



Gemeinde Sittensen

-Landkreis Rotenburg (Wümme)-

Bebauungsplan Nr. 52 „Im kleinen Felde“ - Bauabschnitt 1

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Verfahrensverlauf

07.06.2018	Aufstellungsbeschluss,
25.03.2019	Billigung des Vorentwurfes und Beschluss zur Durchführung des frühzeitiges Beteiligungsverfahrens/Scoping
17.04.2019 bis einschließlich 20.05.2019	Öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
11.11.2019 bis einschließlich 11.12.2019	Öffentliche Auslegung des Entwurfes und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
27.02.2020	Satzungsbeschluss

2. Zielsetzungen des Plans

In der Gemeinde Sittensen stehen bei weiterhin steigenden Einwohnerzahlen und einer entsprechend hohen Nachfrage nach Wohnraum derzeit keine Baugrundstücke zur Verfügung. Die Gemeinde hat sich entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion entschlossen, im Südosten des Siedlungsgefüges ein größeres Baugebiet zu entwickeln.

Das Plangebiet liegt nur etwa einen Kilometer östlich der Ortsmitte Sittensens, ist verkehrlich gut angebunden und aufgrund seiner Lage im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Siedlungsgefüge für die Entwicklung weiterer Bauplätze grundsätzlich geeignet. An bestehende Ver- und Entsorgungsstrukturen kann angebunden werden.

Langfristig ist die Entwicklung eines Baugebietes, für etwa 150 Bauplätze geplant. In diesem ersten Bauabschnitt sollen bedarfsgerecht zunächst ca. 45 Baugrundstücke entwickelt werden.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 52 „Im Kleinen Felde“ verfolgt die Gemeinde Sittensen zusammengefasst die folgenden Ziele: nachfragegerechte Bereitstellung von Bauland zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs, nachhaltige Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsgefüges um ca. 45 Baugrundstücke, Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (auch im Hinblick auf zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten), Anpassung an die umgebenden Bebauungsstrukturen, Regelung des Wasserabflusses/ Regenrückhaltung für das Plangebiet, dauerhafter Erhalt der wegef flankierenden Eingrünung im Osten des Plangebietes als Abgrenzung zur freien Landschaft, Schaffung bzw. Erhalt bestehender fußläufiger Verbindungen zwischen den Quartieren und in die umgebenden Freiräume, Festlegung gestalterischer Mindestanforderungen zum Schutz des Ortbildes und die Regelung der Kompensationserfordernisse für den geplanten Eingriff.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Vorausgegangene Untersuchungen:

Um Erkenntnisse zur Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit des Bodens innerhalb des Plangebietes zur Erlangung erfolgte vor Planungsbeginn eine Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Konzept für die Oberflächenentwässerung erarbeitet.

Umweltprüfung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht inklusive Eingriffsregelung erstellt und zwar bezogen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander.

Das Plangebiet wird bislang als Maisacker intensiv genutzt. Es sind Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und Flächen für die Regenrückhaltung geplant. Eine Fußwegeverbindung und ein Gehölzstreifen im Osten werden erhalten.

Durch die Planung und die einhergehende Versiegelung kommt es zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden und zu einem Flächenverlust des Biotoptyps A (Acker). Hierfür werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Es werden keine Böden mit seltenen oder besonderen Funktionen beeinträchtigt. Für die Realisierung des Vorhabens sind keine Gehölzentnahmen notwendig. Durch die Planung sind keine Schutzgebiete nach §§ 22 bis 29 sowie § 32 BNatSchG oder nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope betroffen.

Um nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu vermeiden hat die Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen im Zeitraum zwischen dem 1. September und Ende Februar zu erfolgen. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Bei Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahme kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) werden nicht erforderlich.

Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft können durch die Erhaltung und Ergänzung der östlichen Eingrünung und die Pflanzung von standortgerechten Bäumen im Straßenraum und auf den Privatgrundstücken vermindert werden.

Im Plangebiet selbst kann der Ausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden durch Versiegelung und den Verlust von Pseudogley-Braunerden und der Podsol-Böden nicht erbracht werden.

