FLÄCHENNUTZUNGSPLAN SITTENSEN

LANDKREIS ROTENBURG (W)

44. ÄNDERUNG

(Teilplan Hamersen – WA-Fläche Hamersbruch / LW-Fläche Hornfeld)

Nach Bekanntmachung verbindlich seit 30.06.2016 - Abschrift

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
21640 HORNEBURG VORDAMM 12 T 04163-7731 F 04163-808161
Guleke-Partner@T-online.de Das Team für Ihre Pläne www.gulekeundpartner.de

INHALTSVERZEICHNIS

- PRÄAMBEL....2
- VERFAHRENVERMERKE....3

- ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN (Planbild)....6
- Übersichtsplan (Darstellungen zur 16. und 44. Änderung FNP Sittensen)
- Entwurf Darstellungen zur 44. Änderung FNP
- Ausschnitt 16. Änderung FNP von 2003

- BEGRÜNDUNG

1 RECHTSGRUNDLAGEN 10

2 VERFAHREN 10
2.1 Hinweis 10
2.2 Vorbemerkung Bauleitplanung 10
2.3 UVP-Pflicht 10
2.4 Umweltprüfung / Eingriffsregelung 11
2.5 Beschlüsse zum Änderungs-/Aufstellungsverfahren / Stand des Verfahrens 11

3 ÄNDERUNGSBEREICH / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 12
3.1 44. Änderung Flächennutzungsplan (FNP) 12
3.2 Geltungsbereich Bebauungsplanentwurf Hamersen Nr. 6 “Hamersbruch“ 12

4 VERANLASSUNG / ZIEL, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT 12

5 ENTWURF 44. ÄNDERUNG FNP SITTENSEN TEILPLAN HAMERSEN - VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG 14

6 ENTWURF BEBAUUNGSPLAN HAMERSEN NR. 6 “HAMERSBRUCH“ / FESTSETZUNGEN - RECHTSVERBINDLICHE BAULEITPLANUNG 15
6.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - Art und Maß der baulichen Nutzung 15
6.2 Gemischte Baufläche (MI) - Art und Maß der baulichen Nutzung 15
6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen / Bauweise 16
6.4 Grenzabstände nach NBauO 16
6.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung nach NBauO 16
6.6 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz 17
6.7 Grünordnung 17
6.8 Verkehrsflächen 17
6.9 Ruhender Verkehr 18
6.10 Fuß- und Radweg 18

7 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG 19
7.1 Technische Versorgung 19
7.2 Technische Entsorgung 19
7.3 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 19

8 IMMISSIONEN / ALTLASTEN / BODENFUNDE 20
8.1 Immissions- / Emissionssituation 20
8.2 Altlasten 20
8.3 Bodendenkmale /-funde 20

9 UMWELTBERICHT / EINGRIFFSREGELUNG 21
9.1 Umweltbericht 21
9.2 Zusammenfassung Umweltbericht (Entwurf) 21

10 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE 22

ANLAGEN :
- Vorentwurf / städtebauliche Skizze – Variante A2
- Ausschnitt 5. Änderung FNP von 1995

ANHANG :
- Umweltbericht erstellt durch Büro Bülow, HH

PRÄAMBEL :

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG)
in der zzt. geltenden Fassung

hat der Rat der Samtgemeinde Sittensen

diese 44. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (1 Blatt / Plot - Zeichnerische Darstellungen auf Seite 7) einschl. Planzeichenerklärung, beschlossen.

SITTENSEN, 04.01.2016

(DS)

gez. S. Tiemann
.....
- SG-Bürgermeister -

VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 27.03.2014 eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.09.2015 bis 17.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

SITTENSEN, 04.01.2016

(DS)

gez. S. Tiemann

.....

- SG-Bürgermeister -

Planunterlage

Kartengrundlage :	Liegenschaftskarte M.: 1 : 1.000 / 1 : 5.000.	
Quelle:	Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung	
Herausgeber :	Behörde für Geoinformation, Landentwicklung Liegenschaften (LGLN)	© Jahr 2014

Planverfasser

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet von

GULEKE + PARTNER BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG www.gulekeundpartner.de

HORNEBURG, 09/2015

gez. H. Guleke - SRL-Planer AKN EL 18402

.....

- Unterschrift -

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Samtgemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 10.09.2015 dem Entwurf zur 44. Änderung des Flächennutzungsplans und der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.09.2015 bis 17.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht haben vom 14.10.2015 bis 16.11.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

SITTENSEN, 04.01.2016

(DS)

gez. S. Tiemann

.....

- SG-Bürgermeister -

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde Sittensen hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Entwurfsbegründung und Umweltbericht in seiner Sitzung am 17.12.2015 beschlossen.

SITTENSEN, 04.01.2016

(DS)

gez. S. Tiemann

.....

