbereich WA 3 erfolgt hierdurch gleichzeitig eine Reduktion der bislang zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von vier auf drei zu Gunsten der Förderung des Ortsbildes.

Für die Ordnungsbereiche WA 1, WA 4, WA 5 und WA 6 erfolgt keine Änderung des bislang zulässigen Höchstmaßes. Für den Ordnungsbereich WA 2 ergibt sich eine Erhöhung der bislang zulässigen Anzahl von einem auf zwei Vollgeschosse. Die Erhöhung korrespondiert mit den angrenzenden Baugebieten, dient der Sicherstellung einer bedarfsgerechten Weiterentwicklung in zentraler Siedlungslage und fördert die Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung

Auf die Festsetzung einer Mindesthöhe bzw. einer zulässigen maximalen Höhe der Gebäude wird verzichtet.

maximal zulässige Sockelhöhe

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen öffentlicher Belange, insbesondere dem Ortsbild oder anderer wichtiger Belange wird die maximal zulässige Höhe der Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) auf ein Höchstmaß von 50 cm begrenzt. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenbemessung gilt jeweils die Oberkante Straßenmitte der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straßenfront der jeweiligen Grundstücksgrenze. Bei fallendem Gelände gilt diese Regelung für die zur Hangseite gelegenen Gebäudeseiten (vgl. textl. Festsetzung Nr. 4). Bei Mehrfacherschließung gilt die höherliegende Verkehrsfläche als maßgebend.

Die Begrenzung der maximalen Sockelhöhe i.V.m. der Begrenzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse dient gleichzeitig dem Schutz einer ortsbildgerechten Höhenentwicklung der zulässigen Gebäude.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

4.4.1 Begriffserläuterung

Die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht dem Bauherrn einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung seines Gebäudes auf dem Grundstück. Mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche wird gleichzeitig auch ein ökologischer Beitrag geleistet, da nur innerhalb dieser Fläche die Gebäude errichtet werden dürfen. Aufgrund der vorliegenden Situation, der Überplanung historisch gewachsener und verdichteter baulicher Strukturen im Siedlungskern der Gemeinde Sittensen, werden die Baugrenzen großzügig gefasst, um den baulichen Bestand zu sichern und gleichzeitig Modernisierungs-, Sanierungs- und Neubauvorhaben sowie die Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung zu fördern.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen korrespondiert dabei mit der Straßengestaltung. Die Straße wird räumlich gefasst und ihr Verlauf unterstrichen. Dem Bauherrn wird allerdings genug Gestaltungsspielraum bei der Anordnung des Gebäudes auf der Grundstücksfläche gelassen.

Der Bebauungsplan setzt in den Ordnungsbereichen der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 7) ausschließlich die offene Bauweise fest.

4.4.2 Offene Bauweise

In den Ordnungsbereichen WA 1 bis WA 7 wird die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen in der offenen Bauweise eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Die Festsetzung der offenen Bauweise korrespondiert dabei mit dem baulichen Bestand und den umliegenden Baugebieten der vorgenannten Ordnungsbereiche. Dabei wird sich an der aufgelockerten Bebauung der Umgebung orientiert.

Die Festsetzung der offenen Bauweise dient der Einhaltung der seitlichen Grenzabstände. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Bebauung gegliedert wird und aufgelockert wirkt.

4.4.3 Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen als sogenannte Baufenster definiert. Die zeichnerisch festgesetzten Baufenster orientieren sich an der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur und nehmen insbesondere im Randbereich somit die Fluchten der Bestandsbebauung auf. Wie bereits vorstehend ausgeführt dient die Festsetzung großzügiger – und im Vergleich zum bisherigen Planrecht erweiterter – Baufenster der Sicherung des baulichen Bestandes sowie der Erleichterung von bedarfsgerechten Umbau- oder Neubaumaßnahmen zur Förderung der Innenentwicklung im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen korrespondiert dabei mit der Straßengestaltung. Die Straße wird räumlich gefasst und ihr Verlauf unterstrichen. Dem jeweiligen Bauherrn wird allerdings genug Gestaltungsspielraum bei der Anordnung des Gebäudes auf der Grundstücksfläche gelassen. Eine Überschreitung der Baugrenze kann zudem durch untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Loggien, Erker, Treppenhausvorbauten, Wintergärten, o.ä.) um bis zu 0,50 m ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. textl. Festsetzung Nr. 2).

Die genaue Lage der Baufelder ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 51 A „Neue Ortsmitte-Süd Wohnen“ zu entnehmen. Ein städtebauliches Erfordernis der Festsetzung von Baulinien wird nicht erkannt.

Im Ordnungsbereich WA 7 wird keine überbaubare Grundstücksfläche festgelegt. Die Überplanung dieser Fläche dient der bedarfsgerechten Wohngrundstücksnutzung als nicht überbaubare Grundstücksfläche im Zusammenhang mit den nördlich oder westlich angrenzenden Wohngrundstücksflächen. Die Zulässigkeit einer Hauptgebäudenutzung wird auf dieser Fläche nicht vorbereitet. Sie dient vielmehr als Grundstückserweiterungsfläche im Sinne eines Hausgartens.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise nicht zu Konfliktlagen weder innerhalb noch außerhalb des Geltungsbereiches führen. Dies gilt sowohl für die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 51 A „Neue Ortsmitte-Süd Wohnen“ sowie für die bislang geltenden Festsetzungen und deren Auswirkungen auf die Umgebung, v.a. auf die geplanten Urbanen Gebiete, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 51 „Neue Ortsmitte-Süd“ planungsrechtlich gesichert werden sollen. Ebenso sind keine Konfliktlagen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Neue Ortmitte-Süd“ sowie durch das bislang

geltende Planrecht auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 51 A „Neue Ortsmitte-Süd Wohnen“ zu erkennen und zu erwarten. Die vorgenannten Ausführungen gelten unter Berücksichtigung entsprechender Vorkehrungen und Festsetzungen zum Immissionsschutz (vgl. Kapitel 4.9).