Bei einem Ausgleich mit dem Faktor 1:0,5 ist eine externe Ersatzfläche von 1,14 ha für die Kompensation der Bodenversiegelung durch die Planung zu erbringen. Die Ersatzmaßnahmen für die Flächenversiegelung des Bebauungsplanes Nr. 52 sollen auf einer Fläche in der Gemeinde Lengenbostel, Gemarkung Lengenbostel, durchgeführt werden. Die Flächen werden derzeit intensiv als Ackerflächen (Maisacker) genutzt. Die gesamten Flächen wird mit einer 5-reihigen, 10 m breiten Einfassung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen eingefasst. Die Ausführungsplanung der 1,14 ha großen externen Maßnahmenfläche hat in Abstimmung mit der zuständigen Waldbehörde und Revierförsterei zu erfolgen. Soweit von der Waldbehörde gefordert, ist für die gesamte geplante Kompensationsfläche vor Ausführungsplanung eine standortbezogene Vorprüfung durchzuführen. Die Kompensationsflächen sind im Eigentum der Gemeinde Sittensen und somit dauerhaft gesichert. Die untere Naturschutzbehörde ist in die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme einzubeziehen.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind archäologische Grabungsfunde bekannt. Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Darauf wird auf der Planzeichnung explizit hingewiesen. Im Vorfeld der Baumaßnahmen erfolgen darüber hinaus in Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde umfangreiche denkmalrechtlich Bodensondierungen. Geschützte Baudenkmale sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung hingegen nicht bekannt.

Weitere allgemeine Hinweise erfolgen zu Altablagerungen, Kampfmitteln, Niederschlagswasserbeseitigung und der Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen.

Bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen verbleiben. Somit kann der Eingriff durch den B-Plan 52 „Im kleinen Felde“ Bauabschnitt 1, als kompensiert angesehen werden.

4. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB

4.1. Berücksichtigung der Ergebnisse nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf (SCOPING)

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) wies in seiner landespflegerischen Stellungnahme vom 20.05.2019 darauf hin, dass die Fläche auf Feldlerchenbesatz zu prüfen ist.

In der Wasserwirtschaftliche Stellungnahme vom 17.05.2019 wies der Landkreis Rotenburg (Wümme) auf zu unbestimmten Aussagen bezüglich der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung hin. Zum Zeitpunkt des Scoping lagen das Bodengutachten sowie die Entwässerungsplanung noch nicht abschließend vor. Planung und Begründung wurden diesbezüglich ergänzt.

In der Stellungnahme der Kreisarchäologie vom 17.05.2019 wurde auf den Verdacht auf archäologische Bodenfunde und das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hingewiesen. Es wurde empfohlen, vor Beginn der Erschließungsarbeiten und in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde entsprechende Suchschnitte vorzunehmen. Dies wird in die Abwägung einbezogen. Auf der Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis zum Denkmalschutz ergänzt. Weitergehende Maßnahmen (Sondagen) erfolgen in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wies mit Stellungnahme vom 03.05.2019 darauf hin, dass ein gutachterlicher Nachweis zu erbringen ist, dass das durch die Planung entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen an den betroffenen Knotenpunkten mit der L 130 (Heckenweg und Mühlenstraße) problemlos abgewickelt werden kann und die Anforderungen der Regelwerke (RASt/ HBS) erfüllt werden. Als Prognosehorizont sei 2030 anzusetzen.

Ein entsprechendes Gutachten zur verkehrlichen Situation wurde beauftragt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass das durch die Planung entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen ohne weitere Anpassungserfordernisse über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden kann.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Die Landwirtschaftskammer weist mit Stellungnahme vom 29.04.2019 darauf hin, dass erforderliche naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden minimiert werden sollen, um auch den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen soll im Rahmen der Planung auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen werden. (vgl. §1 a BauGB i.V. m. §15 Abs. 3 BNatSchG). Der Hinweis wird, soweit möglich, im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird mit Stellungnahme vom 16.05.2019 darauf hingewiesen, dass Kampfmittelbelastungen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können. Zur Gefahrenforschung wurde daher eine Luftbildauswertung beauftragt.

