



58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sittensen

-Landkreis Rotenburg (Wümme)-

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung	1
1.1	Anlass der Planung	1
1.2	Erfordernis der Planung	2
1.3	Ziele der Planung	2
1.4	Änderungsbereich und Größe des Änderungsbereiches	2
2	Gegenwärtige Situation im Änderungsgebiet	2
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
3.2	Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans	6
3.3	Naturschutzfachliche Aussagen und Ziele	6
4	Städtebauliche Planung und Abwägung	7
4.1	Inhalt der Planung	7
4.2	Aussagen zur Eingriffsregelung	11
5	Flächenangaben	12

Vorbemerkungen

Zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahren erfolgt die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sittensen im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Zum Fahnenholz“.

Der Umweltbericht wird gemeinsam für den B-Plan und die Änderung des FNP erstellt. Er ist dieser Begründung als gesonderter Teil beigefügt.

1 Grundlagen der Planung

1.1 Anlass der Planung

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, sind durch Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen 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 durch die Umwandlung von überwiegend Ackerflächen zu Bauflächen nicht betroffen.

Die zukünftig hier entstehende Kindertagesstätte dient 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 gut 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 Baulandangebot aufrecht erhalten zu können.

1.2 Erfordernis der Planung

Zur Entwicklung eines Wohngebietes mit Kindertagesstättenstandort ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Sittensen 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 parallel aufgestellten Bebauungsplan, angepasst werden.

1.3 Ziele der Planung

Zur Sicherung seiner grundzentralen Funktion muss die Gemeinde Sittensen ihr Angebot an Kinderbetreuungsplätzen deutlich erhöhen und plant daher die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte innerhalb des Änderungsgebietes. Gleichzeitig sollen maßvoll und nachfragegerecht weitere Wohnbauflächen zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an Bauland zur Verfügung gestellt werden.

1.4 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Die Änderungsfläche liegt im bislang unbeplanten Außenbereich am südöstlichen Rand Sittensens und grenzt im Norden und Westen unmittelbar des Sittensener Siedlungsgefüges.

In den Änderungsbereich einbezogen sind die Flurstücke 99/2, 99/17, 99/18, 99/21, 99/22, 99/23 und 235/97 der Flur 14, Gemarkung Sittensen, der Gemeinde Sittensen.

Der Änderungsbereich weist eine Gesamtgröße von ca. 3,9 ha auf. Die räumliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2 Gegenwärtige Situation im Änderungsgebiet

Das Änderungsgebiet ist unmittelbar über die Straße „Zum Fahnenholz“ erschlossen. Im Norden wird es durch die vorhandenen Bebauungsstruktur entlang der Alten Dorfstraße begrenzt.

Das Zentrum Sittensens befindetet etwa 700 m nördlich des Plangebietes und somit in Fußläufiger Entfernung. Der Autobahnanschluss an die A1 und somit an das übergeordnete Verkehrsnetz befindetet sich ca. 2,3 km in nördlicher Richtung.

Entlang der Alten Dorfstraße sind gemischte Strukturen aus Wohnnutzungen, ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben, Dienstleistungen, Gastronomie und Gewerbe vorhanden. Angrenzend an die Änderungsfläche überwiegt derzeit die Wohnnutzung.

Im Nordwesten wird ein etwa 5.000 m² großer Bereich des Änderungsbereiches Weidefläche für die Pferdehaltung genutzt. Der Rest wird als Acker landwirtschaftlich bewirtschaftet. Entlang der Straße „Zum Fahnenholz“ befindet sich eine Baumreihe aus Eichen, die im Abstand von jeweils ca. 8,00 m gepflanzt wurden.

Die umgebende Bebauung ist durch kleinteilige, meist eingeschossige Bauten mit geneigtem Dach geprägt. In der näheren Umgebung des Änderungsgebietes überwiegt dabei die Wohnbebauung. Richtung Ortsmitte im Nordwesten nehmen die gemischten Nutzungsstrukturen zu. Im Westen gibt es noch landwirtschaftliche Nutzungen, dazwischen prägen die ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstellen mit ihrem überkommenen Gebäudebestand das Bild.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 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 und den damit einhergehenden erforderlichen Infrastrukturen.