Garagen, Carports und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen, Carport und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauGB dürfen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden. Ausnahmen bilden Einfriedungen und Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebietes dienen. (vgl. textl. Festsetzung Nr. 3). Hiermit sollen einheitliche Vorgartenbereiche geschaffen werden, die nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt werden. Ausgenommen sind Zufahrten und Einfriedungen im Sinne des § 14 BauNVO.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der festgesetzten Ordnungsbereiche erfolgt grundsätzlich über das vorhandene Erschließungsnetz. Die Inanspruchnahme von Flächen, die bisher nicht für Siedlungszwecke genutzt wurden, wird durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. Ein Bedarf zur Sicherung der inneren Erschließung durch Festsetzung ergänzender Verkehrsflächen wird lediglich zur Erschließung der südlichen Flächen im Ordnungsbereich WA 3 erkannt. Dieser Ordnungsbereich verfügt darüber hinaus über einen direkten Anschluss an das bestehende Siedlungsverkehrsnetz durch den direkten Anschluss an den Heckenweg und war zudem bislang mit einem „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ zur Erschließung des rückwärtigen Teils des vorgenannten Ordnungsbereiches belegt und gesichert. Im vorliegenden Bebauungsplan wird zudem das bislang mit einem „Geh- und Leitungsrecht“ belegte und zur Bahnhofstraße (L 130) ausgerichtete Teilstück der Anliegerstraße „Sonnenau“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Abgleich mit der Bestands- und der absehbaren Zukunftsperspektive werden die zeichnerischen Festsetzungen von öffentlichen Verkehrsflächen und Parkflächen bedarfsgerecht angepasst.

Nach bisheriger Rechtskraft wurden Verkehrsflächen (z.B. zur Erweiterung von Straßenquerschnitten) teilweise auf Flächen festgesetzt, die aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht der Herstellung von Verkehrsanlagen zugänglich sind. Diese Festsetzungen basieren auf dem städtebaulichen Entwurf des Ursprungsbebauungsplans und überdecken teilweise private Grundstücksflächen. Entsprechende Flächenankäufe wurden bis heute nicht getätigt und sind nicht geplant. Eine Realisierung der damaligen Planungsüberlegungen ist nicht mehr Gegenstand des heutigen Planungswillens der Gemeinde Sittensen. Gleiches gilt für die zeichnerische Festsetzung von Parkplatzflächen. Diese wurden ebenfalls bedarfsgerecht an die heutigen Eigentumsverhältnisse i.V.m. mit den aktuellen Planungszielen bedarfsgerecht angepasst. Ebenso wurden zeichnerische Festsetzungen in Anpassung an die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse vorgenommen.

Die geplante Wendeanlage innerhalb des Ordnungsbereichs WA 3 ermöglicht das Wenden für ein 3-achsiges Müllfahrzeug.

Die Bereiche des WA 2 sowie des WA 4 verfügen bereits aktuell über Planrecht, das eine bauliche Nutzung erlaubt und die bereits über baulichen Bestand verfügen. Dabei lässt das bisherige Planrecht im WA 2 Wohnnutzungen, Parkplatznutzungen sowie die Nutzung für ein kommunales Mehrzweckgebäude zu. Das aktuelle Planrecht im WA 4 lässt Nutzungsarten zu, die innerhalb eines Mischgebietes zulässig sind. Die vorliegende Planung dient der Anpassung an die vorhandenen Bestandsnutzungen sowie an die derzeit absehbaren zukünftigen Bedarfe der Grundstückseigentümer unter Abstimmung mit den Umgebungsnutzungen.

Da in beiden Nutzungsbereichen durch die vorliegende Planung ein geringeres Verkehrs- und Abfallaufkommen zu erwarten ist, als es das aktuelle Planrecht zulässt, wird das Erfordernis zusätzlicher Wendeanlagen nicht erkannt.

Eine bauliche Nutzung der bislang unbebauten Teilbereiche des WA 2 im Rahmen einer Nachverdichtung setzt eine Erschließungsmöglichkeit über bereits baulich genutzte Grundstücke der Straße Klosterhörn voraus. Sollte eine entsprechende Erschließungsmöglichkeit durch vertragliche Vereinbarung gesichert werden können, können ebenso entsprechende Möglichkeiten für die Abfallentsorgung vereinbart werden. Da diese nur einen gelegentlichen Flächenbedarf geringer Größe erfordern, ist davon auszugehen, dass in Verbindung mit einer Vereinbarung zur Grundstückserschließung ebenfalls auch entsprechende Flächen zur Abfallentsorgung zur Verfügung gestellt werden können. Die Festsetzung entsprechender Sammelstellen erscheint vor diesem Hintergrund entbehrlich.

Die Flächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 4 grenzen im Norden an Verkehrsflächen der Straße Sonnenau und im Süden an Verkehrsflächen des Heckenweges. Die Bereitstellung zur Abfallentsorgung kann über diese Verkehrsflächen erfolgen. Die Festsetzung entsprechender Sammelstellen erscheint vor diesem Hintergrund entbehrlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Neuanlage und Änderung vorhandener Zufahrten zur L130 die zuständige Straßenbauverwaltung hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der geplanten Zufahrten an dem Genehmigungsverfahren in jedem Einzelfall, auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu beteiligen ist.

Die nördlich der Straße Sonnenau festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ wird im Vergleich zum bisherigen Planrecht übernommen und erneut festgesetzt. Die Gemeinde Sittensen möchte damit dem bestehenden Bedarf nach Parkflächen innerhalb der Ortsmitte nachkommen und diese langfristig sichern. Der von der vorgenannten Parkfläche nach Norden in Richtung der Straße Osteau führende Fußweg wurde ebenfalls entsprechend der baulichen Bestandssituation festgesetzt, um bestehende kurze Wege innerhalb des Ortskerns zu erhalten. Dasselbe gilt für die Öffentliche Fußwegeverbindung zwischen den WA 2 und WA 3. Diese wurde gegenüber dem bisherigen Planrecht mit einer einheitlichen Breite von 3 m festgesetzt, um den südlich gelegenen Wohnbauflächen mehr Entwicklungsspielraum zu geben.

4.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb bebauter Strukturen mit umfassender technischer Infrastruktur.