4.2. Berücksichtigung der Ergebnisse nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf

Landkreis Rotenburg (Wümme), Stellungnahme vom 06.11.2019

In seiner landschaftspflegerischen Stellungnahme wies der Landkreis darauf hin, dass in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Gehölzarten z. T. hier nicht heimisch sind (s. Ahorn und Linde) und nicht verwendet werden sollten. Die Pflanzauswahlliste wurde entsprechend angepasst. Die geplante Randeingrünung (ca. 6m breiter, nur zu ca. 50% mit Gehölzen bestandener Streifen) wurde als unzureichend erachtet. Es wurde angeregt, ergänzend auch das Gelände des geplanten Rückhaltebeckens zu bepflanzen, um eine weitere Eingrünung zu erreichen.

Die Randeingrünung besteht bereits und hat durch den teils hohen Baumbestand schon heute eine gute abschirmende Wirkung. Zum Erhalt einer durch den Grünstreifen verlaufenden Wegeverbindung wird an einem Begrünungsanteil von 50% festgehalten. Zwischen Bebauung und Randeingrünung liegt noch die im Mittel ca. 65 m breite Fläche für das Regenrückhaltebecken. Hier ist die Anpflanzung weiterer Einzelbäume im Zuge der weiteren Ausbauplanung vorgesehen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan wird als nicht erforderlich erachtet.

Hinsichtlich des Artenschutzes wurde seitens des Landkreises von einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten für Feldlerchen ausgegangen. Ausweichpotentiale anderswo könnten nicht angenommen werden, da dieser Lebensraum bereits von anderen Brutpaaren besetzt sei.

Es erfolgte eine Ortsbegehung bei der zwei Feldlerchen südlich des Plangebietes gesichtet wurden. Im Plangebiet selbst und auf dem Rest des angrenzenden Maisackers konnten jedoch keinerlei Brutgeschäft Fläche ermittelt werden. Nester bzw. Gelege wurden nicht aufgefunden. Da Maisacker kein geeignetes Bruthabitat der Feldlerche darstellt und eine erhebliche Scheuchwirkung durch angrenzender Vertikalstrukturen (unmittelbar angrenzende geschlossenen Siedlungsbereiche im Norden und Westen, geschlossene Baumreihen im Osten und Süden) vorliegt, hat das Plangebiet für den lokalen Erhaltungszustand der Art Feldlerche keine signifikante Bedeutung. Etwas sehr untergeordnete Funktionen des Plangebiets für die Art Feldlerche können im weiteren Umfeld (v.a. Grünland und Sommergetreide) deutlich besser erfüllen (Ausweichpotentiale). Es erfolgt mit der Planung daher kein Eingriff im Sinne des Artenschutzes. Durch die zuvor benannten Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des Artenschutzes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) ausgeschlossen werden.

Im Zuge der im Vorfeld der Planung erfolgten Baugrunduntersuchung wurden die erkundeten Auffüllungen und unterlagernden gewachsenen Böden chemisch analysiert. Nach den Untersuchungsergebnissen wiesen zwei der fünf Mischproben Überschreitungen des Zuordnungswerts Z2 nach LAGA TR Boden auf und mussten zunächst in die Deponieklassen DK III bzw. DK 0 eingestuft werden. Der Landkreis bemängelte, dass dies im Zuge der Eingriffsbilanzierung der Schutzgüter Boden und Grundwasser noch nicht abschließend untersucht wurde. Dies sei nicht sachgerecht.

Im zum Zeitpunkt der Auslegung vorliegenden Bodengutachten wurde explizit auf den zeitlichen Abstand zwischen der vorliegenden Untersuchung und dem Zeitpunkt der Baumaßnahmen und die sich vor diesem Hintergrund verändernden Ausgangswerte hingewiesen. Entsprechend wurde empfohlen, für die ggf. erforderliche Entsorgung erst vor Baubeginn/ Erschließungsbeginn eine genauere Deklarationsanalyse vorzunehmen. Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises erfolgte im November 2019 eine ergänzende Prüfung, bei der aus den Rückstellproben weitere Mischproben umwelttechnisch analysiert wurden. Nach dem nun vorliegenden Ergebnis treten die im Baugrundgutachten erkundeten Schadstoffe im geplanten Neubaugebiet allenfalls lokal und nur sehr begrenzt auf. Der Großteil des Bodenaushubmaterials ist somit der Einbauklasse Z0 mit un-

eingeschränkter Verwertung zugehörig. Größere Bodenaustauschmaßnahmen sind nicht zu erwarten.

