Gemeinde Sittensen

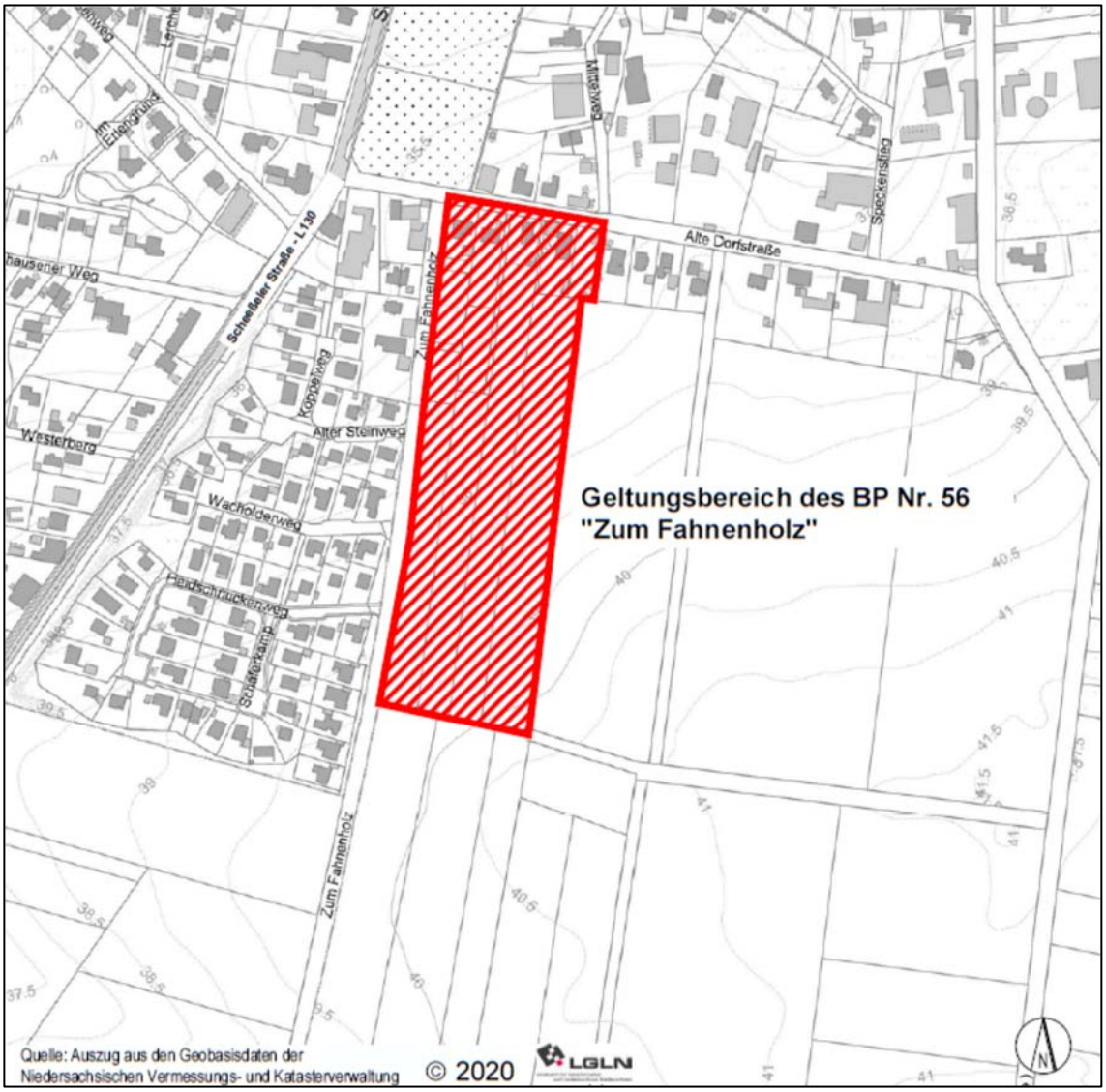
-Landkreis Rotenburg (Wümme)-

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 „Zum Fahnenholz“

-mit örtlichen Bauvorschriften-

Teil I: Begründung

(Teil II: Umweltbericht)



Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 04.August 2021

Gemeinde Sittensen
Am Markt 11
27419 Sittensen
Tel.: 0 42 82 – 93 00 1640
E-Mail: info@SG.Sittensen.de

M O R GbR
Architekten • Stadtplaner • Ingenieure
Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg
Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0
E-Mail: info@morarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen **1**

1 Grundlagen **1**

1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung 1
1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes 1
1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung 2
1.4 Fachliche Planungsgrundlagen 3

2 Planerische Rahmenbedingungen **4**

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung 4
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 6

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet **7**

3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung 7
3.2 Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauungsstruktur 7
3.3 Bestehendes Planungsrecht und angrenzende Satzungen 8

4 Erläuterungen zu den Planinhalten **8**

4.1 Flächen für Gemeinbedarf 10
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 11
4.3 Bauweise und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 14
4.4 Grundstücksgröße und überbaubare Grundstücksfläche 15
4.5 Grünordnerische Festsetzungen 16
4.6 Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO 17
4.7 Verkehrliche Erschließung 19
4.8 Baugrund 21
4.9 Ver- und Entsorgung 22
4.10 Landwirtschaft 24
4.11 Belange des Umweltschutzes 24

5 Maßnahmen zur Verwirklichung **31**

5.1 Bodenordnung 31
5.2 Kosten und Finanzierung 31

6 Flächenangaben (alle Angaben gerundet) **32**

7 Anlage **33**

Vorliegende Gutachten:

- Baugrunduntersuchung
- Lärmschutzgutachten
- Erschließungs- und Entwässerungskonzept (in Bearbeitung)

Vorbemerkungen

Zur Beschleunigung der Bebauungsplanung erfolgt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 56 „Zum Fahnenholz“ der Gemeinde Sittensen gleichzeitig, d. h. im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB, auch die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sittensen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes Flächen für die Landwirtschaft dar. Lediglich ein Streifen im Norden entlang der Straße „Alte Dorfstraße“ ist bereits als Mischbaufläche dargestellt. Das geplante Wohngebiet widerspricht dieser Darstellung. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan soll daher, weitgehend analog zu den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan, angepasst werden. Der Umweltbericht wird gemeinsam für den B-Plan und die Änderung des FNP erstellt. Er ist dieser Begründung als gesonderter Teil beigefügt.

1 Grundlagen

1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017(BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,66 ha (B-Plan) und liegt weitgehend im bisher unbeplanten Außenbereich, am südöstlichen Rand des Sittensener Siedlungsgefüges. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung und der Planzeichnung zu entnehmen.

Landkreis: Rotenburg (W.)

Gemeinde: Sittensen
Gemarkung: Sittensen
Flur: 14
Flurstücke: 99/1, 99/2, 97/3, 97/4, 99/14, 99/17, 99/18, 99/19, 99/21, 99/22, 99/23, 135/1 (teilw.) 235/97 und 241/99

Südwestlich des Plangebietes verläuft die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Hamersen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Alte Dorfstraße“ mit ihren flankierenden gemischten Bebauungsstrukturen,
- im Osten und Süden durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen, die derzeit als Acker genutzt werden und
- im Westen durch die Straße „Zum Fahnenholz“, deren westliche Seite weitgehend durch bestehende Einfamilienhausbebauung mit angrenzenden Wohngebieten geprägt ist.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde Sittensen zeichnet sich durch die verkehrsgünstige Lage unmittelbar an der Bundesautobahn 1 (BAB 1) aus. Entsprechend der raumordnerischen Funktion Sittensens als Grundzentrum wurden in den vergangenen ca. 20 Jahren einige größere Neubaugebiete entwickelt. Dadurch erfuhr Sittensen in den vergangenen Jahren eine überdurchschnittliche Einwohnerzunahme.

Die Gemeinde Sittensen hat ihre sozialen Infrastrukturen den wachsenden Erfordernissen anzupassen. Derzeit ist die Versorgungssituation mit Betreuungsplätzen zur Erfüllung des Rechtsanspruchs auf einen Kindergartenplatz sehr angespannt. Um diesen Versorgungsmangel auszugleichen, soll eine neue Kindertagesstätte errichtet werden.

Im Zuge der Suche nach einem geeigneten Standort wurden mehrere Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für die Aufnahme einer solchen Einrichtung überprüft.

Derzeit gibt es mit dem Kindergarten Heidornweg im Nordosten Sittensens, nördlich der Bahn, dem Kindergarten Ostlandstraße im Osten Richtung Tiste und dem Kindergarten Drosselgasse im Südwesten Sittensens insgesamt 3 Kindergärten vor Ort. Diese sind für eine Erweiterung im erforderlichen Umfang allerdings nicht geeignet.

Im Vorfeld der Planung erfolgte eine Untersuchung alternativer Flächenstandorte, bei der in der Abwägung die Vorteile des gewählten Geltungsbereiches für die Realisierung des Neubaus einer Kindertagesstätte überwogen.

Ein freies Grundstück wurde aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke und zum bestehenden Kindergarten Heidornweg nicht weiter in Erwägung gezogen. Weitere Flächen sind einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten, durch Ersatz- oder Ausgleichsmaßnamen dauerhaft belegt oder sind für anderweitige z. B. gewerbliche Nutzungen besser geeignet und vorgesehen.

Der nun ausgemachte Standort befindet sich im Südosten Sittensens. Das Gebiet grenzt im Norden und Westen bereits unmittelbar an bebaute Bereiche und ergänzt den Siedlungsraum sinnvoll. Mit der Planung werden der Landwirtschaft Flächen entzogen. Weitere Vorrang- oder Vorsorgegebiete oder sonstige schutzwürdige Strukturen sind jedoch durch die Umwandlung von überwiegend Ackerflächen zu Bauflächen nicht betroffen.

Die zukünftig hier entstehende Kindertagesstätte dient dabei nicht nur der Aufnahme von Kindern aus den Neubaugebieten Sittensens. Ziel ist es vielmehr auch bestehende Siedlungsbereiche in denen sich ein Generationenwechsel, einhergehend mit einer deutlichen Verjüngung der Bevölkerung, vollzieht, in die Standortplanung einzubeziehen. Ein solch „älteres“ im Umbruch befindliches Wohngebiet liegt westlich der Straße „Zum Fahnenholz“ mit dem BP Nr. 18 „Westerberg“ aus den 1970er Jahren vor.

Das Plangebiet liegt zudem nur etwa einen Kilometer südöstlich der Ortsmitte Sittensens und ist verkehrlich sehr gut angebunden.

Durch die Lage an der auf ihrer westlichen Seite bereits vollständig bebauten Straße „Zum Fahnenholz“ kann darüber hinaus problemlos an bestehende Erschließungs- und Versorgungsnetze angebunden werden.

Der Standort ist somit nach städtebaulichen Aspekten abgewogen und ausgewählt worden.

In Sittensen gibt es derzeit kaum freie Bauplätze. Die Bauplätze des im vergangenen Jahr erschlossenen Baugebiets „Im kleinen Felde“ sind vollständig veräußert. Die Gemeinde Sittensen hat sich entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion daher entschlossen, gemeinsam mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche als Kindertagesstättenstandort ein weiteres Wohngebiet für ca. 32 Baugrundstücke zu entwickeln, um perspektivisch ein gewisses Baulandangebot aufrecht erhalten zu können.

Da der Planbereich nicht mit einem Bebauungsplan überplant ist, wird zur Entwicklung eines Wohngebietes mit Kindertagesstättenstandort die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung werden die nördlich an das Plangebiet angrenzenden, gemischt genutzten Grundstücke entlang der Alten Dorfstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 56 „Zum Fahnenholz“ verfolgt die Gemeinde Sittensen zusammengefasst die folgenden Ziele:

- planungsrechtliche Sicherung eines Gemeinbedarfsstandortes zur Errichtung einer Kindertagesstätte,
- maßvolle, nachfragegerechte Bereitstellung von Bauland zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs,
- angemessene Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsgefüges,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Anpassung an die vorhandenen, weitgehend kleinteiligen Bebauungsstrukturen der Umgebung,
- Regelung des Wasserabflusses/ Regenrückhaltung für das Plangebiet,
- Festlegung gestalterischer Mindestanforderungen zum Schutz des Ortbildes und
- Regelung der Kompensationserfordernisse für den geplanten Eingriff.

1.4 Fachliche Planungsgrundlagen

Baugrunduntersuchung

Um Erkenntnisse zur Bodenbeschaffenheit innerhalb des Plangebietes zur erlangen wurde das Büro Dr. Ing. Michale Beuße Ingenieurgesellschaft mbH mit einer Baugrunduntersuchung beauftragt.

Erschließungs- und Entwässerungskonzept

Parallel zum Planungsverlauf wurde für das Plangebiet ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept durch das Büro Dittmer Ingenieure GmbH erstellt. Die Inhalte wurden in die Planung integriert.

Schalltechnische Untersuchung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vorliegend sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu erwartende Beeinträchtigungen durch den Kindergartenstandort und hier insbesondere durch die Zu- und Abfahrtsverkehre zu ermitteln.

Darüber hinaus werden durch die Entwicklung des Wohngebietes Anliegerverkehre erzeugt.