Die Ver- und Entsorgung der festgesetzten Ordnungsbereiche erfolgt grundsätzlich über das vorhandene Siedlungsnetz. Die Abwasserbeseitigung wird über das Schmutzwasserkanalsystem der vorhandenen Verkehrsflächen gewährleistet. Diese sind an die örtliche Kläranlage angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an das lokale Netz des Versorgungsträgers „Wasserverband Bremervörde“ gesichert. Ebenso wird eine ausreichende leitungsunabhängige Löschwasserversorgung gewährleistet. Das Gebiet wird durch den lokalen Versorgungsträger mit elektrischer Energie und Gas versorgt. Des Weiteren erfolgt die zentrale Müllabfuhr durch die Abfallwirtschaft des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Ergänzende leitungsgebundene Infrastrukturen für den Ordnungsbereich WA 3 können innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche verlegt werden. Diese verfügt über eine direkte Anbindung an das Infrastrukturnetz des Heckenweges. Die Belange der Abfallentsorgung sowie des Brandschutzes und des Rettungsweges werden ebenfalls bei der

Erschließung des Ordnungsbereichs WA 3 berücksichtigt. Über die zeichnerisch festgesetzte Straßenverkehrsfläche werden ausreichende Flächen reserviert, die das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges ermöglichen.

4.6.1 Wasserversorgung

Der überplante Ortskernbereich gehört zum Versorgungsgebiet des Wasserverbandes Bremervörde und ist bereits seit Jahrzenten versorgungstechnisch erschlossen. Betriebsfertige Trinkwasserversorgungsanlagen sind daher im Plangebiet vorhanden. Die dort bestehenden baulichen Anlagen, sowie die benachbarte Bebauung sind bereits an das bestehende Trinkwassernetz angeschlossen.

4.6.2 Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Erdgas wird durch den lokalen Energieversorger übernommen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass alle Arbeiten in der Nähe der o.g. Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt, ist bauherrenseitig im Rahmen der nachfolgenden Ebenen der Detail- und Ausführungsplanung eine aktuelle Anlagen- und Leitungsauskunft einzuholen.

4.6.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung aller Grundstücke im Plangebiet wird bereits durch die regelmäßigen Müllabfuhren der Abfallwirtschaft des Landkreises Rotenburg (Wümme) sichergestellt.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises. Eventuell anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

4.6.4 Abwasserbeseitigung

Die Gebäude im Plangebiet leiten bereits seit vielen Jahren ihre Abwässer in die in den umliegenden Straßen bestehende Schmutzwasserkanalisation ein. Die dort vorhandenen Rohrleitungen sind ausreichend dimensioniert um auch evtl. zusätzlich anfallende Abwassermengen aus dem Plangebiet aufnehmen zu können. Somit ist gewährleistet, dass das Schmutzwasser aus dem Plangebiet hinausgeführt und in der lokalen Abwasserbeseitigungsanlage ordnungsgemäß gereinigt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass Brauchwasser dem Landesstraßengelände der L 130 nicht zugeführt werden darf.

4.6.5 Oberflächenentwässerung

Gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit

Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nicht nur das Schmutzwasser sondern auch das anfallende Oberflächenwasser wird seit vielen Jahren in die Regenwasserkanalisation der umliegenden Straßen abgeleitet. Da im Bebauungsplangebiet keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden, das Plangebiet insgesamt bereits heute in starkem Maße versiegelte Flächen aufweist und mit der vorliegenden Bauleitplanung allgemein eine Entsiegelung von Flächen vorbereitet wird, ist das bestehende Regenwasserkanalsystem in der Lage, die anfallenden Regenwassermengen aus dem Plangebiet aufzunehmen.

Es wird empfohlen, auf den Baugrundstücksflächen das unbelastete Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder in Versickerungsmulden entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 ,,Regenwasserversickerung“ zurückzuhalten oder zu versickern. Ebenso wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 -5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen.

Überlaufwasser aus den Zisternen ist breitflächig über die belebte Bodenzone oder Versickerungsmulden zu versickern, bevor es der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage zugeführt wird. Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (vgl. § 13 Ab. 3 Trinkwasserverordnung).

4.6.6 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes sowie umliegender Bereiche mit Telekommunikationsleitungen erfolgt bereits durch die Deutsche Telekom AG oder einem anderen Telekommunikationsanbieter.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten Detailpläne können bei der planauskunft.nord@telekom.de angefordert werden.

Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt, ist bauherrenseitig im Rahmen der nachfolgenden Ebenen der Detail- und Ausführungsplanung eine aktuelle Anlagen- und Leitungsauskunft einzuholen.

Darüber hinaus ist bei geplanten Baumpflanzungen des „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

4.7 Brandschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit einer ausreichenden Menge Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Netz des Wasserverbandes Bremervörde. Ein entsprechender Leitungsausbau innerhalb des Plangebietes ist voraussichtlich nur innerhalb des WA 3 mit Anschluss an den Heckenweg erforderlich.

Die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr sind jederzeit gewährleistet.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 (Grundschutz Kommunale Löschwasserbereitstellung) der technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) zu beachten.

Zur Löschwasserversorgung steht für das Plangebiet eine Trinkwasserleitung DN200/DN150/DN100 in der Bahnhofstraße, Mühlenstraße und Lindenstraße zur Verfügung. Des Weiteren stehen die Oste und der Mühlenteich in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist somit gesichert.

4.8 Regelungen für den Denkmalschutz

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind keine Kultur-, Bau-, oder Bodendenkmale bekannt.

4.9 Immissionsschutz

Die Gemeinde Sittensen hat im Rahmen der Aufstellung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 51 „Neue Ortsmitt-Süd“ einen Untersuchungsbedarf hinsichtlich möglicher Lärm- und Geruchseinwirkungen auf die geplanten Nutzungen erkannt. Um etwaige Konflikte frühzeitig zu erkennen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und Sicherstellung der Belange des Schallschutzes in Bezug auf die angestrebten Nutzungen zu berücksichtigen, wurde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Immissionstechnische Untersuchung erarbeitet (vgl. Anlage 3). Da die Flächenbereiche des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 51 A „Neue Ortsmitte-Süd Wohnen“ Teil der Immissionsbetrachtung waren, werden die Ergebnisse und potenziellen Auswirkungen auf das Plangebiet nachfolgend dargestellt.

Betrachtungsgegenstand und Aufgabe der o.g. Immissionstechnischen Untersuchung war, die durch den Straßenverkehr und Gewerbelärm einer Tischlerei (Bahnhofstraße Nr. 8) verursachte Geräuscheinwirkung auf das Plangebiet festzustellen und zu prüfen, ob und inwiefern schalltechnische Konflikte zu erwarten sind.