Es wurde seitens des Landkreises ferner darauf hingewiesen, dass die erforderliche externe Maßnahme (Erstaufforstung) unter fachlicher Beratung des zuständigen Revierförsters der Landwirtschaftskammer durchzuführen ist und dass die untere Naturschutz- und Waldbehörde des Landkreises am Aufforstungskonzept zu beteiligen ist. Darüber hinaus bedarf die Restaufforstung nach §9 Abs. 1 Satz 1 NWaldLG ggf. der Genehmigung durch die Waldbehörde und es ist ein Aufforstungskonzept des Forstamts vorzulegen.

Die Ausführungsplanung der 1,14 ha großen externen Maßnahmenfläche erfolgt in enger Abstimmung mit der zuständigen Waldbehörde und Revierförsterei.

In der wasserwirtschaftlichen Stellungnahme des Landkreises wurde auf die Zuständigkeit der Samtgemeinde Sittensen bezüglich der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung hingewiesen. Für das geplanten Regenrückhaltebecken ist je nach Ausführung ein Bauantrag bzw. ein wasserbehördliches Genehmigungsverfahren nach § 68 WHG durchzuführen.

Die Kreisarchäologie verwies auf Ihre Stellungnahme aus dem Scopingverfahren.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr:

Die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erklärte, dass mit dem beigebrachten Verkehrsgutachten der Nachweis erbracht wurde, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen an den Knotenpunkten mit der L130 (Heckenweg und Mühlenstraße) gemäß der geltenden Regelwerke (HBS, RAS) problemlos abgewickelt werden kann.

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mit Datum vom 02.12.2019 eine umfangreiche Stellungnahme zum vorliegende Verkehrsgutachten vorgebracht. Die Stellungnahme wurde durch das Gutachterbüro geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass am Knotenpunkt Bahnhofstraße/ Lindenstraße/ Heckenweg für die Auswertung tatsächlich versehentlich von einer Zweistreifigkeit im Einmündungsbereich des Heckenweges ausgegangen wurde. Am Ergebnis der Leistungsfähigkeitsberechnung änderte sich durch die tatsächlich vorliegende Einstreifigkeit nichts, da die Länge der Grünzeit für die Phase III (Verkehr aus dem Heckenweg) nicht durch die Kfz sondern durch die Freigabe- und Räumzeit der Fußgänger auf dem nördlichen Knotenarm definiert wird. Für das Gutachten ergab sich nach umfassender Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen kein anderes Ergebnis. Die aus dem Plangebiet zu erwartende, nur moderate Verkehrszunahme, kann über die bestehenden Straßen weiterhin konfliktfrei abgewickelt werden.

5. Abwägung der Planungsalternativen

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes sind im Vorfeld Alternativen für neue Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Baulücken im Ort geprüft worden. Als Ergebnis ist festzustellen, dass nur wenige Baulücken zur Verfügung stehen. Auf vielen Flächen im Ort und am Ortsrand ist wegen landwirtschaftlicher Betriebe (Geruchsimmissionen aus Tierhaltung, Güllelager, Biogas), durch Gewerbebetriebe oder Verkehrslärm eine Entwicklung von Wohnbauflächen nicht möglich. Der Standort des Plangebietes im Anschluss an ein vorhandenes Wohngebiet bietet sich zur Erweiterung und Fortsetzung der Wohnbebauung im Osten der Ortslage Sittensen somit an. Aus den genannten Gründen sind zu dem Standort im Plangebiet derzeit keine geeigneteren Alternativen verfügbar, die den Ort geordnet fortentwickeln, den akuten Bedarf an Wohnbau land decken können und darüber hinaus noch ein Entwicklungspotenzial bieten. Daher müssen vorliegend landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Rotenburg, im März 2020/oe