Es wurde daher die TÜV Nord Umweltschutz GmbH und Co. KG Hannover beauftragt, die die im Plangebiet zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den Kindergartenbetrieb und Anliegerverkehre zu ermitteln und zu beurteilen. Die Ergebnisse des Gutachtens mit Stand vom 15.06.2021 sind unter Kap. 4.11 dargelegt.

Umweltbericht und Eingriffsregelung

Gemäß § 2 Absatz 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) ist bei Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. In ihr sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Die auf Grundlage der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen.

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung auch Aussagen zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten bei Realisierung der Planung zu treffen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung werden flächenbezogen detailliertere naturschutzfachliche Aussagen getroffen.

Der Umweltbericht, die Bewertung des Grünbestands, die Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie die fachlichen Vorgaben für die grünordnerischen Festsetzungen wurden durch den Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Landespflege Klaus Ebler erarbeitet.

Die Ergebnisse der Gutachten und Fachplanungen sind in die Planung eingeflossen und werden in der Begründung im entsprechenden Zusammenhang inhaltlich zusammenfassend erläutert. Alle Gutachten und Fachplanungen liegen bei der Gemeinde Sittensen vor und können eingesehen werden.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Gemäß LROP sind Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Bei der Abgrenzung der jeweiligen funktionsbezogenen mittel- und oberzentralen Verflechtungsbereiche sind Erreichbarkeiten, grenzüberschreitende Verflechtungen zu den Nachbarkommunen und die vorhandenen gewachsenen Strukturen zu berücksichtigen.

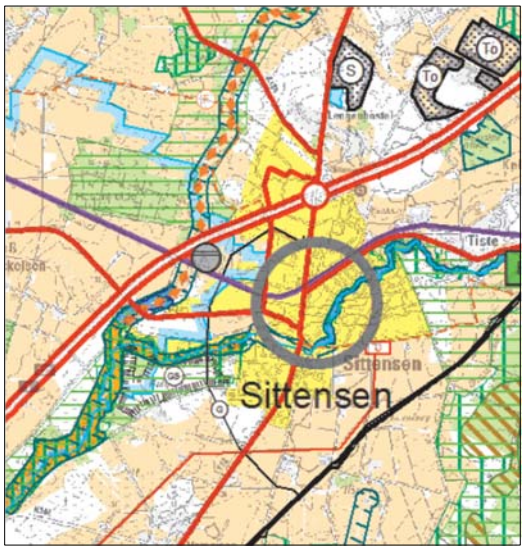


Abb. 1: Auszug aus dem RROP Rotenburg (Wümme) 2020, ohne Maßstab

Sittensen ist im RROP 2020 als Grundzentrum eingestuft. Eine grundlegende Aufgabe dieser Zentren ist die Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Das Plangebiet ist bislang nicht als Siedlungsfläche kartiert, sondern liegt am Rande eines großflächigen Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotenzials.

Weitere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Da parallel zu diesem Bebauungsplan der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen geändert wird, erfolgt die grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Hinblick auf die natürlichen und raumstrukturellen Standortvoraussetzungen, Siedlungsentwicklung, das Ortsbild aber auch die Daseinsvorsorge usw. im Zuge der Flächennutzungsplanung.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass Sittensen durch die verkehrsgünstige Lage an der Bundesautobahn (BAB) 1 in den vergangenen Jahren eine besondere Bedeutung als Wohnstandort entwickelt hat.

An den ÖPNV ist Sittensen über Buslinien z. B. nach Zeven, Rotenburg oder Tostedt sowie einen Airbuszubringer nach Finkenwerder angebunden. Am Busbahnhof in Zeven kann in einen weiterführenden Bus des VBN umgestiegen werden. Die Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) ist in Bremervörde und Rotenburg (Wümme) gegeben. Es ist davon auszugehen, dass der ÖPNV durch die Standortsicherung Sittensens für den Wohnungsbau perspektivisch weiter ausgebaut wird.

Mit diesem Bebauungsplanverfahren konzentriert sich die Siedlungstätigkeit in einem prosperierenden Grundzentrum. Insbesondere im Hinblick auf den demographischen Wandel mit seinen sich stetig verändernden Arbeitsbedingungen kommt dem Aspekt der Sicherung von Kinderbetreuungsmöglichkeiten ein hoher Stellenwert zu.

Die Entwicklung eines neuen Gemeinbedarfsstandortes zur Errichtung einer Kindertagesstätte sowie eine nachfragegerechte Bereitstellung von Bauland zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs dienen der Erweiterung und dem Ausbau erforderlicher Infrastrukturen und der Sicherung Sittensens als nachgefragter Wohnstandort und attraktives Grundzentrum.

Die Gemeinde Sittensen hat im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements die Aspekte Innenentwicklung, Nachverdichtung und Lückenbebauung im Fokus. Wie eingangs erläutert, stehen im Gemeindegebiet derzeit keine besser geeigneten Flächen für die Planungszwecke zur Verfügung.

Klimaökologisch bedeutsame Freiflächen, die gem. RROP Kap. 3.1.1/01 zu erhalten und zu entwickeln sind, liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Bestehende Gehölzstrukturen werden in der Planung berücksichtigt, d. h. sie werden erhalten und soweit möglich gesichert. Darüber hinaus werden ergänzende Maßnahmen für eine wirksame und landschaftstypische Eingrünung des Ortsrandes getroffen und planungsrechtlich abgesichert.

Mit der Planung eines Neubaugebiets geht eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens einher. Andere geeignete oder verfügbare Flächen sind als Ergänzung des Siedlungsraumes jedoch derzeit nicht vorhanden bzw. nicht aktivierbar. Die Standortwahl wurde sowohl unter dem Gesichtspunkt der Minimierung von Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als auch im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit getroffen und sorgfältig abgewogen.

Vorranggebiete für den Biotopverbund sind durch die Planung nicht betroffen. Auch festgelegte Vorranggebiete für Natur und Landschaft (i. d. Regel bestehende Naturschutzgebiete oder Gebiete, die aufgrund der Empfehlungen des Landschaftsrahmenplans von ihrem natürlichen Potenzial her die Voraussetzungen zur Ausweisung als Naturschutzgebiet erfüllen) befinden sich innerhalb des Plangebietes oder in dessen unmittelbarer Nähe nicht.

Vorgesehen ist die Ausdehnung des bestehenden Siedlungsrandes in die freie Landschaft hinein. Dadurch werden Flächen am Rande eines großflächigen Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotenzials in Anspruch genommen. Da es sich um eine im Vergleich zur Gesamtausdehnung kleinteilige Randfläche des Vorbehaltsgebietes handelt, die sich im Eigentum der Gemeinde befindet, gibt die Gemeinde Sittensen in der Abwägung der Entwicklung eines Gemeinbedarfsstandortes und der Wohnnutzung den Vorrang. Die Fläche grenzt an vorhandene Bebauungsstrukturen an und erweitert das Siedlungsgefüge städtebaulich sinnvoll.

Als Grundzentrum verfügt Sittensen über eine gute Grundversorgung, die in den letzten Jahren stetig ausgebaut wurde.

Neben der Grundschule gibt es direkt in Sittensen die kooperative Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe. Sittensen verfügt über drei Kindertageseinrichtungen. Trotzdem ist die Versorgungssituation mit Betreuungsplätzen zur Erfüllung des Rechtsanspruchs auf einen Kindergartenplatz sehr angespannt. Absehbar wird sich zudem der Betreuungsbedarf eher noch erhöhen. Um diesen Versorgungsmangel auszugleichen, wird die Errichtung einer Kindertagesstätte als zwingend notwendig angesehen, um die sozialen Infrastrukturen wachsenden Erfordernissen anzupassen.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen mit Markierung des Plangebietes/ ohne Maßstab

Entlang der Alten Dorfstraße im Norden des Plangebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen gemischte Bauflächen dargestellt.

Westlich der Straße „Zum Fahnenholz“ sind Wohnbauflächen dargestellt.

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans stellt der Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dar.

Damit kann die beabsichtigte Planung eines Wohngebietes mit Gemeinbedarfsflächen nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird deshalb gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert. Der Änderungsbereich weist eine Gesamtgröße von ca. 3,9 ha auf. Davon sind für die Darstellung als Wohnbaufläche ca. 3,4 ha vorgesehen. Etwa 0,5 ha werden als Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Die gemischten Bauflächen entlang der Alten Dorfstraße bleiben weitgehend in ihrem Bestand erhalten. Lediglich die Abgrenzung zwischen den Misch- und den Wohnbauflächen wird mit der Bebauungsplanung abgeglichen.

Mit Wirksamwerden der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes kann der Bebauungsplan Nr. 56 „Zum Fahnenholz“ als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung

Das zukünftige Wohngebiet ist unmittelbar über die Straße „Zum Fahnenholz“ erschlossen. Im Norden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans unmittelbar an die „Alte Dorfstraße“ an, über die nach nur ca. 60 m die Ortsdurchfahrt Scheeßeler Straße / L 130 erreicht werden kann.

Das Zentrum Sittensens befindet sich nur etwa 700 m nördlich des Plangebietes und ist somit fußläufig gut erreichbar.

Der Autobahnanschluss an die A1 liegt ca. 2,3 km in nördlicher Richtung.

3.2 Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauungsstruktur

Entlang der Alten Dorfstraße sind gemischte Strukturen aus Wohnnutzungen, Dienstleistungen, Gastronomie und Gewerbe vorhanden. Im Bereich des Bebauungsplans überwiegt derzeit die Wohnnutzung.

Im unmittelbaren Anschluss wird eine etwa 5.000 m² große Fläche von etwa 50 m Tiefe als Weidefläche für die Pferdehaltung genutzt. Der Rest des Plangebietes wird als Acker landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Entlang der Straße „Zum Fahnenholz“ wurde auf Seite des Plangebietes eine Eichenreihe gepflanzt. Die Bäume haben untereinander einen Abstand von jeweils ca. 8,00 m und sollen soweit möglich erhalten werden.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) Landkreis Rotenburg Wümme mit Stand 2015 ordnet das Plangebiet und seine nähere Umgebung als Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I nach Drachenfels) ein, die Weidefläche als kleiner Bereich im Nordwesten des Plangebietes wird der Wertstufe 2 zugeordnet. Eine genaue Bewertung der Biotoptypen erfolgt im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung.

Gemäß dem Niedersächsischen Bodeninformationssysten NIBIS Kartenserver herrschen stauwassergefährdete Pseudogleyböden vor. Entsprechend ist die Bodenfruchbarkeit als gering bis mittel eingestuft. Das Gelände ist vergleichsweise eben. Der tiefste Punkt liegt im Nordwesten des Plangebietes. Es steigt nach Südosten um ca. 4 Meter an.

Schutzgebiete oder besonders schützenswerte Strukturen von Natur- und Landschaft sind mit Ausnahme der vorhandenen Baumreihe von der Planung nicht betroffen.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde im frühzeitigen Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass sich vor dem Grundstück „Alte Dorfstraße“ Nr. 1 eine sehr alte Eiche am Straßenrand befindet, die als potenzielles Naturdenkmal gelistet ist. Dieser Baumbestand wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

3.3 Bestehendes Planungsrecht und angrenzende Satzungen

Das Plangebiet ist weitgehend dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Lediglich die Bebauung nördlich der zu entwickelnden Fläche entlang der Alten Dorfstraße ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu beurteilen.

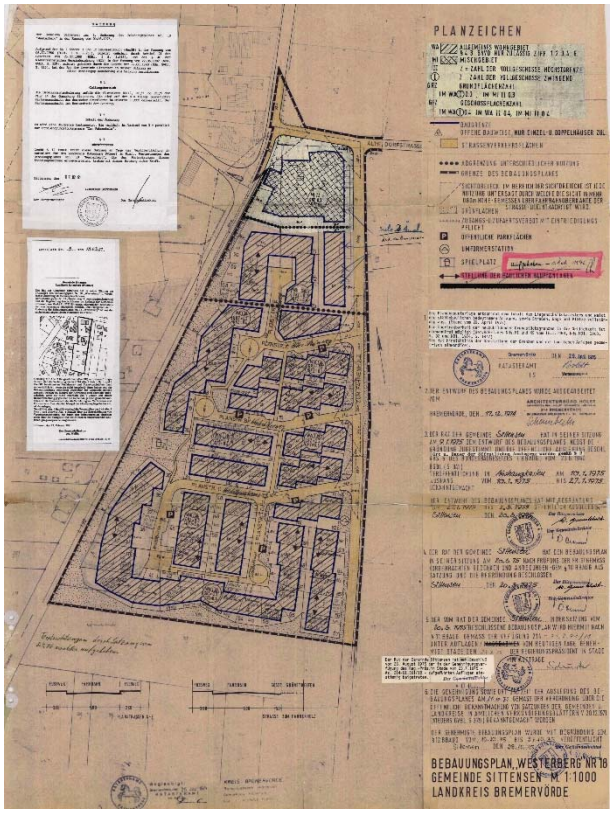


Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 18 „Westerberg“, ohne Maßstab

Westlich der Straße Zum Fahnenholz grenzt der Bebauungsplan Nr. 18 „Westerberg“ aus dem Jahr 1975 an den Geltungsbereich an. Er weist neben einem Mischgebiet zur Alten Dorfstraße ausschließlich allgemeine Wohngebiete aus. Im gesamten Geltungsbereich wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 mit einer offenen Bauweise ausgewiesen. Im Mischgebiet, sowie für das darunter angrenzende allgemeine Wohngebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, in den sonstigen Wohngebieten ist jeweils ein Vollgeschoss zulässig.