Hinsichtlich der Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplante Wohnbebauung wurde eine Betrachtung in zwei Varianten vorgenommen: Variante (A) mit lichtzeichengeregelter Kreuzung (Bestandssituation) und alternativ Variante (B) mit einem ampelfreien Kreisverkehr, als potenzielle und perspektivische Möglichkeit der Verkehrsführung innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen der L 130 und L 142 (Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 51). Die Beurteilung des voraussichtlich zu erwartenden Verkehrslärms wurde dabei anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 und in Anlehnung an die „Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetztes“ (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vorgenommen. Die Beurteilung der voraussichtlich zu erwartenden Gewerbegeräusche in Anlehnung an die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“. Im Ergebnis wurden bestehende Konflikte aufgezeigt und Ansätze zum Schallschutz entwickelt, die als textliche Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen wurden.

4.9.1 Verkehr

Die Gemeinde, als Planaufsteller, verfügt hinsichtlich der Schwelle des Einsetzens einer unzumutbaren Beeinträchtigung durch Verkehrslärm über einen Ermessensspielraum, dessen Grenze bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht ist.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden an den rückwärtigen und abgeschirmten Fassaden die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (Orientierungswert) durchgängig unterschritten. Demnach keine grundsätzlichen schallschutzfachlichen Bedenken gegenüber der Planung vorzubringen, unter der Voraussetzung, dass nachfolgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden:

Festsetzungen zu Lüftungen

Innerhalb des Plangebietes müssen die Außenbauteile von künftigen Neubauten den Anforderungen des jeweiligen Außenlärmpegels genügen. Aus diesem Grund sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftungen/Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich (vgl. textl. Festsetzung Nr. 6.1).

Festsetzungen zum konstruktiven Schallschutz

Die unterschiedlichen ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgesetzt. Innerhalb dieser Bereiche ist die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Neubauten nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kap. 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen (vgl. textl. Festsetzung Nr. 6.2).

4.9.2 Gewerbe

Im Zuge der Gewerbelärmuntersuchung wurden die Schallquellen der Tischlerei im Hof der Bahnhofstraße Nr. 8 (geplantes Urbanes Gebiet – MU im Bebauungsplan Nr. 51) berücksichtigt.

Im Ergebnis haben die Lärmemissionen des Tischlereibetriebes keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen. Dies ist vor allem für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 51 A „Neue Ortsmitte-Süd Wohnen“ von Bedeutung. Ebenso sind durch die geplanten sowie bisherigen Festsetzungen keine negativen Auswirkungen auf den ordnungsgemäßen Betrieb der Tischlerei zu erkennen und zu erwarten, da die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags eingehalten werden, bzw. als voraussichtlich schallkritisch unbedenklich einzustufen sind. Aus Schallschutzgründen sollten Türen und Fenster der Werkstatträume beim Betrieb lauter Maschinen geschlossen gehalten werden. Nachts herrscht kein Tischlereibetrieb.

4.10 Kampfmittel

Kenntnisse über das Vorkommen von Kampfmitteln liegen der Gemeinde Sittensen nicht vor.

Das Plangebiet überdeckt ausschließlich Flächen, die bereits über baulichen Bestand verfügen oder verfügt haben und einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden können. Eine Problemlage bezüglich des Vorkommens von Kampfmitteln ist der Gemeinde nicht bekannt.

Sollten sich im Zuge von Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel ergeben, sind die zuständigen Fachdienststellen unmittelbar zu benachrichtigen und hinzuzuziehen.

4.11 Bodenordnung

Da sich die Straßenverkehrsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes im Eigentum der Gemeinde Sittensen bzw. des Landes Niedersachsen befinden, sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich.

4.12 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 A „Neue Ortsmitte-Süd Wohnen“ umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,68 ha. Die Fläche teilt sich überschlägig wie folgt auf:

Größe (m²)	Größe (ha)	Art der Nutzung
21.623 m²	**ca. 2,16 ha**	**Allgemeine Wohngebiete (WA)**
5.239 m²	**ca. 0,52 ha**	**Verkehrsflächen**
26.862 m²	**ca. 2,68 ha**	**Gesamtsumme**

4.13 Hinweise

Der Bebauungsplan Nr. 51 A „Neue Ortsmitte-Süd Wohnen“ enthält folgende Hinweise:

1. Rechtswirkung

Mit Bekanntwerden dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.

Ein entsprechender Hinweis (Nr. 1) wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Denkmalschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) auch in geringen Mengen meldepflichtig. Sie müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) unverzüglich gemeldet werden.

Ein entsprechender Hinweis (Nr. 2) wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Archäologie

Im Gebiet des Bebauungsplanes werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 NDSchG). Die Durchführung von Erdarbeiten bedarf einer Genehmigung gemäß § 13 NDSchG, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Genehmigungsfreie Vorhaben sind separat zu beantragen. Es muss mit entsprechenden Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung gerechnet werden.

Ein entsprechender Hinweis (Nr. 3) wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Artenschutz

Bei der Planumsetzung sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Ein entsprechender Hinweis (Nr. 4) wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

Ein entsprechender Hinweis (Nr. 5) wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Altablagerungen und Altstandorte

Im Plangebiet sind zurzeit weder gefahrenverdächtige bzw. kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch sind Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerunen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, zu benachrichtigen.

Ein entsprechender Hinweis (Nr. 6) wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Bodenschutz

Auf unbefestigten Flächen sind lastenverteilende Maßnahmen (z.B. Einsatz von Baggermatten, Stahlplatten etc.) zum Schutz der Bodenfunktion und gegen Bodenverdichtungen vorzunehmen.

Ein entsprechender Hinweis (Nr. 7) wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen) und Arbeitshilfen, können im Rathaus der Gemeinde Sittensen - Fachbereich 4 Planen und Bauen – Am Markt 11 - 27419 Sittensen während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Ein entsprechender Hinweis (Nr. 8) wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zeichnerischer Hinweis: Lärmpegelbereiche

Die innerhalb der Immissionstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 51 A „Neue Ortsmitte-Süd Wohnen“ der Gemeinde Sittensen (vgl. LÄRMKONTOR 2019, Anlage 3a des Gutachtens) festgestellten „Außenlärmpegel für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können gem. DIN 4109-2:2018-01: 4.4.5“, werden als zeichnerischer Hinweis in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend gekennzeichnet.

5 Umweltbelange

5.1 Gesetzliche Vorgaben

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und dem darauf aufbauenden Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden, wenn durch die vorliegende Planung weder Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten zu erwarten ist.

Trotz des Verzichts auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Umweltbelange, insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, im Zuge der planerischen Abwägung zu beachten.