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. Für das geplante Vorhaben sind insbesondere die nachstehenden Festlegungen des RROP 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) relevant:

Siedlungsstruktur

Gem. Kap. 2.1 Satz 01 des RROP ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vor dem Hintergrund des demographischen Wandels vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs.

Neben den Einzugsbereichen der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV wurde Sittensen in der Vergangenheit eine besondere Entlastungs- und Ergänzungsfunktion durch die verkehrsgünstige Lage an der Bundesautobahn (BAB) 1 zugesprochen. Entsprechend hat Sittensen eine besondere Bedeutung als Wohnstandort entwickelt.

Die Bundesregierung hat in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie 2017 das sog. 30-ha-Ziel festgelegt, d. h. bis zum Jahr 2030 soll der Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringert werden.

Gem. RROP Kap. 2.1 Satz 05 ist bei der gemeindlichen Entwicklung der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Die zeichnerische Festlegung der zentralen Siedlungsgebiete im RROP dient insbesondere der Klarstellung der gewünschten räumlichen Konzentration und Bündelung von zentralörtlichen Angeboten und Einrichtungen. Eine Wohnbauentwicklung außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes ist dabei jedoch unter geeigneten Voraussetzungen nicht ausgeschlossen.

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 Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf und ergänzender Wohnbaugebiete zur Verfügung.

Mit diesem Verfahren konzentriert sich die Siedlungstätigkeit in einem prosperierenden Grundzentrum. Insbesondere im Hinblick auf den demographischen Wandel mit seinen stetig verändernden Arbeitsbedingungen kommt dem Aspekt der Sicherung von Kinderbetreuungsmöglichkeiten ein hoher Stellenwert zu. Die Maßnahme dient der Erweiterung und dem Ausbau erforderlicher Infrastrukturen und langfristig auch der Sicherung Sittensens als nachgefragter Wohnstandort und attraktives Grundzentrum.

Freiraumverbund

Klimaökologisch bedeutsame Freiflächen, die gem. RROP Kap. 3.1.1/01 zu erhalten und zu entwickeln sind, liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor.

Bei städtebaulichen Planungen und Maßnahmen soll gem. RROP Kap. 3.1.1/02 auf die Erhaltung und Schaffung von Siedlungsbereichen mit guter Durchgrünung sowie auf eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Freiräume Wert gelegt werden.

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.

Bodenschutz

Boden ist als eine endliche Ressource grundsätzlich schützenswert. Mit der Planung eines Neubaugebiets wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens einhergehen. Andere geeignete oder verfügbare Flächen sind als Ergänzung des Siedlungsraumes 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.

Natur und Landschaft

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.

Gem. RROP Kap. 3.1.2/03 sollen im von der Landwirtschaft geprägten Planungsraum Landschaftselemente wie Hecken, Feldraine oder Gehölze erhalten bzw. neu geschaffen werden. Hierauf nimmt die Planung Rücksicht.

Landwirtschaft

Die Landwirtschaft ist im Landkreis Rotenburg (Wümme) für die Wirtschafts- und Raumstruktur von erheblicher Bedeutung. Sie soll als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozio-ökonomischen Funktion gesichert werden (vgl. RROP Kap. 3.2.1 / 01). 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 Wohnnutzung den Vorrang. Die Fläche grenzt an vorhandene Bebauungsstrukturen an und erweitert das Siedlungsgefüge sinnvoll.

Infrastrukturen

Als Grundzentrum verfügt Sittensen über eine gute Grundversorgung, die in den letzten Jahren stetig ausgebaut wurde. Auch die nächstgelegenen Mittelzentren Zeven, Rotenburg sowie Buxtehude mit diversen Einkaufsmöglichkeiten und guten Versorgungsstrukturen sind mit Entfernungen zwischen ca. 15 und 30 km gut erreichbar.

Neben der Grundschule gibt es direkt in Sittensen die kooperative Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe. Sonstige weiterführende Schulen befinden sich in den genannten Mittelzentren.