Weitere Satzungen oder Bebauungspläne grenzen nicht unmittelbar an diesen Planbereich an. Konflikte mit den Inhalten der direkt angrenzenden Bebauungspläne entstehen durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke entlang der Alten Dorfstraße werden – analog zum Bebauungsplan Nr. 18 - zur planungsrechtlichen Anbindung an den Siedlungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

Unmittelbar angrenzend an bereits bebaute Siedlungsflächen im Südosten Sittensens sollen auf einer ca. 4,66 ha großen Fläche eine Gemeinbedarfsfläche als Kindertagesstättenstandort sowie ein Wohngebiet für ca. 35-40 Baugrundstücke entwickelt werden.

Um Konflikten mit unmittelbar angrenzenden bestehenden Nachbarschaften soweit möglich von vornherein entgegenzuwirken, wird der Standort der Kindertagesstätte etwa mittig im Plangebebiet vorgesehen. Die Erschließung erfolgt direkt über eine separate Zufahrt von der Straße „Zum Fahnenholz“.

Die Erschließung der Wohngebiete erfolgt über drei Zufahrten von der der Straße „Zum Fahnenholz“ und gliedert sich im Sinne einer kleinteiligen Quartiersbildung in eine Ringerschließung für das südliche Plangebiet und eine Sticherschließung mit Wendeanlage im nördlichen Plangebiet. Beide Abschnitte sind über eine fußläufige Verbindung, an der auch ein öffentlicher Spielplatz angeordnet ist, miteinander verbunden.

Abb. 5: Städtebauliches Bebauungskonzept / ohne Maßstab

Westlich angrenzend herrscht in den bestehenden Wohngebieten eine kleinteilige, ein- bis zweigeschossige Einfamilien- bzw. Doppelhausstruktur mit geneigten Dächern und vorwiegend niedrigen Traufen vor. Vereinzelt sind in den vergangenen Jahren aber auch baurechtlich eingeschossige aber gleichwohl zweigeschossig anmutende Gebäude mit entsprechender Höhe entstanden.

Im Übergang zur freien Landschaft, d. h. zum östlichen und südlichen Rand des Plangebietes soll zukünftig eine eher niedrigere Bebauung einen angemessenen kleinteiligen Ortsrand sichern.

Um die Grundstücke im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung besser ausnutzen zu können und neben dem Einfamilienhaus auch andere nachgefragte Wohnformen zu fördern und in Sittensen zu etablieren, soll in den zentralen inneren Zonen des Geltungsbereiches eine etwas dichtere Bebauung zulässig sein.

Damit kann im Plangebiet vor dem Hintergrund des demographischen Wandels zukünftig eine vielfältige Mischung von Gebäuden realisiert werden. Durch kleinteiligen Geschosswohnungsbau kann dem stetig wachsenden Bedarf an kleineren (Miet-)Wohnungen Rechnung getragen werden. Auch Wohnformen mit Einliegerwohnungen oder solche, die dem Zusammenleben mehrerer Generationen unter einem Dach dienen, können so ermöglicht werden.

Hinsichtlich der Gebäudehöhen und der zulässigen Zahl der Wohneinheiten erfolgen im Gegenzug entsprechende Begrenzungen, um die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung nicht zu sprengen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Ortsdurchfahrt sind gerade im Westen der Alten Dorfstraße Mischnutzungen angemessen und auch weiterhin erwünscht. Der Bereich wird daher in das Plangebiet einbezogen und als Mischgebiet festgesetzt. Den Anwohnern sollen dabei im Zuge dieser Bauleitplanung gegenüber dem Bestand weitere Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Aufgrund der in Sittensen vorherrschende örtlichen Bodenverhältnisse (s. stauwassergefährdete Pseudogleyböden), wird im Norden des Plangebietes eine Fläche für die Regenrückhaltung eingeplant.

4.1 Flächen für Gemeinbedarf

Zentral im neu geplanten Wohnbaugebiet ist die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen.

Allgemeine Wohngebiete dienen nur vorwiegend, aber nicht ausschließlich dem Wohnen. Kindertagesstätten sind daher in ihnen als Anlage für soziale oder kirchliche Zwecke generell zulässig. Die mit der Benutzung solcher Einrichtungen für die nähere Umgebung typischerweise verbundenen Auswirkungen sind nach umfänglich vorliegender Rechtsprechung ortsüblich, sozialadäquat und in der Bevölkerung allgemein akzeptiert.

Bei Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, die gegenüber einem etwaigen privatwirtschaflichen Gewinnstreben überwiegt, kann zur dauerhaften Sicherung des Standortes nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf vorgenommen werden. Hiervon wird vorliegend Gebrauch gemacht.

Ausgewiesen wird eine Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen. Entsprechend der geplanten Nutzungsabsicht wird als Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung einer Kindertagesstätte mit ggf. erforderlichen Nebenanlagen, d. h. einschließlich der erforderlichen Stellplätze, Garagen, Carports oder sonstigen Nebenanlagen und Außenspielbereiche. Eine Nutzung zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken außerhalb bzw. ergänzend zum Betrieb der Kindertagesstätte ist zulässig.

Damit geht das Nutzungsspektrum etwas über die vorliegende Planung hinaus und stellt sicher, dass in den Räumlichkeiten im Sinne von Mehrfachnutzungen ergänzende, ähnlich gelagerte soziale Nutzungen z.B. Elterntreff, Beratungsangebote usw. erfolgen können. Damit können für die Einrichtung im Sinne einer nachhaltigen guten Auslastung des Gebäudebestands z. B. Synergieeffekte außerhalb der Nutzungszeiten der Kindertagesstätte generiert werden.

Flächen für den Gemeinbedarf sind keine Baugebiete im Sinne der BauNVO und daher von deren Regelungen nicht erfasst. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB sind nicht erforderlich, können aber bei Bedarf getroffen werden.

Da vorliegend die Gemeinde Planungsträger für geplante Baumaßnahmen ist, sollen die Planungsoptionen auf dem Grundstück - auch im Hinblick auf zukünftige potenzielle Erweiterungserfordernisse, flexibel gehalten werden. Durch die enge Nutzungsbeschränkung wird hinsichtlich des Einfügens in die bestehenden städtebaulichen Strukturen keine Gefahr gesehen. Zum Schutz des Baumbestandes entlang der Straße „Zum Fahnenholz“ werden für die Fläche für den Gemeinbedarf daher lediglich Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes überwiegen Wohnnutzungen.

Im Plangebiet erfolgt daher zur Schaffung von Wohngrundstücken überwiegend die Ausweisung **allgemeiner Wohngebiete (WA).** Damit wird das Ziel umgesetzt, dass sich das neue Baugebiet in die Umgebung einbettet und in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient.

Zulässig sind hier Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe oder Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Nicht zulässig sind hingegen die **gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5** der Baunutzungsverordnung **(BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen** (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) für die der Standort auf Grund ihres in der Regel höheren Flächenbedarfs und eines zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens als nicht verträglich angesehen wird. Für diese über den gesamten Tag stärker frequentierten Nutzungen finden sich geeignetere Standorte unmittelbar entlang der Ortsein- oder -ausfahrten.

Mit dieser Festsetzung sind auch wohnergänzende Nutzungen und Arbeitsplätze in angemessenem Umfang innerhalb des Plangebietes zulässig.

Dem umgebenden Bestand entsprechend wird in den allgemeinen Wohngebieten die **maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** einheitlich auf **0,3** festgesetzt. Damit wird das gem. § 17 (1) BauNVO als Obergrenze empfohlene Maß der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete nicht ganz ausgeschöpft.

Damit insbesondere das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt werden, sind zusätzlich Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude erforderlich. Neben der Festsetzung einer absoluten Gebäudehöhe über die Firsthöhe ist die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe geeignet, unerwünschte Staffelgeschosse mit dreigeschossiger Anmutung zu vermeiden.

Das allgemeine Wohngebiet wird in unterschiedliche Bereiche gegliedert.

Der empfindliche Ortsrand soll durch vergleichsweise niedrige, einheitliche Kubaturen und Gebäudeformen bestimmt werden. Im südlich und östlich zur freien Landschaft angeordneten **WA 1** ist daher eine **eingeschossige (I) Bebauung** mit einer **maximalen Traufhöhe von 4,50 m** und einer **maximalen Firsthöhe von 10,00 m** vorgesehen.

Im Inneren des Baugebietes soll in den **WA 2** auch eine etwas dichtere, **maximal zweigeschossige Bebauung (II)** mit einer **maximal zulässigen Firsthöhe von 11,50 m** und einer **maximal zulässigen Traufhöhe von 6,50 m** ermöglicht werden.

Diese Traufhöhe wird, als die aus dem Straßenraum unmittelbar wahrnehmbare Höhe, mit 6,50 m als verträglich angesehen. Die Firsthöhe wird etwas höher als im WA 1 gewählt, weil hier auch kleinteilige Geschossbauten realisiert werden sollen. Diese erfordern ggf. eine etwas größere Bebauungstiefe, die sich bei geneigten Dächern auf die Gebäudehöhe auswirken kann.

Durch die in ihrem Verlauf ca. 12 m – 15 m breite Verkehrsfläche der Straße „Zum Fahnenholz“ wird zur Bestandsbebauung ein ausreichender Abstand zur westlichen Nachbarschaft eingehalten. Die Grundstücke entlang der Alten Dorfstraße haben eine ausreichende Größe. Die im Wohngebiet geplanten Baugrenzen halten zur den Wohngebäuden der Anlieger Abstände von 20 bis 32 m ein, so dass durch eine ggf. geringfügig höhere Bauweise als im Bestand keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu erwarten ist.

Auch im Plangebiet selbst ist nicht zu vermuten, dass die niedrigere Bebauung im Osten verschattet wird. Durch festgesetzte Baugrenzen und die zwischenliegende Verkehrsflächen halten Gebäude eine Mindestanstand von 13,50 m untereinander ein.

Eine etwa 4.600 m² im südlichen Plangebietes soll seitens der Gemeinde für niedrigen Geschosswohnungsbau vorgehalten werden. Mit Blick auf den Bedarf an vor allem bezahlbaren Mietwohnungen behält die Gemeinde sich vor, die Vergabe dieser Fläche im Sinne von Konzeptvergaben für den Geschosswohnungsbau zu erproben. Ausschlaggebend soll vorrangig die Qualität der eingereichten Konzepte sein. Mögliche Zielausrichtungen können z. B. die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, die Unterstützung von bestimmten Zielgruppen (inklusives Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, gemeinschaftliches Wohnen o. ä.) die Förderung eines besonders nachhaltigen, energieeffizienten Bauens und/ oder die gestalterischen Qualitäten des Wohnungsbaus und seine städtebauliche Einfügung ins Umfeld sein.

Da diese Flächenentwicklung von Seiten der Gemeinde eng begleitet wird, sollen die Gestaltungsspielräume durch den Verzicht der Festsetzung einer Traufhöhe bewusst erweitert werden.

Festgesetzt wird daher für das **WA 3** auch eine **maximal zweigeschossige Bebauung (II)** mit einer **maximal zulässigen Firsthöhe von 11,50 m.**

Die Bebauung entlang der Straße „Alte Dorfstraße“ bildet derzeit den Siedlungsrand. Es liegt kein Bebauungsplan vor. Die Bebauung ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Im angrenzenden BP 18 sind die Grundstücke entlang der Alten Dorfstraße als Mischgebiet ausgewiesen.

Die „Alte Dorfstraße“ ist sehr unterschiedlich geprägt. Im Westen gibt es überwiegend gewerblich genutzte Bereiche, in Höhe des Plangebietes herrscht Wohnnutzung vor, östlich sowie nördlich wird die Bebauung durch ehemals landwirtschaftliche Hofstellen mit ihren Wohn- und meist großen Nebengebäuden geprägt. Am östlichen Ortsrand wechseln sich landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe ab. Die Grundstücke sind aufgrund der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung deutlich größer und insbesondere auch tiefer als z. B. in den Wohngebieten östlich der Straße „Zum Fahnenholz“.

In der Gesamtbetrachtung weist die „Alte Dorfstraße“ also gemischte bauliche Strukturen auf, die nicht nur dem Wohnen dienen. Es handelt sich um einen noch dörflich geprägten Bereich im Übergang von Dorfgebiet (MD) zum Mischgebiet (MI).

Unter Einbeziehung der Darstellung des FNP ist die Bestandsbebauung daher am ehesten einem Mischgebiet zuzuordnen. Es ist davon auszugehen, dass derzeit zumindest alle in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen realisiert werden könnten.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung können Mischgebiete einen wertvollen Beitrag zu vermehrt wieder erwünschten und angestrebten Nutzungsmischungen leisten. Dabei müssen nicht alle Bereiche für sich eine Nutzungsmischung aufweisen. Es kann durchaus Bereiche geben, die nur durch Wohnen genutzt werden.

Zur Erhaltung und Fortentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur und der Nutzungsmischung entlang der Alten Dorfstraße wird für die Bestandsbebauung das Mischgebiet als geeignete Gebietsart angesehen.

Die planerische Konzeption der Gemeinde sieht perspektivisch auch die Nutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche entlang der Alten Dorfstraße im Sinne ihrer Innenentwicklung als potenzielle Bauflächen vor. Daher sollen sie zur sinnvollen Fortführung der städtebaulichen Ordnung in das Plangebiet einbezogen werden.