5.2 Darstellung der Planungsziele des Umweltschutzes

5.2.1 Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Es sind keine Schutzgebiete im Plangebiet oder der näheren Umgebung vorhanden.

5.2.2 Natura 2000 und Schutzgebiete

Westlich des Plangebietes befindet sich in ca. 0,5 km Entfernung das FFH-Gebiet „Oste mit Nebenbächen“ (DE-2520-331). Das Vorkommen zahlreicher FFH-Arten und -Lebensraumtypen u. a. von Erlen-Eschen-Auwäldern in einem der größten und wertvollsten Fließgewässerkomplexe begründen den Schutzzweck.

Eine Betroffenheit von FFH-Arten und -Lebensraumtypen durch die Auswirkungen der Planung ist nicht zu erwarten, da von der Planungsänderung keine stoffliche Belastung der Oste, welche mit westlicher Fließrichtung in das FFH-Gebiet eintritt, ausgeht. Zur Oste ist die Baugrenze als Abstandsfläche einzuhalten.

Fazit: Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu erwarten.

5.2.3 Landschaftsrahmenplan Landkreis Rotenburg (Wümme) (Fortschreibung 2015)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) sind für das Plangebiet keine konkreten Ziele dargestellt.

Es werden jedoch allgemeine Anforderungen an die Bauleitplanung gestellt:

Niederungsbereiche und Überschwemmungsgebiete von Fließgewässern sind – auch innerörtlich – von Bebauung / Versiegelung frei zu halten.

Die Bebauung innerörtlicher Flächen ist – unter Erhaltung wichtiger Freiräume für die BewohnerInnen und Bewohner – einer Ausweisung neuer Baugebiete vorzuziehen (Innenentwicklung / Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von Flächen).

Bei der Siedlungsentwicklung sind die landschaftliche Eigenart und die regionaltypischen Siedlungsformen zu berücksichtigen; innerorts sind regionstypische Bausubstanz, dorftypische Ruderalflächen / -flure, Gewässerstrukturen und Baumbestände zu erhalten.

Durch die Festlegung der Grundflächenzahl wird ein zusätzlicher Flächenverbrauch vermieden. Die Oste und deren Uferbereiche sind von der Planung entweder nicht betroffen, oder es werden im Uferbereich Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

Fazit: Zielkonflikte mit den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes sind nicht erkennbar. Die auf das Plangebiet bezogenen wesentlichen Ziele werden in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.

5.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und der Landespflege

Durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 (zzgl. 50 % Überschreitung) für die Allgemeinen Wohngebiete (WA), wird eine zulässige überbaubare Fläche durch Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt, die in der Summe eine um ca. 0,53 ha geringere Versiegelung des Bodens erlaubt, als das bisherige Planrecht zulässt. Die ermittelte „Entsiegelung“ von Flächen innerhalb des Plangebietes wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Geltendes Planrecht / Bestand	**Flächengröße in m²**	**Unterteilung**	**Flächengröße in m²**	**Wertfaktor**	**Flächenwert / FW**
WA	4.389	Bebauung mit GRZ 0,6	2.633	0	0
		PHZ/Freiflächen	1.756	1	1.756
MI	2.168	Bebauung mit GRZ 0,6	867	0	0
		PHZ/Freiflächen	1.301	1	1.301
MK	11.580	Bebauung mit GRZ 1,0	11.580	0	0
		PHZ/Freiflächen	0	1	0
Gemeinbedarfsflächen	2.071	Bebauung mit GRZ 1,0	2.071	0	0
		PHZ/Freiflächen	0	1	0
Verkehrsflächen	6.654		6.654	0	0
	26862		23.806		**3.056**
		versiegelte Flächen	23.806		
BP 51 A "Neue Ortsmitte-Süd Wohnen“ / Planung	**Flächengröße in m²**	**Unterteilung**	**Flächengröße in m²**	**Wertfaktor**	**Flächenwert / FW**
WA 1 - 7	21.623	Bebauung mit GRZ 0,6	12.974	0	0
		PHZ/Freiflächen	8.649	1	8.649
Verkehrsflächen	5.239		5.239	0	0
	26.862		26.862		**8.649**
		versiegelte Flächen	*18.213*		
		Differenz Bestand und Planung			**-5.593**

Bestandsgrundlage für die Gegenüberstellung Bestand - Planung ist der rechtsgültige Bebauungsplan. Die Tabelle gibt den Bestand gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan / geltendem Planrecht und die Planung gemäß der Neuaufstellung des Bebauungsplanes

unter Anwendung der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßahmen in der Bauleitplanung (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG, 2013) wieder.

Dennoch lässt die Planung eine Bebauung in den Bereichen zu, in denen die zulässige Grundflächenzahl einschließlich der Nebenanlagen noch nicht erreicht ist. Deshalb werden die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter und Biologische Vielfalt nachfolgend zusammenfassend betrachtet.

5.3.1 Wirkfaktoren durch die Planung

Neben den baubedingten Wirkfaktoren (vorübergehende Flächeninanspruchnahme durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen, temporäre Lärm- und Schadstoffbelastung durch den Baustellenverkehr, temporäre Grundwasserabsenkungen während der Bauphase) kommt es anlagebedingt punktuell zu einer dauerhaften Flächeninanspruchnahme und Entnahme von Vegetation durch Wohnbaunutzung, Anlage von Gebäuden, Straßen, Wegen, Nebenanlagen und Gärten in Bereichen, in denen die zulässige Grundflächenzahl einschließlich Nebenanlagen noch nicht erreicht ist.

Die baubedingten Wirkfaktoren sind zeitlich und räumlich begrenzt und werden deshalb auch nicht weiter betrachtet.

Zusätzliche betriebsbedingte Wirkungen durch Lärm- und Schadstoffbelastung sowie Licht- und Bewegungseffekte sind durch die Nutzung des Plangebietes über das gegenwärtige Maß hinaus sind nicht zu erwarten.

5.3.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und der möglichen Umweltauswirkungen durch die Planung

5.3.2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet stellt einen innerörtlichen Bereich mit Wohnnutzung, Verkehrsflächen und Grünflächen dar.

Derzeit besteht eine Vorbelastung durch Immissionen durch den Kfz-Verkehr (Lärm, Luftschadstoffe, Stäube und optische Beunruhigung).