Sittensen verfügt über drei Kindertageseinrichtungen. Derzeit 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.

Verkehr

Sittensen erstreckt sich entlang der L 130 bzw. L 142 und zeichnet sich durch einen eigenen Autobahnanschluss an die BAB 1 aus.

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.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen F-Plan der Samtgemeinde Sittensen mit Markierung des Plangebietes/ ohne Maßstab

3.2 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans

Entlang der Alten Dorfstraße im Norden des Plangebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen auf einer Tiefe von ca. 75 m 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.

3.3 Naturschutzfachliche Aussagen und Ziele

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Rotenburg Wümme mit Stand von 2015 ordnet das Plangebiet und seine nähere Umgebung als Biototyp 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 Biototypen erfolgt im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung.

Gemäß dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS Kartenserver herrschen stauwassergefährdete Pseudogleyböden vor. Entsprechend ist die Bodenfruchtbarkeit 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.

4 Städtebauliche Planung und Abwägung

Größe:	ca. 3,9 ha
Lage:	Siedlungsrand
Nutzung:	ca. 3,4 ha Ackerflächen, ca. 0,5 ha Pferdeweide/ Grünland, Eichenreihe angrenzend entlang der Straße „Zum Fahnenholz“
Umgebung:	Wohnnutzung, dörflich geprägte Mischgebiete, Landwirtschaft,
Allgem. Entwicklungsziel:	Entwicklung eines Wohngebietes mit Gemeinbedarfsstandort/ KiTa
bisherige FNP-Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft, im Norden teilw. gemischte Bauflächen
neue FNP-Darstellung:	Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf,
Erschließung:	über die Straße zum Fahnenholz vorhanden, über die „Alte Dorfstraße“ Anbindung an die Scheeßeler Straße als Ortsdurchfahrt
Siedlungsgefüge:	es wird an vorhandene Bebauungsstrukturen im Norden und Westen angebunden, Ergänzung bestehender Siedlungsstrukturen und harmonische Ausbildung des Siedlungsrandes
Nutzungskonflikte / Immissionsschutz:	Übergang zur freien Landschaft, angrenzende landwirtschaftliche Nutzung, ggf. verkehrliche Anbindung
Ver- und Entsorgung:	Anbindung an erweiterungsfähigen Bestand grundsätzlich möglich
Natur und Landschaft:	Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Siedlung, keine besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften,
Raumordnung u. Landesplanung:	Entwicklung eines Gemeinbedarfsstandortes zur Sicherung dringend notwendiger Infrastrukturen und maßvolle Wohnungsbauergänzung für das Grundzentrum Sittensen,
Eingriffsregelung:	Ausgleich für Neuversiegelung erforderlich

4.1 Inhalt der Planung

Mit dieser 58. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines Gemeinbedarfsstandortes zur Sicherung dringend notwendiger Infrastrukturen und eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung im Grundzentrum Sittensen geschaffen werden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 56 „Zum Fahnenholz“ der Gemeinde Sittensen 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 dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

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

Auf die Darstellung einer Randeingrünung im Osten und Süden der Änderungsfläche wird verzichtet. Der Flächennutzungsplan hat eine andere Maßstäblichkeit und daher auch eine andere Darstellungstiefe. Eine maßstabsgerechte Darstellung der in 5 m Breite vorgesehenen Randeingrünung ist kaum möglich. Da die Randeingrünung über die verbindliche Bauleitplanung (B-Plan), in der detaillierte Festsetzungen hierzu erfolgen, hinreichend gesichert ist, wird eine ergänzende Darstellung in der vorbereitenden Bauleitplanung als nicht erforderlich angesehen.