Damit werden die zukünftig gewünschten Entwicklungsabsichten der Gemeinde für diese Flächen klargestellt.

Den Anliegern entstehen dadurch keinerlei Nachteile. Sie erhalten verbindliches Planungsrecht auch über die bisherige straßenbegleitende Bebauungstiefe (ca. 40 m) hinaus. Dadurch werden Nachverdichtungspotenziale geschaffen. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes wird sichergestellt, dass die derzeitigen städtebauliche Nutzungskennwerte für den bereits bebauten Teil der Grundstücke Bestand haben und keine Wertminderung erfolgt.

Analog zur Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans wird im Norden des Geltungsbereiches ein **Mischgebiet (MI)** festgesetzt.

Nach § 6 der BauNVO dienen Mischgebiete nicht vorwiegend dem Wohnen, sondern gleichrangig dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, sofern diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Nutzungsmischungen sind demnach ausdrücklich erwünscht und für den Charakter von Mischgebieten prägend. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Gem. der Ausschlussmöglichkeiten nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausdrücklich auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Im Ortskern Sittensens sind Vergnügungsstätten weitgehend ausgeschlossen. Auch im Nahbereich einer Kindertagesstätte und in dem stark von Wohnnutzungen geprägten Bereich sind Vergnügungsstätten nicht erwünscht.

Es verbleiben ausreichend andere und geeignetere Möglichkeiten zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Gemeindebiet. Hierzu zählen insbesondere die Gewerbegebiete.

Die **maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** wird mit **0,4** und somit etwas höher als in den Wohngebieten festgesetzt, um perspektivisch Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Die sonstigen städtebaulichen Werte entsprechen mit einer **maximal zweigeschossigen Bebauung (II),** einer **maximal zulässigen Firsthöhe von 11,50 m** und einer **maximal zulässigen Traufhöhe von 6,50 m** denen der zentralen Lagen des allgemeinen Wohngebietes (WA 2).

Entsprechend § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis **zu 50%** überschritten werden.

Da die Erschließungsplanung parallel zum Bauleitplanverfahren erstellt wird, bzw. die Erschließung im Bereich der Alten Dorfstraße sowie der Straße Zum Fahnenholz schon vorhanden ist, wird vorliegend als Höhenbezugspunkt im gesamten Plangebiet die Oberkante der Fahrbahn in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße festgesetzt. Damit der Punkt z. B. auch bei Eckgrundstücken eindeutig definiert werden kann, ist die Seite der Grundstückszufahrt maßgeblich.

Sind, z.B. bei Geschosswohnungsbauten, mehrere Zufahrten von einer Straße erforderlich, so ist festzulegen, welche Zufahrt für die Ermittlung des Bezugspunktes heranzuziehen ist. Die Lage der Zufahrten ist auf das vorhandene Erschließungskonzept abzustimmen, das bereits vor Fertigstellung der Fahrbahn mit entsprechenden Höhenangaben jederzeit bei der Gemeinde Sittensen abrufbar ist. Damit sind die Bezugspunkte klar formuliert und nachvollziehbar zu bestimmen.

Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Wandaußenfläche und der Oberkante der Dachhaut, die Firsthöhe ist der oberste Abschluss der Dachhaut, bezogen auf den jeweiligen Bezugspunkt. Bei der Ermittlung der Firsthöhen bleiben Antennen, Schornsteine, Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten unberücksichtigt.

4.3 Bauweise und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im gesamten Plangebiet gilt die sog. **offene Bauweise (o)**, d. h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von maximal 50 m nicht überschreiten.

Das Plangebiet soll in seinen Randbereichen im Übergang zur freien Landschaft durch kleinteilige Einzel- und Doppelhäuser geprägt werden. Im **WA 1** sind entsprechend **nur Einzel- und Doppelhäuser (ED)** zulässig.

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht darüber hinaus die Festlegung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden notwendig, um den gewünschten kleinteiligen städtebaulichen Maßstab zu sichern. Ein Einzelhaus ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Die Anzahl der Hauseingänge, Geschosse oder Wohnungen ist unerheblich. Auch mehrgeschossige Wohnblocks, Reihenhäuser oder Doppelhäuser bilden, sofern sie auf einem Grundstück stehen und die vorliegend vorgegebene maximalen Länge von 50 m nicht überschreiten, ein Einzelhaus.

Um eine Bebauungsstruktur zu erreichen, die dem Charakter der benachbarten kleinteilig strukturierten Einfamilienhausgebiete mit ihren typischen Bauformen entspricht, wird in den allgemeinen Wohngebieten **WA 1** die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB **in Einzelhäusern** auf höchstens zwei

Wohneinheiten beschränkt. **In Doppelhäusern** ist in den **WA 1 höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte** zulässig.

Mehrfamilienhäuser mit mehr als 2 Wohneinheiten sind somit an den Randbereichen des Plangebietes zur freien Landschaft nicht zulässig.

Gleichwohl können in kleinerem Rahmen auch flexible Wohnansätze, z.B. durch Einliegerwohnungen für das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach, ermöglicht werden.

Im **WA 2** und **WA 3** sind dichtere Wohnformen als Reihenhaus- oder Geschosswohnungsbauten ausdrücklich erwünscht, um insbesondere auch das Mietwohnungsangebot in Sittensen zu vergrößern. Hier sind **bis zu 6 Wohneinheiten je Wohngebäude** zulässig. Für das Mischgebiet **(MI)** werden neben der Festsetzung einer **offenen Bauweise (o)** keine weiteren einschränkenden Festsetzungen getroffen.

In Verbindung mit in der örtlichen Bauvorschrift vorgegebenen Mindestdachneigungen sind damit die Höhenentwicklung und die Kubaturen für die Gebäude angemessen begrenzt. Gleichzeitig wird ein ausreichender Spielraum für eine vielfältige Baugestalt belassen.

4.4 Grundstücksgröße und überbaubare Grundstücksfläche

Um die Umsetzung des Bebauungskonzeptes weitgehend sicherzustellen und die Anzahl der möglichen Grundstücke zu begrenzen, werden darüber hinaus Mindestgrundstücksgrößen vorgegeben, die in Kombination mit der GRZ von 0,3 bzw. in den Mischbieten von 0,4 eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke ermöglichen.

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 600 m² und für Doppelhausgrundstücke je Haushälfte 350 m².

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt die Kronentraufbereiche des Baumbestandes entlang der Straße „Zum Fahnenholz“, die von einer Bebauung freizuhalten sind. Die Baugrenzen verlaufen hier in einem Abstand von 5,00 m. bzw. 7,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Ansonsten werden die Baugrenzen mit einem Regelabstand von 3,00 m zu den Flurstücksgrenzen bzw. zu den Verkehrsflächen geführt.

Die Anordnung der Baugrenzen lässt den Bauherren und ihren Architekten weitgehend freien Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken. Auf allen Grundstücken ist eine optimale südorientierte Anordnung der Baukörper bzw. der Dachflächen möglich, so dass z. B. Solaranlagen zur Energieeinsparung gut nutzbar sind. Einer weitergehende und ggf. für die Bebaubarkeit einschränkende Festsetzung wird daher als nicht erforderlich angesehen.

Damit der Straßenraum zukünftig möglichst offen wirkt und nicht durch unmittelbar angrenzende Gebäude eine unerwünschte Einengung erfährt, wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, die straßenseitigen Baugrenzen der jeweiligen Erschließungsstraße sowie im Sinne des Baumschutzes auch die Baugrenzen zur Straße „Zum Fahnenholz“ nicht überschreiten dürfen. Reine Stellplätze sind innerhalb dieser Flächen möglich, sofern vorhandene Baumstandorte nicht beeinträchtigt werden. Entlang der Straße „Zum Fahnenholz“ sind Stellplätze nur in einem Abstand von 5 m zum Baumstamm der Bestandsbäume zulässig.

Dadurch soll sichergestellt werden, dass der zukünftige Straßenraum vor allem durch Vorgärten geprägt wird und ein harmonisch gestalteter Übergang vom öffentlichen in den privaten Bereich entsteht.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Ackerfläche (Wertstufe 1) bzw. kleinteilig als Pferdeweide ohne nennenswerter Gehölzbestand (Wertstufe 2) dar.

Innerhalb der Verkehrsfläche der Straße „Zum Fahnenholz“ befindet sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet prägender Baumbestand, der weitgehend erhalten werden soll. Lediglich im Bereich der geplanten Erschließung des Baugebietes sowie des Kindergartens und der Zufahrten kann es zu erforderlichen Baumfällungen kommen. Die Erschließungsplanung wurde hinsichtlich des Baumerhalts mehrfach optimiert. Es sind voraussichtlich 9 Eichen zu entfernen.

Der Baumbestand entlang der Straße Zum Fahnenholz ist ansonsten, d.h. mit Ausnahme der zuvor benannten und in der Planzeichnung entsprechend als „zu fällen“ gekennzeichneten Bäume, zu erhalten. Entlang der Straße „Zum Fahnenholz“ sind Stellplätze daher nur im Abstand von 5 m zum Baumstamm der Bestandsbäume zulässig. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelbereich generell nach den epkil q imrir$erivoerrxir$VikiprhivXiglrmo$zu sichern und zu schützen.

Zufahrten zu den privaten Grundstücken von der Straße „Zum Fahnenholz“ wurden zum Schutz der Bäume planungsrechtlich beschränkt und sind nur auf den ersten ca. 120 m, gemessen von der Alten Dorfstraße, möglich. Sollten in diesem Bereich im Zuge weiterer Erschließungsarbeiten Baumfällungen nicht vermeidbar sein, so sind diese im Vorfeld mit der Gemeinde Sittensen abzustimmen. Es ist an geeigneter Stelle im Straßenraum Ersatz gleicher Art mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu schaffen.

Weitere besonders erhaltenswerte Grünstrukturen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Eingrünung zur freien Landschaft

Entlang des östlichen und südlichen Randes des WA1 wird auf den privaten Grundstücken eine 5,00 m breite Randeingrünung vorgesehen. Dadurch wird zum einen der Siedlungsbereich eindeutig von der offenen Landschaft abgegrenzt. Gleichzeitig ist die Randeingrünung ein prägnantes Sichtelement, das dazu beiträgt, das Plangebiet besser in den Landschaftsraum einzubinden.

Festgesetzt wird eine Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen auf der auf 5 m Breite eine 3-reihige Hecke anzulegen ist. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste des Maßnahmenblattes V „Feldhecke“ des Landkreises Rotenburg (Wümme), das der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Dies können z. B. sein: Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Faulbaum (Rhamnus frangula).

Die Pflanzqualität der Sträucher soll je nach Art und Größe betragen: baumartige Gehölze als leichte Heister 100- 150 cm, strauchartige als verpflanzte Sträucher 60 -100 cm, ggf. Hochstämme (Stammumfang 10-12 cm).

Die Anpflanzung ist durch die zukünftigen Eigentümer herzustellen zu sichern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

In Höhe des Spielplatzes ist innerhalb der vorgesehenen Randeingrünung eine fußläufige Wegeverbindung mitwassergebundener Decke zulässig. Sollten langfristig im Osten des Plangebietes ebenfalls Wohnbauflächen entwickelt werden, kann an dieser Stelle später eine fußläufige Anbindung im Sinne einer „Abkürzung“ zur besseren Durchwegung ergänzt werden.

Zum Schutz vor Verbiss ist die Anpflanzung mit einem 1,60 m hohen Knotengeflechtzaun einzuzäunen, der nach 5 -8 Jahren zu entfernen ist.

Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken

Aus gestalterischen Gründen werden ergänzend grünordnerische Festsetzungen für die privaten Grundstücke getroffen.

Auf den privaten Grundstücken ist jeweils ein regionaltypischer hochstammiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hierfür geeignet sind Bäume der Pflanzliste des Maßnahmenblattes VI b „Einzelbäume (Obstbäume)“ des Landkreises Rotenburg (Wümme), das der Begründung als Anlage beigefügt ist. Dies können z. B. sein: Altländer Pfannekuchen, Boskoop, Bremervörder Winterapfel, Finkenwerder Prinz, Holsteiner Cox.

Die Anpflanzungen haben in der auf die Fertigstellung der Hauptgebäude folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) zu erfolgen. Die Bäume sind als Hochstamm mit 10 – 12 cm Stammumfang in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude zu pflanzen. Damit soll eine Durchgrünung des Plangebietes durch ein „Grundgerüst“ standortgerechter Bäume dauerhaft im Plangebiet etabliert werden.

Gem. § 9 Abs. 2 NBauO Absatz 2 müssen nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein. Sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, dürfen sie demnach nicht versiegelt werden.

Es wird daher nachrichtlich darauf hingewiesen, dass nicht überbaubare Flächen von Baugrundstücken zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen. Flächenhafte Stein-, Kies- oder Splittschüttungen sowie die Verwendung wasserdichter, nicht durchwurzelbarer Materialien (z.B. Folien/ Vlies) sind unzulässig.

Darüber hinaus sind die Baugrundstücke so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltend wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. In diesem Zusammenhang sind sogenannte Schottergärten etc. aus Umwelt- und Klimasicht kritisch zu bewerten.