Auswirkungen durch die Planung

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgut Mensch über das gegenwärtige Maß hinaus sind nicht zu erwarten.

5.3.2.2 Schutzgut Pflanzen

Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Sommer 2017 wurde eine Biotoptypenerfassung durchgeführt. Die Biotoptypen wurden nach dem Biotopschlüssel nach v. Drachenfels (NLWKN 2012, 2016) aufgenommen und bewertet.

Die Bestandsbewertung der Biotoptypen stellt den aktuellen Zustand und den Lebensraum für Pflanzen und Tiere und ihre biologische Vielfalt dar. Die Biotopkomplexe geben wichtige Hinweise auf vorhandene Habitate und Lebensräume für streng geschützte Arten nach Anhang IV FFH-RL und heimische Vogelarten gemäß § 44 BNatSchG.

Als Biotope mit einer überwiegend mittleren Bedeutung sind die Siedungsgehölze (HE, HSE; HSN) entlang von Wegen und Straßen und im hinteren Gartenbereich zu nennen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorgefunden worden. Des Weiteren ist im Plangebiet kein Lebensraumtyp gemäß FFH-Richtlinie vertre-

ten. Auch Pflanzenarten gemäß der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (Garve 2004) sind hier nicht festgestellt worden. Ein besonderer Schutzbedarf besteht nicht.

Auswirkungen durch die Planung

Punktuell kann es zum Verlust von Vegetation durch die Anlage von Gebäuden und Nebenanlagen kommen, in denen die zulässige Grundflächenzahl einschließlich Nebenanlagen noch nicht erreicht ist.

5.3.2.3 Schutzgut Tiere

Bestand und Bewertung

Es wurden keine faunistischen Bestandserfassungen durchgeführt. Auf Grundlage der vorhandenen Biotoptypen und deren Habitatausstattung wird eine Einschätzung des Lebensraumpotentials von planungsrelevanten Tierartengruppen und Tierarten abgegeben. Dazu gehören insbesondere die landesweit und/oder regional als gefährdete/seltene Arten oder als naturraumtypische bzw. charakteristische Arten, die im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen sind.

Die überbauten und versiegelten Flächen bieten bis auf wenige Ausnahmen keine Lebensräume für Wildtiere. Die wenigen strukturreichen Gärten und der städtische Baumbestand stellen potenzielle Lebensräume für Gehölzbrüter der Siedlungsbereiche dar. Insbesondere der alte Baumbestand in Biotopvernetzung mit der Osteniederung weist ein hohes Lebensraumpotential für Fledermäuse, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt sind. Der vorhandene Baumbestand wurde hinsichtlich seiner Quartiereignung für Fledermäuse begutachtet (Bioplan*nordwest,* 2019). Im Ergebnis konnte das Habitatpotential des untersuchten Baumbestandes (Quelle: Gemeinde Sittensen, Baumkataster, 2017) in seiner Bedeutung für Fledermausvorkommen im Untersuchungsgebiet bestätigt werden. Das Baumkataster stellt nur Bäume auf öffentlichen Grundstücken dar. Weiterer, z. T. wertvoller Baumbestand ist gem. Luftbildanalyse auf den Privatgrundstücken vorhanden. Die Ergebnisse der Quartieranalyse sind in Form einer Tabelle und Kennzeichnung der Quartierbäume auf der Grundlage des Baumkatasters dargestellt (vgl. Anlage 1).

Das Plangebiet weist aufgrund der hohen Vorbelastungen (Störpotenzial) und fehlender Habitatstrukturen nur ein geringes Lebensraumpotenzial für planungsrelevante Tierartengruppen auf. Ausgenommen ist der alte Baumbestand im Untersuchungsgebiet, der durch seine Habitatausstattung bereichsweise ein hohes Lebensraumpotential für Fledermäuse aufweist.

Auswirkungen durch die Planung

Durch die Festlegung der Grundflächenzahl auf 0,4 bleibt das Lebensraumpotenzial im Biotopverbund mit dem alten Baumbestand und der Osteniederung erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen über das gegenwärtige Maß hinaus sind nicht zu erwarten.

5.3.2.4 Schutzgut Biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Die Vielfalt der Ökosysteme innerhalb des Plangebietes ist als gering einzustufen. Die hier vorkommenden Strukturen sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und dem geringen Bestand an naturnahen Strukturen als insgesamt naturfern einzustufen. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Die Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten ist ebenfalls als gering einzuordnen.

Auswirkungen durch die Planung

Eine Verringerung der biologischen Vielfalt durch die Planung ist nicht zu erwarten.

5.3.2.5 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Gemäß Bodenkarten von Niedersachsen M 1:50.000 (NIBIS 2019) liegt der südliche und südöstliche Teil des Plangebietes innerhalb der Bodengroßlandschaft der Auen und Niederterrassen (Osteniederung) mit grundwasserbeeinflussten Gleyböden. Die übrigen Flächen gehören zur Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen mit dem Bodentyp Mittlere Pseudogley-Braunerde. Der überwiegende Teil der Flächen ist durch Auf- und Umlagerung sowie Versiegelung anthropogen geprägt. Besondere Werte für das Schutzgut Boden liegen nicht vor.

Auswirkungen durch die Planung

Die Grundflächenzahl auf 0,4 (einschl. möglicher Überschreitung durch Nebenanlagen) für Bereich mit allgemeinen Wohnen festgelegt. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

5.3.2.6 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Betrachtung des Schutzgutes Wasser beschränkt sich deshalb auf das Grundwasser. Der Grundwasserflurabstand im Bereich der Osteniederung ist gering (mindestens 0,5 m). In den übrigen Bereichen beträgt er mindestens 2,50 m.

Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund des hohen Versieglungsgrades überwiegend gering. Besondere Werte für das Schutzgut Wasser liegen nicht vor.

Auswirkungen durch die Planung

Die Grundflächenzahl wird für den Bereich für das allgemeine Wohnen auf 0,4 (einschl. möglicher Überschreitung durch Nebenanlagen) festgelegt. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

5.3.2.7 Schutzgut Klima/Luft

Bestand und Bewertung

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) ist durch ein maritimes Klima mit milden Wintern und kühlen, feuchten Sommern geprägt. Es herrschen relativ hohe Windgeschwindigkeiten aus westlichen Richtungen vor. Das Plangebiet im Besonderen weist ein typisches Stadtklima mit höheren Temperaturen im Tages- und Jahresgang, geringerer Luftfeuchtigkeit und geringeren Windgeschwindigkeiten gegenüber dem Freilandklima des Umlandes auf. Bedingt durch Emissionen aus Hausbrand und Kfz-Verkehr können sich bei austauscharmen Wetterlagen die Schadstoffkonzentrationen in der Luft erhöhen. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand der naturnahen Osteniederung treten diese Effekte nur in abgeschwächter Form auf. Frisch- oder Kaltluftentstehungsgebiete (vegetationsgeprägte Freiflächen) sind nur sehr kleinflächig vorhanden. Eine besondere Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Klima/Luft liegt nicht vor.