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

Verkehr/ Erschließung / Ver- und Entsorgung

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

Immissionsschutz:

Verkehrslärm:

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 ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld der Planung zu erwarten. Daher wurde der TÜV NORD Umweltschutz von der Gemeinde Sittensen mit einer Verkehrslärmuntersuchung beauftragt.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Verkehrslärmerhöhung insbesondere für die straßennächsten Wohnhausfassaden entlang der Westseite der Straße zum Fahnenholz relevant ist. Der Gesamtlärm verbleibt aber innerhalb der Wohnbereichsgrenzwerte. Für die Bestandbebauung an der Alten Dorfstraße kann – hier auch bedingt durch das Kopfsteinpflaster- ebenfalls eine merkliche Pegelerhöhung eintreten. Die Lärmbelastung verbleibt aber in jedem Fall sowohl innerhalb der MI-Grenzwerte, als auch der MI-Orientierungswerte. Nähere Erläuterungen hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan oder direkt dem Gutachten zu entnehmen. Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass der Verkehrslärm sich auch zukünftig in einem zumutbaren Rahmen bewegen wird.

Landwirtschaft:

Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht. Durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen 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.

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.

Zur Minderung visueller Beeinträchtigungen erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine zweiseitige Randeingrünung des Geltungsbereiches.

Landwirtschaft

Es werden landwirtschaftlich nutzbare Flächen mit einem gem. RRÖP hohen natürlichen standortgebundenen Ertragspotenzial in Anspruch genommen. Durch die geplante Wohnbebauung werden gegenüber dem Bestand Flächen dauerhaft versiegelt und stehen einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr zur Verfügung.

Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe werden durch die Planung in ihrer Nutzbarkeit nicht beeinträchtigt. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird auf das erforderliche Maß begrenzt. Kompensationserfordernisse werden mit Rücksicht auf die agrarstrukturellen Belange umgesetzt. Sie erfolgen auf für die Landwirtschaft nur wenig geeigneten Flächen (Lagerplatz und Intensivgrünland in einem Verkehrsdreieck).

Natur- und Landschaft / Artenschutz

Im Änderungsbereich überwiegen Ackerflächen. Etwa 4.950 m² unmittelbar südlich der Mischgebietsfläche werden als Pferdeweide genutzt.

Die westlich des Änderungsbereiches entlang der Straße „Zum Fahnenholz“ vorhandene Baumreihe bleibt weitgehend erhalten.

Es werden jedoch im Zuge der Realisierung des Baugebietes umfangreiche Flächen für Bebauung und Verkehr neu versiegelt. Es befinden sich keine Naturdenkmäler, geschützte Objekte oder geschützte Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts im Änderungsgebiet.

Das Potenzial als Lebensraum für Fledermäuse, Brutvögel oder andere Tierarten wird aufgrund der intensiven Nutzung (s. Ackerstandort Biotopwertstufe I= gering) und benachbarten Wohngebieten im Änderungsgebiet selbst als nicht besonders wertvoll eingeschätzt.

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht anzunehmen, da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung überplant werden. Es geht Lebensraum verloren, der aufgrund der intensiven ackerwirtschaftlichen Nutzung nur eingeschränkt bedeutsam ist. Zugleich wird durch die Gärten und Grünflächen neuer Lebensraum geschaffen.

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

Da ein Eingriff nur innerhalb der Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung ohne besonders wertvolle natürliche Strukturen erfolgt, liegen keine günstigen Habitatbedingungen für artenschutzrechtlich relevante geschützte Arten und Lebensgemeinschaften vor.

Auch Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige gefährdete Arten wurden im Rahmen der Bestandserfassung innerhalb des Änderungsbereiches (vgl. ergänzenden Aussagen hierzu im Umweltbericht) nicht vorgefunden.

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung bestehen bereits erhebliche Beeinträchtigungen im Vorhabengebiet, so dass kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für streng oder besonders geschützte Arten vorliegt.

Im Ergebnis der Betrachtung potenziell betroffener, besonders oder streng geschützter Arten kann davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung der Bauleitplanung und Beachtung der im Umweltbericht benannten Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden.

Denkmalschutz/ Kultur- und Sachgüter

Aufgrund älterer Fundmeldungen ist im Änderungsgebiet mit Bodenfunden (Bodendenkmale) zu rechnen. In der verbindlichen Bauleitplanung sind hierzu entsprechende Festsetzungen zu treffen.