Als Schottergärten werden Flächen bezeichnet, bei denen die Humusschicht abgetragen und eine Folie verlegt wird, auf der die Schotterschicht (Steine, Kies u. ä.) aufgebracht wird. Andere Begrifflichkeiten für Schottergärten können auch Steingärten, Kiesgärten, Steinbeete, Kiesbeete etc. sein.

Durch diese angeblich pflegeleichten „Steinwüsten“ wird auch das dörfliche Grün zunehmend reduziert. Sie bieten keinen Lebensraum für Insekten, tragen zur Flächenerwärmung bei und bieten kaum einen ökologischen Wert.

Schotterflächen sind entsprechend nicht als Grünflächen zu bewerten, sondern stellen eine Bodenversiegelung dar, die auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen ist. Darauf wird entsprechend hingewiesen.

4.6 Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zur freien Landschaft. Die abgestufte Bebauung mit einer Höhenwicklung von außen nach innen wird bereits als wichtiger Beitrag zum Schutz des Ortsbildes eingestuft.

Aufgrund der Fernwirkung ist das Dach eines Gebäudes das prägendste Element. In der unmittelbaren Umgebung des geplanten Baugebietes herrschen eingeschossige Gebäude mit steil geneigtem Dach vor. Diese Prägung soll auch weiterhin das Ortsbild bestimmen.

Die Gemeinde Sittensen möchte an dieser Stelle des Ortsgefüges ein Baugebiet entwickeln, in dem Bauherren oder auch Bauunternehmen ihre individuellen Bebauungsvorstellungen verwirklichen können.

Ziel der Planung ist demnach auch die Attraktivitätserhöhung der Grundstücke für Bauinteressenten, die damit die Möglichkeit erhalten auch ungewöhnliche, innovative Gestaltungsansätze zu realisieren.

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich daher auf Festsetzungen zur Dachgestalt gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO und Festsetzungen zur Anzahl der notwendigen Einstellplätze gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO. Sie gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 „Zum Fahnenholz“.

Dachgestalt

Insbesondere die Dächer prägen das Ortsbild weithin sichtbar. Dachflächen sollen gestalterisch an die bauliche Umgebung angepasst werden, um das typische Ortsbild mit geneigtem Dach, klaren und ruhigen Dachformen und eher matten Dacheindeckungen zu sichern. Dies gilt für Neubauten ebenso wie für Erweiterungen und die Neueindeckung von Dächern.

Für die Hauptdachflächen der Hauptbaukörper sind daher nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 - 48 Grad zugelassen. Eine gestalterische Angleichung von Haupt- und Nebengebäuden und eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform sind auch für Nebengebäude wünschenswert. Da umgebend bereits viele Nebengebäude mit Flachdächern versehen sind, werden hierzu jedoch keine weiteren Einschränkungen getroffen. Es wird festgesetzt, dass die Vorschriften zur Dachneigung nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gem. §12 BauNVO gelten.

Dachgauben oder Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Dies dient dem Zweck, die in der näheren Umgebung noch immer vorherrschenden klaren Dachstrukturen zu bewahren und ausgewogene Gebäudeproportionen zu erhalten.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren etc.) sind auf den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht, um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der ortsüblichen Dachneigung sollten sie, wenn möglich, mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden. Auch ist bei der Anordnung der Module möglichst die Fassaden- und Dachgestalt zu berücksichtigen.

Stellplätze

Der ländliche Raum ist noch sehr durch den motorisierten Individualverkehr geprägt. Um dem hohen Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen. Dies wird auch bei Wohngebäuden mit Mietwohnungen als erforderlich angesehen. Die Flächen für Stellplätze sind entsprechend vorzuhalten. Insbesondere die Zweitstellplätze müssen dabei aber nicht notwendigerweise voll versiegelt erstellt werden. Dies sollte bei Hochbauplanungen berücksichtigt werden.

Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Nichtbeachtung der Örtlichen Bauvorschrift den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen kann. Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

4.7 Verkehrliche Erschließung

Das übergeordnete Straßennetz ist in Sittensen grundsätzlich vorhanden.

Die äußere Anbindung erfolgt über die Straße „Zum Fahnenholz“ und im weiteren Verlauf über die „Alte Dorfstraße“, welche nach etwa 60 m in westlicher Richtung unmittelbar in die Scheeßeler Straße / L130 als Ortsdurchfahrt einmündet.

Die westlich an die Straße „Zum Fahnenholz“ grenzenden Grundstücke sind zumeist direkt angebunden. Die angrenzenden Wohngebiete werden über kurze, gut ausgebaute 9,00 bis 11,50 m breite Stichstraßen, die in großzügigen Wendeanlage münden, erschlossen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf wird direkt über die Straße „Zum Fahnenholz“ erschlossen. Anlieger- und Besucherverkehre der Kindertagesstätte werden dadurch weitgehend aus den angrenzenden Wohngebieten ferngehalten. Bei der Planung der Kindertagesstätte ist zudem bereits eine großzügige Vorfahrt eingeplant, damit notwendige An- und Abfahrten zügig und ohne Wendemanöver erfolgen können.

Die noch unbebauten Flurstück 99/19, 99/22, 99/23 sowie die bebauten Grundstücke entlang der Alten Dorfstraße befinden sich in Privatbesitz. Die Führung einer öffentlichen Erschließung über diese Grundstücke ist nicht möglich.

Für den nördlichen Teil der Wohngebietsflächen ist daher, anlog zur Erschließungssituation der bestehenden Wohnsiedlung, eine Sticherschließung mit großzügiger Wendeanlage vorgesehen, über die alle Grundstücke im Gemeindebesitz angebunden werden können.

Die privaten Flurstücke innerhalb der zukünftigen Wohngebiete können bei Bedarf unmittelbar über die Straße „Zum Fahnenholz“ erschlossen werden.

Die Flurstücke innerhalb des Mischgebietes sind bereits erschlossen. Lediglich für den rückwärtigen Teil des Flurstücks 241/99 wird ggf. eine sog. „Pfeifenstielerschließung“ erforderlich. Sollte das Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt geteilt werden, so muss die verkehrliche Erschließung privatrechtlich geregelt und durch eine Baulasteintragung oder ein einzutragendes Wegerecht gesichert werden.

Die innere Erschließung für den südlichen Teil der geplanten Wohngebietsflächen erfolgt mittels Ringerschließung, so dass hier alle Wohngrundstücke unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden werden können.

Zum Schutz der vorhandene Baumreihe aber auch um Anliegerverkehre entlang der Straße „Zum Fahnenholz“ zu minimieren, werden, mit Ausnahme der Fläche für den Gemeinbedarf und der nördlichen Wohngebietsflächen auf den Flurstücken 99/22 und 99/23, keine Zufahrten zugelassen. In der Planzeichnung sind diese Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zeichnerisch festgesetzt.

Die Gemeinde Sittensen möchte Erschließungsflächen minimieren. Die Verkehrsflächen sind daher mit einer Breite von 7,50 m festgesetzt. In der Nähe des Spielplatzes weiten sich die kurzen Sticherschließungen auf bis zu 12,50 m auf, um z.B. öffentliche Stellplätze aufnehmen zu können. Gleiches ist auch im Bereich der sehr großzügig dimensionierten nördlichen Wendeanlage vorgesehen.

Der Ausbau der Verkehrsflächen soll voraussichtlich in verkehrsberuhigter Form als Mischverkehrsfläche erfolgen. Im Straßenraum sollen als gestalterische Maßnahme Bäume gepflanzt werden.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Hierfür ist eine separate Erschließungsplanung beauftragt, die derzeit vom Büro Dittmer Ingenieure GmbH aus Zeven erarbeitet wird.

Das Erschließungskonzept wird mit Erschließungsbeginn bei der Gemeinde Sittensen vorliegen und kann dann eingesehen werden. In diesem Zusammenhang werden Standorte für Baumpflanzungen und Stellplätze im Straßenraum festgelegt.

In der Mitte des Plangebietes befinden sich die Fläche für Gemeinbedarf und der angrenzende Spielplatz. Dieser wird über eine Fuß- und Radwegeverbindung erschlossen, die zugleich den nördlichen und den südlichen Teil der Wohngebiete miteinander verbindet. Damit ist die fußläufige Durchlässigkeit für die ansonsten separat erschlossenen Wohngebiete gewährleistet. Es ist langfristig nicht auszuschließen, dass eine Erweiterung der Wohnbauflächen Richtung Osten erfolgt. Eine verkehrliche Anbindung über das bestehende Plangebiet und somit ebenfalls über die Straße Zum Fahnenholz ist nicht geplant, um eventuelle Schleichverkehre durch das Wohngebiet und eine weitere Belastung der Anlieger zu vermeiden. Gleichwohl soll im Falle einer Erweiterung eine fußläufige Erschließung vorgesehen werden können. Diese könnte idealerweise etwa in der Mitte des Baugebietes über den Spielplatz erfolgen. Festgesetzt wird daher, dass hier innerhalb der vorgesehenen Randeingrünung eine fußläufige Wegeverbindung mit wassergebundener Decke zulässig ist.

Im Norden des Plangebietes wird als Verbindung zwischen der nördlichen Planstraße mit der Alten Dorfstraße eine gemeindeeigene Fläche mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht (GFL) versehen, die wie folgt zu belasten ist:

a. Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,
b. Fahrrecht zugunsten der unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümer und Nutzer,
c. Leitungs- und Fahrrecht zugunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger.

Die Flächen sind im Besitz der Gemeinde Sittensen und dienen bereits heute der Erschließung rückwärtiger Grundstückbereichen und der hinterliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, die im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens in Wohngebietsflächen umgewandelt werden.

Sichere und bequem nutzbare Wegeverbindungen abseits des Autoverkehrs haben eine besondere städtebauliche Qualität. Derzeit soll daher zumindest die Option für die Schaffung einer sicheren fußläufigen Verbindung, insbesondere für die KiTa und generell für den Ausbau eines fußläufigen Wegenetztes innerhalb der Gemeinde vorgehalten werden. Dies dient der besseren Erreichbarkeit des Ortskerns oder des Mühlenteichgeländes und sorgt so für eine bessere fußläufige Durchlässigkeit und das Schaffen „kurzer Wege“ im Gemeindegebiet.

Durch eine solchen Wegeverbindung ergeben sich Einschränkung für die unmittelbaren Anwohner, die ggf. in ihrem Ruhebedürfnis und hinsichtlich der Einsehbarkeit ihrer privaten Freiräume beeinträchtigt werden.

Geräusche von Fuß- oder Radwegen sind in der Regel nicht als nicht als schädliche Umwelteinwirkungen zu werten. Vorliegend gibt es in Bezug auf die Frequenz auch keinen erheblichen Unterschied zwischen reinem Fußweg oder Fuß- und Radweg, da es sich lediglich um die Anbindung und Erschließung eines Baugebietes im Sinne einer sicheren Wegeverbindung handelt. Eine „überregionale“ Nutzung ist nicht anzunehmen.

Die Abstände zum festgesetzten Wegerecht betragen an der engsten Stelle ca. 3,20 m, ansonsten ca. 5,00 m bzw. ca. 11,70 m. Durch die Größe der Bestandsgrundstücke und den großen Abstand der Wohngebäude zum Wegerecht ist nicht davon auszugehen, dass ruhige Terrassenlagen oder Außenbereiche durch eine Wegnutzung erheblich beeinträchtigt werden.

Auf den Flächen gibt es zudem bereits eingetragene Wegerechte zu Gunsten der Anlieger, die im Zuge der Planung berücksichtigt werden.

Wegerechte begründen aber keinen alleinigen Nutzungsanspruch. Ggf. müssen sich die Anlieger mit Fußgängern und weiteren Anliegern arrangieren. Bestehende Nutzungsrechte werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt oder aufgehoben. Vorgesehen ist die Festsetzung eines sog. Geh-Fahr- und Leitungsrechtes. Neben einem Gehrecht für die Allgemeinheit soll für die Anlieger eine Erschließung oder Anfahrbarkeit rückwärtiger Grundstückbereiche ermöglicht werden. Ergänzend können die Bereiche als Leitungstrassen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes genutzt werden.

Das privatrechtliche Nutzungsrecht ist im Einzelfall ggf. ergänzend über Baulasten, Verträge oder sonstige dingliche Rechte zu sichern.

Die Erschließung von Einzelgrundstücken über das Wegerecht wird vorliegend als unproblematisch angesehen. Dies gilt insbesondere, wenn die Durchfahrbarkeit eingeschränkt wird, d.h. von Norden können nur die Anlieger der Dorfstraße ein Wegerecht nutzen und von Süden die Anlieger aus dem Wohngebiet. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Bestands ausgeschlossen.

Mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes soll eine Überbauung der Wegeparzelle Flächen dauerhaft ausgeschlossen werden.

4.8 Baugrund

Eine Baugrunderkundung wurde beauftragt und durch die Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH durchgeführt. Sie liegt mit Stand vom 12.04.2021 vor.

Gemäß Gutachten befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich von drenthezeitlichen Sanden (s. im niedersächsischen Flachland häufig vorkommende Schmelzwassersande) und Schluffablagerungen (weichere organische Ablagerungen zwischen den gröberen Sanden und feineren Tonen). Im Erkundungsbereich liegt locker gelagerter Oberboden als Sand mit zumeist schluffigen, schwach humosen bis humosen Anteilen vor.