Auswirkungen durch die Planung

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 (einschl. möglicher Überschreitung durch Nebenanlagen) für Bereiche des allgemeinen Wohnens festgelegt. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht zu erwarten.

5.3.2.8 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist durch einen hohen Anteil an versiegelten Flächen geprägt. Der Anteil an Freiflächen ist gering und beschränkt sich auf die hinteren Gartenbereiche.

Auswirkungen durch die Planung

Die Grundflächenzahl wird auf. 0,4 (einschl. möglicher Überschreitung durch Nebenanlagen) festgelegt. Nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild sind durch die Planung nicht zu erwarten.

5.3.3 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung

Der Mühlenteich und das Museum bilden den kulturhistorischen Ortskern und sind planungsrechtlich gesichert, ebenso wie das Gebäude Am Markt Nr 10 (Kulturdenkmal). Die Objekte werden von der Planung nicht berührt. Weitere Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

Auswirkungen durch die Planung

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht zu erwarten.

5.3.4 Sonstige Umweltbelange

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB

Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes Oste und Nebenbäche sind von der Planung nicht betroffen. FFH-Arten und -Lebensraumtypen kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern nach § 1 (6) Nr. 7e BauGB

Nicht relevant.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie nach § 1 (6) Nr. 7f BauGB

Nicht relevant.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes nach § 1 (6) Nr. 7g BauGB

Nicht vorhanden.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden nach § 1 (6) Nr. 7h BauGB

Nicht relevant.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d nach § 1 (6) Nr. 7i BauGB

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes sind nicht zu erwarten.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben nach § 1 (6) Nr. 7j BauGB

nicht relevant.

5.4 Klimaschutz

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als

auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Ein Hauptansatz zum Klimaschutz ist die Verringerung des CO_2-Ausstoßes und der Erhalt von O_2-aufnehmenden Naturbestandteilen, wie Gewässer oder Wälder. Zur Verringerung des CO_2-Ausstoßes tragen Maßnahmen zur Energieeinsparung und Energieeffizienz bei.

Ferner ist der Einsatz von regenerativen, u.a. aus Geothermie-, Solarenergie-, Wasserkraft- oder Windenergieanlagen ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz.

Der Klimaschutz wird durch die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt.

Dies insbesondere, da sich die vorliegende Planung als Maßnahme der Innenentwicklung auf bereits baulich verdichtete Bereiche im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Sittensen erstreckt. Die Inanspruchnahme von Flächen, die bisher nicht für Siedlungszwecke genutzt waren, wird durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet.

Die vorliegende Planung dient vornehmlich der bedarfsgerechten Umnutzung und Nachverdichtung. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang kann der motorisierte Individualverkehr reduziert werden, da Infrastruktureinrichtungen über kurze Wege erreichbar sind. Durch den Einbezug von bestehenden Verkehrsflächen in die Erschließung des Plangebietes, wird die ansonsten umfangreichere Versiegelung mit ihren Folgen für das Klima vermieden. Zusätzliche Versiegelungen zur ergänzenden Sicherung der Erschließung werden lediglich in geringem Umfang vorbereitet. Gleichzeitig wird durch die Änderung der zulässigen Art der Nutzungen in Verbindung mit einer vorwiegenden Herabsetzung der zulässigen Grundflächenzahl eine Reduktion der zulässigen Grundstücksversiegelungen vorbereitet.

Die Plankonzeption erlaubt, unter Berücksichtigung der Wirkung auf das Landschaftsbild und auf das Siedlungsgefüge der Umgebung, eine flächensparende Bauweise.

Vorschriften, die den Einsatz regenerativer Energien oder eine effektive Energienutzung hemmen können, wurden in die Planung nicht aufgenommen. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist möglich.

5.5 Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

5.5.1 Gesetzliche Grundlage

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist einzuschätzen, ob bezogen auf die vorkommenden streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie Zugriffsverbote gemäß § 44, Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Demnach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Abs. 5: Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach §17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

- das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
- das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
- das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Planungsgrundlage: Der Bebauungsplan lässt eine Erhöhung der Flächenversiegelung nicht zu. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

5.5.2 Potentiell betroffene Arten

Die vorhandenen Biotopkomplexe, hier insbesondere der vorhandene Baumbestand und die innerörtlichen Freiflächen mit der Anbindung an die Oste weisen auf ein planungsrelevantes Arteninventar streng geschützter Vogelarten und nach Anhang IV geschützter Fledermausarten. Die vorhandenen Gehölze wurden deshalb im unbelaubten Zustand auf Quartiers-Eignung für Fledermäuse und Höhlenbrüter untersucht. Grundlage für die örtliche Untersuchung waren das aktuelle Baumkataster der Gemeinde Sittensen mit dem Baumbestand im öffentlichen Raum und die Biotoptypenkartierung. Dabei fand eine detaillierte Erfassung der vorhandenen Bäume ausnahmslos auf öffentlichen Grundstücken statt. Der Einzelbaumbestand auf Privatgrundstücken wurde in den gärtnerischen Biotoptypen mit erfasst.

Im Ergebnis der Untersuchung zeigt sich eine potentielle Betroffenheit streng geschützter Fledermausarten und Vogelarten nach § 44 BNatSchG (siehe Anlage 1: Kartierung der Habitatbäume im März 2019, BioPlan *nordwest,* 2019).

Ein Vorkommen und damit eine Betroffenheit weiterer relevanter Artengruppen sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

5.5.2.1 Mögliche Betroffenheit von europäischen Vogelarten

Im Plangebiet sind an Siedlungen und Störungen gewöhnte Brutvogelarten zu erwarten. Das Arteninventar wird aufgrund der vorhandenen Gehölzbestände und des alten Baumbestandes im Untersuchungsgebiet in Verbindung mit der Osteniederung trotz Vorbelastungen als durchschnittlich eingeschätzt.