In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde werden vor Beginn von Erschließungsarbeiten Suchschnitte angelegt, um zu überprüfen, in welchem Maße archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Das weitere Vorgehen wird nach Vorliegen dieser Erkenntnisse bestimmt.

Baudenkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

Altlasten- und Kampfmittelverdacht

Es gibt derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Änderungsbereiches. Gleiches gilt für Kampfmittel. Auch hier sind bislang keine Vorkommen im Änderungsbereich oder dessen näherer Umgebung bekannt.

Zur Gefahrenforschung wurde für das Baugebiet eine Kampfmittelabfrage mit Luftbildauswertung beauftragt. Mit den Erschließungsarbeiten darf erst nach Vorlage der Ergebnisse begonnen werden.

Planungsalternativen

Im Vorfeld der Planung erfolgte eine Untersuchung alternativer Flächenstandorte.

In Sittensen gibt es derzeit 4 Kindergartenstandorte. Am Heidornweg im Nordosten Sittensens liegt die Kindertagesstätte „Himmelszelt“. Die Kindertagesstätte „Unterm Regenbogen“ liegt an der Ostlandstraße am westlichen Rand der Ortslage und zentral in der Ortsmitte liegt an der Drosselgasse die Kindertagesstätte „Villa Kunterbunt“.

Im Südwesten der Ortslage befindet sich die Kindertagesstätte an der Straße „Westerberg“. Es handelt sich hierbei um einen Interimsstandort auf den ehemaligen Flächen des Bauhofes Sittensen. Mit der Schaffung eines neuen Kindergartens an geeignetem Standort soll dieses Provisorium aufgehoben werden.

Die Ortslage Sittensens ist durch die Gemarkungsgrenzen zu Tiste im Osten und Hamersens im Süden hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Die unmittelbar an die Autobahn 1 grenzenden Flächen sind einer gewerblichen Nutzung vorbehalten. Der Bereich der Oste-Niederung ist von Bebauung freizuhalten. Verfügbare Flächen im Nordwesten der Ortslage sind dem bestehenden Schul- und Sportstandort zugeordnet.

Nördlich der Bahn gibt es eine Fläche im Besitz der Gemeinde, die eine ausreichende Größe aufweist, von drei Seiten erschlossen ist und prinzipiell für die Errichtung eines Kindergartens geeignet ist. Aufgrund der Nähe zum bestehenden Kindergarten Heidornweg und der Nähe zur Bahnstrecke wurde dieser Standort allerdings nicht weiter favorisiert. Südlich der Bahn befinden sich über die Hamburger Straße erschlossen einige private noch nicht bebaute Flächen. Neben der fehlenden Verfügbarkeit wird hier die eingeschränkte Erschließungsmöglichkeit über die Schmalseite der Grundstücke entlang einer vielbefahrenen Straße mit gegenüberliegender gewerblicher Nutzung als nur wenig geeignet für eine Kindergartenstandort angesehen.

Es gibt weitere Grünflächen im Gemeindegebiet, die als solche erhalten werden sollen oder explizit Ausgleichserfordernissen dienen. Im Westen Sittensens wird in geringem Umfang eine Wohnentwicklung betrieben. Angrenzende Flächen sollen gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben. Im Westen Sittensens wurde aktuell das Neubaugebiet „Zum kleinen Felde“ entwickelt. Hier sind bereits alle Flächen veräußert. Eine Erweiterung des Wohngebietes ist perspektivisch vorgesehen. Die Flächen sind aber nicht im Eigentum der Gemeinde. Zunächst soll sich daher an dieser Stelle erst ein Bestand etablieren, bevor Planungsbestrebungen weitergeführt werden.

Im Übrigen befinden sich dieser Bereiche unweit des Kindergarten Ostlandstraße. Es würden bei dieser Standortwahl zwei Einrichtungen nahe beieinander liegen.

Der bestehende Standort „Westerberg“ dient als kurzfristige Zwischenlösung, bis ein geeigneterer Standort gefunden ist. Er ist zu klein für die geplante Einrichtung und kann zudem nicht gleichzeitig genutzt und neu bebaut werden.