Im Anschluss wurden meist Geschiebeböden (Sand mit schluffigen und schwach kiesigen oder tonigen Beimengungen) als mitteldichter Geschiebedecksand, bzw. weicher bis steifer Geschiebelehm festgestellt.

Darüber wurden Schichten mitteldichter Fein- und Mittelsande erkundet.

Bei den Probebohrungen wurde ermittelt, dass auf Höhenlagen von 2,30 - 4,30 m unterhalb der bestehenden Geländeoberkante bei jeder Aufnahme ein Wasserstand angetroffen werden konnte. Dieser Wasserstand variiert jahreszeitlich und witterungsabhängig. Auf zukünftigen Baustellen sind ggf. entsprechend Wasserhaltesysteme vorzusehen.

Im nördlichen geplanten Einmündungsbereich zum Plangebiet wurden Asphaltreste des Straßenkörpers im Boden festgestellt, die jedoch keine chemischen Auffälligkeiten hinsichtlich eine möglichen PAK-[1] und Asbestbelastung aufweisen.

Grundsätzlich gilt, dass (Boden-) Material, welches im Zuge von Baumaßnahmen ausgekoffert wird und nicht wiedereingebaut werden kann, einer geeigneten Verwertung/Entsorgung zuzuführen ist. Bei den untersuchten Bodenproben aus den Bodenschichten wurden keine chemischen Auffälligkeiten festgestellt, weshalb sie in der Einbauklasse Z0 gem. LAGA TZ Boden einzustufen sind.

[1] Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe

Die Vorsorgewerte für den Oberboden der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) werden an allen Standorten der Probebohrungen eingehalten.

Im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass bei Verwendung des (Boden-) Materials zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, darauf zu achten ist, zusätzliche (nutzungsbedingte) Schadstoffeinträge in das Material zu vermeiden.

Die durch die Planung angestrebten Baumaßnahmen sind voraussichtlich der Geotechnischen Kategorie GK2 zuzuordnen, d.h. das geotechnische Risiko wird als normal eingestuft. Es liegen jedoch Grenzzustände vor, die ggf. rechnerisch nachtzuweisen sind. Es wird daher empfohlen, für konkrete Bauvorhaben detaillierte Baugrundgutachten einzuholen.

Im Bereich der Geschiebeböden muss mit dem Vorhandensein von Steinen >63mm und Findlingen >300mm gerechnet werden.

Die bindigen, gemischtkörnigen und gleichkörnigen Böden neigen unter Wassereinwirkung und oder dynamischer Belastung zu Aufweichen und ausfließen. Die Böden können beim Lösevorgang ausfließen.

Alle weiteren Details, z. B. detaillierte Bodenaufbauten, die Einteilung nach Bodengruppen, die Frostempfindlichkeit der Böden, die näheren Bodenkennwerte usw. sind dem Gutachten zu entnehmen Dieses kann bei der Gemeinde Sittensen abgerufen werden. Das Gutachten ist nur in seiner Gesamtheit verbindlich. Es basiert auf stichprobenartigen Erkundungen und ersetzt keine gebäudebezogene Einzeluntersuchung. Diese ist von den jeweiligen Bauherren durchzuführen.

4.9 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsstrukturen sind in den angrenzenden Straßenräumen vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Netze ausgebaut und erweitert werden können.

Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikation

In dem Bereich befinden sich bereits Versorgungsanlagen für Gas, elektrischer Energie und Telekommunikation, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann.

Im Zuge der Erschließungsplanung sind entsprechende Leitungstrassen einzuplanen und rechtzeitig vor Beginn der Ausbauplanung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Leitungsträger untereinander ist es notwendig, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen den Leitungsträgern rechtzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn anzuzeigen.

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen ist die unterirdische Verlegung aller Versorgungsleitungen vorgesehen. Die neu erforderlichen Leitungstrassen sind dabei im Verlauf der Verkehrsflächen vorgesehen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die notwendigen Versorgungsleitungen nicht überbaut werden und dass der Leitungsverlauf nicht mit Bäumen oder Sträuchern überpflanzt wird.

Versorgung mit Trinkwasser

Nach Auskunft des Wasserverbands Bremervörde kann das geplante Neubaugebiet ohne größeren technischen Aufwand an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden.

Es ist ein ausreichend großer Seitenraum für alle Versorgungsleitungen einzuplanen und es dürfen keine Bäume auf der Rohrleitungstrasse gepflanzt werden.

Abwasserbeseitigung

Für den Anschluss des Plangebietes an die Kläranlage Sittensen soll das örtliche Kanalnetz der Samtgemeinde Sittensen entsprechend erweitert werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen hierfür ausreichend bemessen sind.

Oberflächenentwässerung

Im Plangebiet ist aufgrund der Geschiebelehmvorkommen eine Versickerung nur eingeschränkt möglich.

Zur Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers ist daher auf den gemeindeeigenen Grundstücken im etwas tiefergelegenen nördlichen Teil des Plangebietes eine großzügige Fläche für ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Da eine Ableitung des Oberflächenwassers nichtüber die angrenzenden Privatgrundstücke erfolgen kann, wird das Regenrückhaltebecken an die nördliche Stichstraße des Geltungsbereiches und von dort an den Regenwasserkanal der Straße „Zum Fahnenholz“ angebunden.

Die Oberflächenentwässerung wird vom beauftragten Büro Dittmer Ingenieure GmbH fach- und sachgerecht entsprechend den geltenden Regelwerken geplant. Die Entwässerung wird im Übrigen auch Gegenstand eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens sein. Näheres wird im Zuge der weiteren Ausbauplanung bestimmt.

Zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses können auf den Privatgrundstücken weitere geeignete Maßnahmen ergriffen werden. So kann das auf den Dachflächen und den versiegelten Freiflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser gesammelt und zur Grünflächenbewässerung verwendet oder dem Brauchwasserkreislauf zugeführt und genutzt werden. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser unkontrolliert von privaten Baugrundstücken auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen abfließt und dort zu Schäden führt. Hierzu erfolgt ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten gesichert, deren Standorte im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) bestimmt werden. Die erforderlichen Feuerlöscheinrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Wasserverband Bremervörde abgestimmt. Die Leitungsgröße wird vom WV Bremervörde entsprechend der Richtlinien bestimmt. Nähere Hinweise zur Löschwasserentnahme werden vor der konkreten Ausbauplanung erfragt und beim Ausbau der Straßen beachtet.

Müllentsorgung

Allgemeiner Hausmüll wird ortsüblich über die Müllabfuhr entsorgt. Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Rotenburg (Wümme). Im Bereich der geplante Ringerschließung ist die sichere Befahrbarkeit gewährleistet. Die Wendeanlage im Norden des Plangebietes ist so bemessen, dass sie von Müllfahrzeugen sicher befahren werden kann. Die erforderlichen Kurvenradien werden im Zuge des Erschließungskonzeptes berücksichtigt.

Jeweils zwei Grundstücke nördlich und südlich der Spielplatzes sind über kurze Stichwege erschlossen. Diese Grundstückseigentümer sind verpflichtet, ihre Abfallbehälter und Wertstoffe zu den Abholterminen an den in der Planzeichnung mit einem A ausgewiesenen Abholstellen bereitzustellen. Die Verkehrsflächen sind hier entsprechend aufgeweitet, so dass die Abholung weitgehend störungsfrei für den Verkehr erfolgen kann.

4.10 Landwirtschaft

Durch die Planung wird eine ca. 3,9 ha große Ackerfläche dauerhaft einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Gemäß dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssysten (NIBIS)ist, anders als es die Lage am Rande eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotenzials vermuten lässt, die Bodenfruchtbarkeit nur als gering bis mittel eingestuft.

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt. Durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung zu tolerieren. Zur Minderung visueller Beeinträchtigungen erfolgt eine zweiseitige Randeingrünung des Geltungsbereiches.

Eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen wird im Zuge externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der Verbrauch landwirtschaftlich genutzter Flächen wird auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt. Es werden Flächen ausgewählt, die nicht oder nur eingeschränkt landwirtschaftlich nutzbar sind (Lagerfläche und allseits von Verkehrswegen umschlossenen Grünlandfläche).

4.11 Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker bzw. kleinteilig auch als Weidefläche für Pferde genutzt.

Hinsichtlich der Naturhaushaltsfaktoren Wasser, Luft und Klima liegt aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bereits eine Vorbeeinträchtigung vor.

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist wie folgt einzuschätzen:

Boden

Der Bereich des Mischgebietes im Norden des Plangebietes ist als Bestand zu werten. Auf den sonstigen Flächen werden mit der Umsetzung des Bebauungsplans bisher unbebaute Flächen im Außenbereich umgenutzt. Die Gemeinde versucht dies nur im notwendigen Maße und mit möglichst sparsamer Versiegelung umzusetzen. Nach derzeitiger Einschätzung stellen die Versiegelung der Acker- und Grünflächen im Zuge der Errichtung von Gebäuden und der Erschließung sowie die damit verbundene Beeinträchtigung des Bodenhaushalts den zentralen Eingriff dar.

Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Durch die mit dem Vorhaben verbundene Flächenversiegelung kann das Oberflächenwasser vor Ort zukünftig lediglich eingeschränkt versickert werden.

Ansonsten sind aus den Folgenutzungen durch das Wohngebiet keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Mögliche Schadstoffeinträge aus landwirtschaftlichen Nutzungen entfallen zukünftig.

Klima

Das Plangebiet gehört dem Klimabezirk „Niedersächsisches Flachland“ an und ist atlantisch geprägt.

Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst.

Die jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 600 bis 700 mm pro Jahr. Die durchschnittliche Lufttemperatur liegt bei ca. 10° Celsius. Der Wind weht im Sommer überwiegend aus SW, während im Winter NO-Winde vorherrschen.

Mit der Entwicklung eines weiteren Baugebietes werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt, die keine besondere Bedeutung für das Klima aufweisen. Der angrenzende Baumbestand wird weitgehend erhalten. Dadurch sind lediglich geringfügige Änderungen des Mikroklimas zu erwarten. Unter Berücksichtigung der mit der Realisierung des Baugebietes einhergehenden ergänzenden Pflanzmaßnahmen ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima auszugehen.

Die Einhaltung energetischer Mindestanforderungen sowie die Nutzung regenerativer Energien sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Altlasten und Kampfmittel

Es liegen derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes vor. Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen. Hierzu erfolgt ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung.

Gleiches gilt für Kampfmittel. Auch hier sind bislang keine Vorkommen im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung bekannt. Zur Gefahrenforschung wurde für das Bebauungsplangebiet inzwischen eine Kampfmittelabfrage mit Luftbildauswertung beauftragt. Mit den Erschließungsarbeiten darf erst nach Vorlage der Ergebnisse begonnen werden.

Ergänzend erfolgt ein allgemeiner Hinweis auf der Planzeichnung, dass sofern sich während Bauarbeiten der Verdacht auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergibt, unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, zu informieren ist.

Naturschutz und Landschaftspflege

Im Plangebiet überwiegen Ackerflächen. Etwa 5.000 m² unmittelbar südlich der Mischgebietsfläche werden als Pferdeweide genutzt.

Die westlich des Plangebietes entlang der Straße „Zum Fahnenholz“ vorhandene Baumreihe bleibt weitgehend erhalten. Bäume, die im Zuge der erforderlichen Erschließungen gefällt werden müssen, werden an geeigneter Stelle im Straßenraum ersetzt.

Die derzeitige Funktion der Baumreihe als Abgrenzung zur freien Landschaft wird durch eine wirksame Randeingrünung ersetzt.

Im Zuge der Realisierung des Baugebietes werden umfangreiche Flächen für Bebauung und Verkehr neu versiegelt. Es befinden sich keine Naturdenkmäler, geschützte Objekte oder geschützte Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts im Plangebiet oder sind durch die Planung indirekt betroffen. Im Plangebiet selbst wird das Potenzial als Lebensraum für Brutvögel wird aufgrund der intensiven ackerwirtschaflichen Nutzung mit regelmäßigem Flächenumbruch und der bereits unmittelbar angrenzenden baulichen Strukturen als nicht besonders wertvoll eingeschätzt.

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht anzunehmen, da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung überplant werden.

Lebensraum, der bei derzeit intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, überwiegend als Ackerland, nur eingeschränkt bedeutsam ist, geht verloren. Zugleich wird durch die Gärten und Grünfläche neuer Lebensraum geschaffen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Bei Eingriffsvorhaben im Rahmen der Bauleitplanung bezieht sich die Prüfung auf das Artenspektrum der Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie auf die europäischen Vogelarten. Artenschutzrechtliche Verbote greifen erst im Zuge der konkreten Realisierung von Vorhaben. Gleichwohl ist im Vorfeld zu prüfen, ob der Umsetzung der Planung ggf. unüberwindliche Hindernisse bezüglich des Artenschutzes entgegenstehen.

Aufgrund der derzeit intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der umgebenden Bestandsbebauung wird derzeit kein besonderer Untersuchungsbedarf im Hinblick auf geschützte Arten im Plangebiet gesehen.