<u>§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Fang, Verletzung und Tötung</u>

Eine Fällung von Gehölzen ist nur in der Zeit vom 01.Oktober bis zum 28. Februar und damit außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Eine Tötung und Verletzung von Gehölzbrütern kann damit ausgeschlossen werden. Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird nicht erfüllt.

<u>§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Störung</u>

In dem Untersuchungsgebiet sind störunempfindliche Brutvogelarten zu erwarten, die durch die bestehende Nutzung mit unterschiedlichen Störungsfrequenzen an Lärm und Bewegung gewöhnt sind. Eine erfolgreiche Fortpflanzung und ungestörte Ruhephase der Brutvögel in ihrem Lebensraum sind aufgrund der Vorbelastungen nicht beeinträchtigt. Eine erhebliche Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nicht gegeben.

<u>§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten</u>

Durch eine mögliche punktuelle Beseitigung Gehölzen werden potenzielle Brutreviere beseitigt. Die Gehölze in den innerörtlichen Freiflächen und Gärten im direkten Umfeld bieten ausreichend Ausweichreviere und stehen miteinander im Biotopverbund.

Um eine Beschädigung und Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, ist eine Fällung der Gehölze nur außerhalb der Brutvogelzeit in der Zeit vom 01.Oktober bis zum 28. Februar möglich. Die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten. Folglich besteht kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

5.5.2.2 Mögliche Betroffenheit von nach Anhang IV streng geschützten Fledermäusen

Im Untersuchungsgebiet sind die Bäume im öffentlichen Raum in einem Baumkataster aufgenommen worden und auf Habitateignung für Fledermausarten untersucht worden. Im Plangebiet konnten bei keinem der Bäume eine Eignung als Quartiersbaum mit Wochenstuben, Balz- oder Winterquartiersfunktion festgestellt werden (s. Abb. 2 in der Anlage 1). Dennoch ist eine Eignung des Gehölzbestandes als Fledermausquartier auf privatem Gelände nicht ausgeschlossen.

<u>§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Fang, Verletzung und Tötung</u>

Mit der Entnahme einzelner Bäume mit besetzten Fledermausquartieren können Fledermäuse verletzt oder getötet werden. Um den Verbotstatbestand auszuschließen, sind folgende Maßnahmen vor der Umsetzung von Baumfällungen durchzuführen:

Vor der Fällung ist der Baum nach potentiellen Quartieren und möglichem Besatz von einem Fachmann in der Zeit vom 01.09. – 15.09. zu kontrollieren. Bei Nichtbesatz werden die potenziellen Baumquartiere verschlossen.

Zur Vermeidung möglicher Tötungen von Fledermäusen finden die Gehölzrodungen außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase, also in der Zeit vom 01.11. – 28.02. statt.

Damit ist die Betroffenheit des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 ausgeschlossen.

Pro nachgewiesenen Fledermausquartier werden vier Ersatzquartiere für Fledermäuse im Sommer vor der Baumfällung, spätestens im August, in der Umgebung angebracht.

<u>§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Störung</u>

Aufgrund der Vorbelastungen sind keine erheblichen Störungen durch die Möglichkeit zeitlich und räumlich begrenzter Bautätigkeiten zu erwarten. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist nicht zu erwarten. Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird nicht füllt.

<u>§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten</u>

Potentielle Wochenstuben (Fortpflanzungsstätten) und Winterquartiere (Ruhestätten) für Fledermäuse sind im Plangebiet in den Gehölzen auf öffentlichen Flächen nicht gefunden worden (vgl. Anlage 1). Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit eine Verschlechterung der Population kann jedoch im Gehölzbestand auf den privaten Flächen nicht ausgeschlossen werden.

Zur Erhaltung der Population werden bei Feststellung von Quartieren zu entnehmender Einzelbäume im ostenahen Bereich an geeigneten Bäumen in der Sommerperiode (spätestens im August) und vor der Winterruhe der Fledermäuse Ersatzquartiere angebracht.

Jagdhabitate sind nur dann artenschutzrechtlich relevant, wenn diese im räumlichen Zusammenhang mit vorhandenen Wochenstuben (Fortpflanzungsstätten) stehen und der Erhaltungszustand der Population gefährdet sein kann. Die Jagdaktivitäten konzentrieren sich aufgrund der Habitatausstattung auf die nahegelegene Osteniederung. Die Jagdfunktion bleibt vollumfänglich erhalten. Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen auf die Fortpflanzungsstätte sind deshalb nicht zu erwarten.

Insgesamt ist eine Betroffenheit nach § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG damit ausgeschlossen.

5.5.2.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen/Sicherungsmaßnahmen

Eine Beseitigung von Gehölzen ist nur in Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar und damit außerhalb der Vogelbrutzeit gestattet. Dies gilt für den gesamten Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 51 A „Neue Ortsmitte-Süd Wohnen“.

Zur Vermeidung möglicher Tötungen von Fledermäusen findet die Entnahme von Bäumen mit Eignung als Quartiersbaum für Fledermäuse nur außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase in der Zeit vom 01.11. – 28.02. statt.

Vor der Fällung ist der Baum nach potentiellen Quartieren und möglichem Besatz von eine fledermauskundige Person in der Zeit vom 01.09. – 15.09. zu kontrollieren. Bei Nichtbesatz werden die potenziellen Baumquartiere verschlossen.

Pro nachgewiesenen Fledermausquartier werden vier Ersatzquartiere für Fledermäuse im Sommer vor der Baumfällung, spätestens im August, in der Umgebung angebracht.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen sind keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu erwarten.

6 Verfahrensvermerke

Hinweis

Die vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplans Nr. 51 A „Neue Ortsmitte-Süd Wohnen“, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Die Festsetzungen sind im Bebauungsplan als Text und Zeichnung dargestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 51 A „Neue Ortsmitte-Süd Wohnen“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der Sweco GmbH.

Hamburg, den **04.11.2019**

Sweco GmbH

gez. Tönsing

(Planverfasser)

Die Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes Nr. 51 A „Neue Ortsmitte-Süd Wohnen“ haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.07.2019 bis 19.08.2019 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Sittensen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 51 A „Neue Ortsmitte-Süd Wohnen“ in seiner Sitzung am 18.03.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Sittensen, den **29.10.2019**

gez. Miesner

(Gemeindedirektor)