Gewählt wurde schließlich der Standort „Zum Fahnenholz“. Die Fläche liegt im Süden der Gemeinde, in dem sich, mit Ausnahme des Interimsstandortes, derzeit kein Kindergarten befindet. Im Umfeld befinden sich Neubaugebiete als auch ältere Bestandswohngebiete. Aufgrund des sich abzeichnenden Generationenwechsel im Bestand ist von einer kurzfristig stark zunehmenden Zahl an Kindergartenkindern auszugehen. Die Erschließung ist gesichert und die Fläche ist auf sehr kurzem Wege von der Ortsdurchfahrt Scheeßeler Straße zu erreichen. Der zusätzlich erzeugte Verkehr wird dadurch räumlich begrenzt. Die Straße „Zum Fahnenholz“ ist zudem bereits Tempo-30-Zone.

Die Anbindung des Kindergartens kann sicher über eine separate Zuwegung geführt werden. Das Plangebiet ist ausreichend groß und bietet Spielraum, den Kindergartenstandort mit Abstand zur Bestandsbebauung zu platzieren so dass Beeinträchtigungen der Anwohner soweit wie möglich reduziert werden können. Darüber hinaus bietet der Standort weiteres Potenzial für die ebenfalls erforderliche wohnbauliche Entwicklung Sittensens. Damit ist der Fläche aus städtebaulicher Sicht der Vorrang zu geben. Da zudem aus naturschutzfachlicher Sicht keine Schutzgebiete oder besonders schützenswerte Strukturen von Natur- und Landschaft von der Planung betroffen sind, wurde die Bauleitplanung eingeleitet.

4.2 Aussagen zur Eingriffsregelung

Detaillierte Angaben zum Umfang der Eingriffe sowie zum Ausgleich können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht gemacht werden, da dieser nur einen relativ unscharfen Rahmen für die Bebauungsplanung vorgibt. Parallel zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Bebauungsplan aufgestellt, in dem verbindliche Festsetzungen getroffen werden. Hier wird die Eingriffsregelung gebündelt und mit der erforderlichen Detaillierung und Verbindlichkeit auf der Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet und konkrete Maßnahmen gesichert.

Zusammenfassend lässt sich folgendes feststellen:

Die Gemeinde Sittensen überplant mit dem dieser 58. Änderung des Flächennutzungsplanes eine etwa 3,9 ha große Fläche. Wertvolle Bereiche für Tiere und Pflanzen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Der Änderungsbereich wird bislang landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Durch die Planung kommt es zu Beeinträchtigungen des Ortsbildes sowie zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden.

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung des Ortsbildes werden zur freien Landschaft auf einer Breite von 5 m standortgerechte Gehölze angepflanzt, die zukünftig den neuen Ortsrand bilden. Aufgrund der Kleinmaßstäblichkeit und der fehlenden Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes erfolgt die Festsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Ersatzmaßnahmen für die zu erwartende Flächenversiegelung und die erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden soll auf zwei externen, in der Summe 0,93 ha großen, Kompensationsflächen, erfolgen.

Der Ausgleich erfolgt zum einen in der Gemarkung Sittensen, Flur 4, Flurstück 7/1 durch Anpflanzungen auf einer derzeit als Lagerplatz genutzten Fläche.

Eine weitere Ersatzmaßnahme für die Flächenversiegelung soll auf einer Fläche der Samtgemeinde Sittensen in der Gemeinde Wohnste, Flur 6, Flurstück 15/3 ebenfalls in Form von Anpflanzungen durchgeführt werden.

Detailliertere Angaben zu den Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht und der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Zum Fahnenholz“ zu entnehmen.

5 Flächenangaben

Bestand Flächennutzungsplan	Fläche	Planung	Fläche
Fläche für die Landwirtschaft ca.	39.162 m ²	Wohnbaufläche ca.	34.141 m ²
		Fläche für den Gemeinbedarf	5.020 m ²

Die Planung wurde im Einvernehmen mit der Gemeinde Sittensen und der Samtgemeinde Sittensen durch das Büro MOR GbR Rotenburg ausgearbeitet.