Die Gehölzbestände im Umfeld des Plangebietes bleiben weitgehend erhalten. Sie befinden sich bereits jetzt in Siedlungsnähe und dürften hinsichtlich ihrer Eignung als potenzieller Lebensraum sowie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten keine erhebliche Einschränkung erfahren.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit ihrem regelmäßigen Flächenumbruch und der unmittelbaren Anbindung an das bestehende Ortsgefüge sind bereits deutliche Störungspotenziale vorhanden. Die landwirtschaftliche Fläche ist hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum somit deutlich eingeschränkt. Ein Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist auf den durch die Planung betroffenen Ackerflächen bislang nicht bekannt und auch nicht wahrscheinlich.

Darüber hinaus sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ausreichende und meist deutlich besser geeignete Lebensräume vorhanden, auf die ausgewichen werden kann. Durch den Verlust der Ackerfläche wird kein besonderer Untersuchungsbedarf im Hinblick auf geschützte Arten im Plangebiet ausgelöst.

Die ökologische Funktion ist im nahen Umfeld weiterhin gewahrt, so dass ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 derzeit ausgeschlossen werden kann. Es wird an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen auch unabhängig vom Bebauungsplan zu berücksichtigen sind. Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten.

Da insbesondere im Zuge der Erschließungsarbeiten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG (s. Tötungs- und Verletzungsverbot) nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, wird eine sog. Bauzeitenregelung für die Erschließungsmaßnahmen vorgesehen.

Die Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen hat 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.

Es erfolgt mit der Planung kein Eingriff im Sinne des Artenschutzes. Durch die benannten Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des Artenschutzes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) ausgeschlossen werden.

Eine Potenzialabschätzung der vorkommenden Tierarten und Habitate auf Basis der Biotoptypenkartierung wird als ausreichend angesehen.

Orts- und Landschaftsbild

Die Umgebung des Baugebietes ist als Siedlungsrand bereits vorbeeinträchtigt. Mit der Realisierung eines Neubaugebietes in Ortsrandlage kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die durch die Ergänzung einer wirksamen Randeingrünung zur freien Landschaft im Osten und Süden des Plangebietes kompensiert werden können. Die Randeingrünung bindet als prägnantes Sichtelement das Plangebiet in den Landschaftsraum ein und grenzt den Siedlungsbereich von der offenen Landschaft ab.

Das vorliegende Bebauungskonzept berücksichtigt insbesondere hinsichtlich der Grundstücksausnutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude die bauliche Vorprägung der Umgebung.

Ergänzende gestalterische Vorgaben im Bebauungsplan verhindern unerwünschte Auswirkungen auf das Ortsbild, so dass sich das Neubaugebiet gut in die umgebende Siedlungsstruktur einfügen wird.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild einwirken werden, sondern dass die vorhandene Siedlungsstruktur angemessen und zeitgemäß weiterentwickelt wird.

Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde in Form von Bodendenkmalen gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vermutet.

Nach § 13 des NDSchG bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist und bei genehmigungsfreien Vorhaben im Vorfeld separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Es wird an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass alle ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tonscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) und Fundstellen, die im Zuge von geplanten Bau- oder Erdarbeiten gemacht werden gemäß § 14 (1) NDSchG meldepflichtig sind.

Bauarbeiten sind einzustellen und die Fundstellen sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) zur Kenntnis zu bringen. Sie sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung über das weitere Vorgehen zu schützen.

Ein entsprechender Hinweis dazu erfolgt auf der Planzeichnung.

Weitere Baudenkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vorliegend sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu erwartende Beeinträchtigungen zu ermitteln und es ist zu klären, inwieweit ggf. Schutzmaßnahmen zu treffen sind.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die Planung mit umliegenden ggf. schützenswerten Nutzungen verträglich ist.

Kindertagesstätte und Erschließung des Wohngebietes:

Kinderlärm und sonstige Geräusche die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, sind nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Die mit der Benutzung solcher Einrichtungen für die nähere Umgebung typischerweise verbundenen Auswirkungen sind nach gängiger Rechtsprechung ortsüblich, sozialadäquat und insofern seitens der Anlieger zu akzeptieren.

Dies gilt jedoch nicht gleichermaßen für die durch die Ausweisung von Baugebieten hinzukommenden Anwohnerverkehre sowie den durch den Kindergartenbetrieb ausgelösten Hol- und Bringverkehr. Daher wurde der TÜV NORD Umweltschutz von der Gemeinde Sittensen mit einer Verkehrslärmuntersuchung für den planinduzierten Zusatzverkehr beauftragt.

Die wesentlichen Aussagen des Gutachtens werden im Folgenden zusammengefasst.

Das neue Wohngebiet gliedert sich in einen nördlichen und südlichen Bereich, die jeweils separat von der Straße „Zum Fahnenholz“ angebunden sind.

Die mittige zwischen diesen Bereichen angeordnete Kita-Fläche soll ebenfalls direkt über die Straße „Zum Fahnenholz“ angebunden werden, so dass ihr Erschließungsverkehr unmittelbar am Standort „abgefangen“ wird und durch die Kita-Nutzung kein weitergehender Verkehr für die neuen Planstraßen anfällt.

Die für den Kita-Betrieb erforderlichen Stellplätze befinden sich unmittelbar an der Straße „Zum Fahnenholz“, so dass schutzwürdige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone o. ä.) im Plangebiet nicht beeinträchtigt werden. Durch die geplante Ausgestaltung einer Vorfahrtzone wird der im Zuge des Betriebes der Kindertagesstätte entstehende motorisierte Bring- und Abholverkehr optimiert und kann weitgehend ohne lärmintensive Rangiervorgänge erfolgen.

Betrachtungsgegenstand ist daher primär der Verkehrslärm des Zusatzverkehrs aus dem Plangebiet über die Straße Zum Fahnenholz und weiter über die Alte Dorfstraße.

Für den entstehenden Zusatzverkehr aus dem Wohngebiet und der Kita wird angenommen, dass mit ca. 80% der überwiegende Teil auf kürzestem Weg nach Norden zur Scheeßeler Straße und zum Ortskern abfährt. Vorsorglich wird im Zuge des Gutachtens im Sinne eines Sicherheitspuffers berücksichtigt, dass auch ein wesentlicher Verkehrsanteil (≤ 50%) östlich in Richtung der alten Dorfstraße verlaufen könnte, da diese unter Hauptstraßenumgehung auch zur Ortsmitte führt. Der wesentliche Betrachtungsbereich ist als Tempo-30-Zone eingerichtet. Die Straßen weisen enge Querschnitte und keine Mittelstreifenmarkierungen auf und ermöglichen von daher keine schnellere Fahrweise. Durch das neue Plangebiet, in dem nur Erschließungsstraßen entstehen sollen, wird praktisch ausschließlich Quell- und Zielverkehr in die vorhandenen Straßen eingespeist. Eine Mitnutzung für Durchgangsverkehr ist nicht möglich. Auch hier ist eine Begrenzung auf Tempo 30 vorgesehen.

Die Alte Dorfstraße östlich des Abzweigs Zum Fahnenholz ist mit Kopfsteinpflaster eingedeckt. Dies bedingt höhere Verkehrsgeräusche gegenüber asphaltierten Straßen. Eine gegenüber der Bestandssituation deutlich erhöhte Verkehrsmenge kann hier geräuschauffällig sein.

Für die Bemessung des Quell- und Zielverkehrs aus dem neuen Plangebiet wurden aus dem skizzierten Bebauungskonzept 144 Wohneinheiten als Maximalansatz für die neuen WA-Gebiete abgeleitet.

In Niedersachsen beträgt die Personenzahl pro Wohneinheit gemäß dem statistischen Bundesamt im Mittel 1,99. Da es um ein Neubaugebiet handelt in dem u. a. zukünftig besonders Familien zu erwarten sind, wird im Gutachten zur Berücksichtigung lokaler Schwankungen ein höherer Wert von Ø 3,2 Bewohnern pro Wohneinheit (EW/WE) zugrunde gelegt. Dies ergibt einen maximalen Erwartungswert von zusätzlich 461 Personen aus dem Wohngebiet.

Inklusive prozentualer Aufschläge für Besucherverkehr sowie für sonstigen Verkehr per Pkw und Wirtschaftsverkehr per Lkw ergibt sich daraus als Beurteilungsgrundlage für das Gutachten eine Gesamtzahl der durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge an Arbeitstagen von 842 Kfz-Fahrten/24h, die sich in den nördlichen und südlichen Bereich aufteilen. Für die Kita ist von fünf Gruppen à 25 Kindern zuzüglich Personal auszugehen. Es wird eine 90%-Rate für das Bringen und Abholen per Pkw veranschlagt (je 4 Pkw-Bewegungen). Dazu kommen die Personalfahrten.

Einschlägige Bewertungsmaßstäbe für Verkehrslärm sind die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung zur DIN 18005-1 für neue Gebietsausweisungen und die höheren Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) für Straßenbauvorhaben Zudem ist als Kriterium für eine substanzielle Verschlechterung der Verkehrslärmsituation eine Pegelerhöhung von mindestens 3 dB eingeführt, solange die Verkehrsbelastungen wie vorliegend unterhalb der Schwellen 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts liegen.

Das 3-dB-Kriterium erfordert, dass der hinzutretende Verkehr mindestens etwa 65% der Bestandsverkehrsmenge ausmacht, andernfalls gilt die Erhöhung als nicht wesentlich. Für die Anbindungsstraßen „Zum Fahnenholz“ und „Alte Dorfstraße“ ist davon auszugehen, dass gegenüber der jetzigen Situation eine wesentliche Erhöhung eintreten kann.

Die Maßgeblichen Beurteilungspegel des Zusatzverkehrs wurden im Gutachten wie folgt ermittelt:

Immissionsort	Nutzung	Beurteilungspegel Tag [dB(A)]	Beurteilungspegel Nacht [dB(A)]	Orientierungs- / Grenzwert [dB(A)]	
				Tag	Nacht
Bestandsnachbarschaft westlich Zum Fahnenholz Bspw. Alter Steinweg 1, O-Seite	Wohnen	53	46	MI: 60 / 64 tags WA: 55 / 59 tags	MI: 50 / 54 nachts WA: 45 / 49 nachts
MI im Plangebiet Bspw. Alte Dorfstr. 10, N-Seite	Wohnen	55	48		
WA im Plangebiet, Nord Baugrenze in 3 m Grenzabstand	Wohnen	48-52	42-46		
WA im Plangebiet, Süd Baugrenze in 3 m Grenzabstand	Wohnen	50-51	43-44		

Für die straßennächsten Wohnhausfassaden zur Westseite Zum Fahnenholz ist damit die Verkehrslärmerhöhung relevant. Der Gesamtlärm verbleibt aber innerhalb der Wohngebietsgrenzwerte. Für die Bestandbebauung an der Alten Dorfstraße kann ebenfalls eine

merkliche Pegelerhöhung eintreten. Die Lärmbelastung verbleibt aber in jedem Fall sowohl innerhalb der MI-Grenzwerte, als auch der MI-Orientierungswerte. Im Plangebiet selbst werden entlang der Planstraßen keine diskussionsbedürftigen Werte erreicht.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass der Verkehrslärm sich auch zukünftig in einem zumutbaren Rahmen bewegen wird. Dies gilt umso mehr, da vorsorglich sowohl bei der Ermittlung der Wohneinheiten als auch des Verkehrsaufkommens von einer Maximalauslastung ausgegangen wurde, die wahrscheinlich deutlich unterschritten wird.

Landwirtschaft:

Landwirtschaftliche Betriebe sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Landwirtschaftliche Immissionen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung zu tolerieren. Dies gilt auch für die bestehende Nutzung der privaten Flurstücke 99/22 und 241/99 (tw.) als Pferdewiese. Da es sich um attraktive Wohnbauflächen handelt, ist davon auszugehen, dass diese absehbar bebaut werden. In der Zwischenzeit ist die Pferdehaltung in dem vorhandenen, nur sehr geringen Umfang im Sinne einer Bestandsnutzung zu dulden.

Eingriff in den Naturhaushalt

Der Bestand stellt sich als Acker- bzw. Weidefläche ohne besonders wertvolle natürliche Strukturen dar. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung wird in einen vorbelasteten Landschaftsbildbereich eingegriffen. Es werden jedoch Flächen für Bebauung und Verkehrsanlagen neu versiegelt.

Mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 „Zum Fahnenholz“ wird eine Fläche von ca. 46.635 m² überplant. Dabei sind die Mischgebietsflächen mit einer Größenordnung von ca. 6.120 m² sowie die Verkehrsfläche der Alten Dorfstraße mit 731 m² als Bestand zu werten.

Von den verbleibenden ca. 39.784 m² entfallen ca. 4.550 m² auf neue Verkehrsflächen. Bei einem angenommen Versiegelungsgrad von ca. 80 % werden hierdurch ca. 3.640 m² Fläche neu versiegelt.

Als allgemeine Wohngebietsflächen werden ca. 28.097 m² entwickelt, woraus sich bei einer zulässigen Versiegelung[2] von maximal 45% hinsichtlich der Bodenversiegelung ein maximal möglicher Eingriff von ca. 12.644 m² ergibt.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wurden keine Festsetzungen zum zul. Maß der Baulichen Nutzung getroffen. Da eine Kindertagesstätte entsprechende Außenspielflächen nachweisen muss, ist davon auszugehen, dass maximal ebenfalls 45 % des Grundstücks und somit etwa 2.256 m²für Gebäude und Stellplätze versiegelt werden.

Insgesamt werden durch die Realisierung des Wohngebietes somit maximal 18.540 m² Flächen neu versiegelt.

Als Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes im Gebiet wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen im Süden und Osten des Geltungsbereiches angelegt.

Ansonsten sind innerhalb des Plangebietes keine weiteren Maßnahmen vorgesehen, so dass im Wesentlichen ein externer Ausgleich erforderlich wird.

Der in der Eingriffsregelung als Bestandteil des beigefügten Umweltberichts ermittelte Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 0,93 ha wird durch externe Ausgleichsflächen

[2] Vgl.: GRZ von 0,30 zuzüglich der gem. §19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung von 50% durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen

bereitgestellt (§ 1a Abs. 3 S. 3 BauGB) und dem Bebauungsplan zugeordnet. Sämtliche naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgende Vegetationsperiode anzulegen.

Die Ersatzmaßnahmen für die zu erwartende Flächenversiegelung durch die Umsetzng des Bebauungsplanes Nr. 52 und die erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden sollen auf zwei externen, in der Summe 0,93 ha großen, Kompensationsflächen, erfolgen.

Eine Ersatzmaßnahme („Kompensationsfläche Sittensen“) soll für einen Flächenanteil von 0,45 ha in der Gemarkung Sittensen, Flur 4, Flurstück 7/1 durchgeführt werden. Die Fläche wird derzeit als Lagerplatz genutzt, der durch Abräumen der Materialien und eine Gehölzanpflanzung aufgewertet werden soll.

Eine weitere Ersatzmaßnahmen („Kompensationsfläche Wohnste“) für einen Flächenanteil von 0,48 ha soll auf einer Fläche der Samtgemeinde in der Gemeinde Wohnste, Flur 6, Flurstück 15/3 durchgeführt werden. Im Südwesten der Fläche ist ein ca. 700 qm großer Anteil eines Feldgehölzes vorhanden.

Beide Ausgleichsfläche werden mit einer 5-reihigen, 10 m breiten Einfassung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen eingefasst. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Innerhalb der allseitigen Randeinfassung ist eine flächendeckende Pflanzung aus 80% Stiel- und Traubeneichen (Quercus robur, Quercus petraea), sowie 20% Hainbuche (Carpinus betulus) und Rotbuche (Fagus sylvatica) anzulegen. Zwischen den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein max. Abstand von 2,00 m, in den Reihen ein max. Abstand von 1,00 m einzuhalten. Die Pflanzqualität hat mindestens zu betragen: 2+0 ohne Ballen, Höhe 50-80 cm.

Weitere Angaben zu den Anforderungen an die Pflanzmaßnahmen sind dem der Begründung beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich weitgehend in der Hand der Gemeinde, die eine zweckdienliche Parzellierung nach Rechtskraft des Bebauungsplans vornehmen wird. Die Grundstücke im Mischgebiet entlang der Alten Dorfstraße sowie im nördlichen Teil der Straße Zum Fahnenholz befinden sich in Privatbesitz. Weitere Maßnahmen der Bodenordnung sind zunächst nicht erforderlich.

5.2 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Sittensen entstehen durch die Verwirklichung des Bebauungsplans neben den Planungskosten, Erschließungskosten sowie Kosten für die Vorhaltung und Herrichtung der Ausgleichsfläche. Darüber hinaus ergeben sich laufende Kosten durch die Pflege und Instandhaltung der Verkehrs- und Grünflächen. Diese Kosten sind aus dem Gemeindehaushalt zu finanzieren.

6 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)

Flächenbezeichnung	Neuplanung		Bestand		Differenz	
Fläche für die Landwirtschaft						
als Weide genutzte Flächen			5.000	m²		
als Acker genutzte Fläche			34.784	m²		
Fläche für die Landwirtschaft ges.	**0**	**m²**	**39.784**	**m²**	**-39.784**	**m²**
Allgemeine Wohngebiete						
WA2 N Nord	5.100	m²				
WA2-N Mitte	1.222	m²				
WA1-N Ost	4.873	m²				
(davon 799 m² überlagert mit Fläche zum Anpflanzen)						
WA2-N Süd	2.122	m²				
WA2- S Nord	2.069	m²				
WA3- S Mitte	4.638	m²				
WA1- S Ost	8.073	m²				
(davon 1.426 m² überlagert mit Fläche zum Anpflanzen)						
Wohngebietsflächen gesamt:	**28.097**	**m²**	**0**	**m²**	**28.097**	**m²**
Mischgebiete	**6.120**	**m²**	**6.120**	**m²**		
Verkehrsflächen:						
Straßenverkehrsfläche Dorfstraße	731	m²	731	m²		
Straßenverkehrsfläche Nord	2.176	m²				
(mit Erweiterung Verkehrsfläche Zum Fahnenholz)						
Straßenverkehrsfläche Süd	2.136	m²				
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	238	m²				
Verkehrsflächen gesamt:	**5.281**	**m²**	**731**	**m²**	**4.550**	**m²**
Flächen für den Gemeinbedarf						
KITA	**5.014**	m²				
Flächen für den Gemeinbedarf gesamt:	**5.014**	**m²**	**0**	**m²**	**5.014**	**m²**
Grünflächen:						
Spielplatz	766	m²				
(davon 81 m² überlagert mit Fläche zum Anpflanzen)						
Grünflächen gesamt:	**766**	**m²**	**0**	**m²**	**766**	**m²**
Regenrückhaltebecken	**1.357**	**m²**	**0**	**m²**	**1.357**	**m²**
Gesamtsumme Geltungsbereich ca.:	**46.635**	**m²**	**46.635**	**m²**	**0**	**m²**

Die Planung zur zum Bebauungsplanes Nr. 56 „Zum Fahnenholz“ wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Sittensen vom Büro MOR GbR Rotenburg ausgearbeitet.

Maßnahmenblatt V „Feldhecke“ – Seite 1		
Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts	**Antragsteller/ Vorhabenträger**	Maßnahme Nr.

Zusatz-Code	Maßnahmentyp:	V = Vermeidungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme, G = Gestaltungsmaßnahme
	(Zusatzindex):	FFH = Schadensbegrenzungsmaßnahme/ Kohärenzsicherungsmaßnahme, CEF = Funktionserhaltende Maßnahme, FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes

Lage und Beschreibung der Maßnahmenfläche			
Gemeinde	**Gemarkung**	**Flur**	**Flurstück(e)**
Detail-Lageplan Nr.		Konflikt	
Eigentümer			

Ausgangs-Biotoptyp(en)		**Ziel-Biotop-typ(en)**	

Ziel und Beschreibung der Maßnahme

Ziel:
Entwicklung einer freiwachsenden, unten dichten Strauch-Baumhecke mit einzelnen Überhältern aus verschiedenen heimischen, regionaltypischen und standortgerechten Laubhölzern, zur Eingrünung von baulichen Anlagen oder in der freien Landschaft.

Beschreibung:

☐ 3-reihige Hecke: Breite 5 m, Länge ___ m, Reihen- und Pflanzabstand von ca. 1,25 m (Dreiecksverband)
☐ 4-reihige Hecke: Breite 8 m, Länge ___ m, Reihen- und Pflanzabstand von ca. 1,50 m
☐ 5-reihige Hecke: Breite 10 m, Länge ___ m, Reihen- und Pflanzabstand von mind. 1,50 m (Dreiecksverband)

- Gruppen aus jeweils 3 - 4 Exemplaren der gleichen Gehölzart
- Verwendung von Pflanzgut aus anerkannten regionalen Herkünften nach Forstvermehrungsgutgesetz (Eiche Herkunftsgebiet 81703 bzw. 81803, Rotbuche 81003 „Heide und Altmark“, Erle 80201, Esche 81101 „Nordwestdeutsches Tiefland“)
- Baumschulware, Qualitäts- und Herkunftsnachweis durch Lieferschein
- Pflanzung entsprechend DIN 18915-18920
- Qualität: Baumartige als leichte Heister 100-150 cm, Strauchartige als verpflanzte Sträucher 3-4 Triebe 60 - 100 cm
- ggf. Hochstämme (Stammumfang 10 - 12 cm) mit Abstand untereinander von ca. 8 m in der mittleren Reihe

Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiß/ Fegeschäden, Windeinwirkung und Anfahrschäden:

- Wildschutzzaun aus rehwild- und kaninchensicheres Knotengittergeflecht (Höhe 1,60 m, in Damwildrevieren 1,80 m)
- Abbau nach 5 - 8 Jahren

Maßnahmenblatt V „Feldhecke“ – Seite 2		
Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts	**Antragsteller/ Vorhabenträger**	Maßnahme Nr.

Arten/ Gehölzwahl:

eher trockene Standorte:

Bäume:
- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher:
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

eher feuchte Standorte:

Bäume:
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Hainbuche (*Carpinus betula*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)

Sträucher:
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Ohrweide (*Salix aurita*)
- Grauweide (*Salix cinerea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Anmerkungen:

Gesamtumfang der Maßnahme		m²
Beginn der Maßnahme		
Pflegemaßnahmen, Unterhaltung	• Fachgerechte 3jährige Entwicklungspflege inklusive Wässerung • Ausfälle von mehr als 10 % sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen, bei Hochstämmen alle Ausfälle • Abbau des Wildschutzzauns nach 5 - 8 Jahren	
Dingliche Sicherung durch		

x

Maßnahmenblatt VI b „Einzelbäume (Obstbäume)“ – Seite 1			
Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts		**Antragsteller/ Vorhabenträger**	Maßnahme Nr.
Zusatz-Code	Maßnahmentyp:	V = Vermeidungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme, G = Gestaltungsmaßnahme	
	(Zusatzindex):	FFH = Schadensbegrenzungsmaßnahme/ Kohärenzsicherungsmaßnahme, CEF = Funktionserhaltende Maßnahme, FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes	

Lage und Beschreibung der Maßnahmenfläche			
Gemeinde	**Gemarkung**	**Flur**	**Flurstück(e)**
Detail-Lageplan Nr.		Konflikt	
Eigentümer			
Ausgangs-Biotoptyp(en)		**Ziel-Biotop-typ(en)**	

Ziel und Beschreibung der Maßnahme

Ziel:
Entwicklung von Obstbaumreihen, -gruppen oder einzeln wachsenden Obstbäumen aus alten, regionalen/ lokaltypischen Sorten.

Anrechnung von 10 m² pro Hochstamm

Beschreibung:
- Abstand der Bäume untereinander 8 m; Abstand bei Baumreihen, die der Eingrünung dienen oder in anderen besonderen Fällen 5 m
- Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm
- Baumschulware, Qualitäts- und Sortennachweis durch Lieferschein
- Pflanzung entsprechend DIN 18915-18920

Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiss/ Fegeschäden, Windeinwirkung und Anfahrschäden:
- Anwuchshilfe: pro Hochstamm mind. zwei Anbindepfähle (inkl. Anbindung), an Wegen Dreibock
- Verbissschutz: Einzelstammschutz (Drahthose) aus rehwild- und kaninchensicherem Knotengittergeflecht (Höhe 1,60 m) außen um die Anbindepfähle
- Abbau nach 5 - 8 Jahren

Maßnahmenblatt VI b „Einzelbäume (Obstbäume)“ – Seite 2		
Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts	Antragsteller/ Vorhabenträger	Maßnahme Nr.

Äpfel
Altländer Pfannkuchen
Altländer Rosenapfel
Boskoop
Bremervörder Winterapfel
Coulons Renette
Doppelter Melonenapfel (Doppelter Prinz)
Wohlschmecker aus Vierlanden
Englischer Prinz
Filippa
Finkenwerder Prinz
Gelber Münsterländer
Goldrenette von Blenheim
Grahams Jubiläumsapfel
Graue Französ. Renette
Graue Herbstrenette
Hasenkopf
Holländischer Prinz
Holsteiner Cox
Horneburg. Pfannkuchen
Jakob Lebel
Johannsens Roter Herbstapfel
Kneebusch
Krügers Dickstiel (Celler Dickstiel)
Martini
Moringer Rosenapfel
Ontario
Prinzenapfel
Purpurroter Cousinot
Ruhm aus Vierlanden
Seestermüher Zitronenapfel
Stina Lohmann
Uelzener Rambour
Weißer Winterglockenapfel
Winterprinz

Pflaumen, Zwetschen und Renekloden
Bühler Frühzwetsche
Graf Althans Reneklode
Hauszwetsche
Königin Victoria
Nancymirabelle
Ontariopflaume
Oullins Reneklode
The Czar
Wangenheims Frühzwetsche

Birnen
Bosc`s Flaschenbirne
Conferencebirne
Gellerts Butterbirne
Graue Hühnerbirne
Gute Graue
Köstliche von Charneu
(Bürgermeisterbirne)
Madame Verte
Petersbirne
Speckbirne

Süßkirschen
Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Gr. Prinzessinkirsche
Gr. Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Kassins Frühe Herzkirsche
Kronprinz zu Hannover
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Zum Feldes Frühe Schwarze

Anmerkungen:		
Gesamtumfang der Maßnahme		m²
Beginn der Maßnahme		
Pflegemaßnahmen, Unterhaltung	• Fachgerechte 3jährige Entwicklungspflege inklusive Wässerung u. Erziehungsschnitt • Dauerhafte Pflege mit fachgerechtem Obstbaumschnitt • Alle Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. • Abbau des Verbissschutzes nach 5 - 8 Jahren	
Dingliche Sicherung durch		