- SG-Bürgermeister -

Genehmigung

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: 63 ROW 61 72 60 / 184) vom heutigen Tage ~~unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile~~ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

ROTENBURG (W) , 08.04.2016

(DS)

Landkreis Rotenburg (W)
Der Landrat

im Auftrage gez. Schröder

.....

- Unterschrift -

~~Beitrittsbeschluss~~

~~Der Rat der Samtgemeinde Sittensen ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.~~

~~Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.~~

~~Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.~~

~~SITTENSEN,~~

~~(DS)~~

.....

~~- SG-Bürgermeister -~~

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 (5) BauGB am 30.06.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (W) bekannt gemacht worden.

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 30.06.2016 wirksam geworden.

SITTENSEN, 04.07.2016

(DS)

gez. S. Tiemann

.....

- SG-Bürgermeister -

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht schriftlich gegenüber der Samtgemeinde / Gemeinde unter Darlegung des der Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden.

SITTENSEN,

(DS)

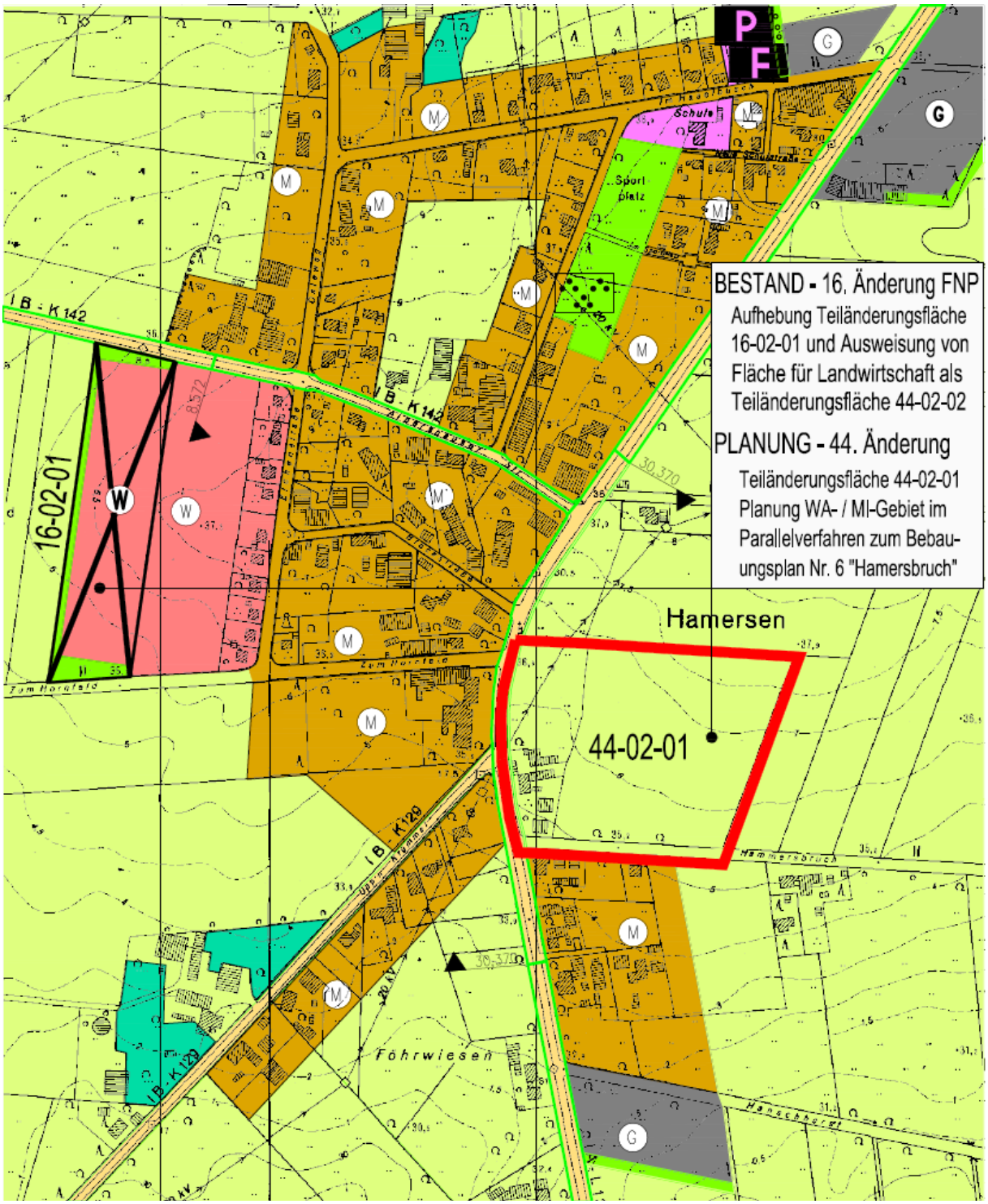
.....

- SG-Bürgermeister -

ÜBERSICHTSPLAN

(Ausschnitt Neuzeichnung Flächennutzungsplan Sittensen – Darstellungen zur 44. Änderung FNP)

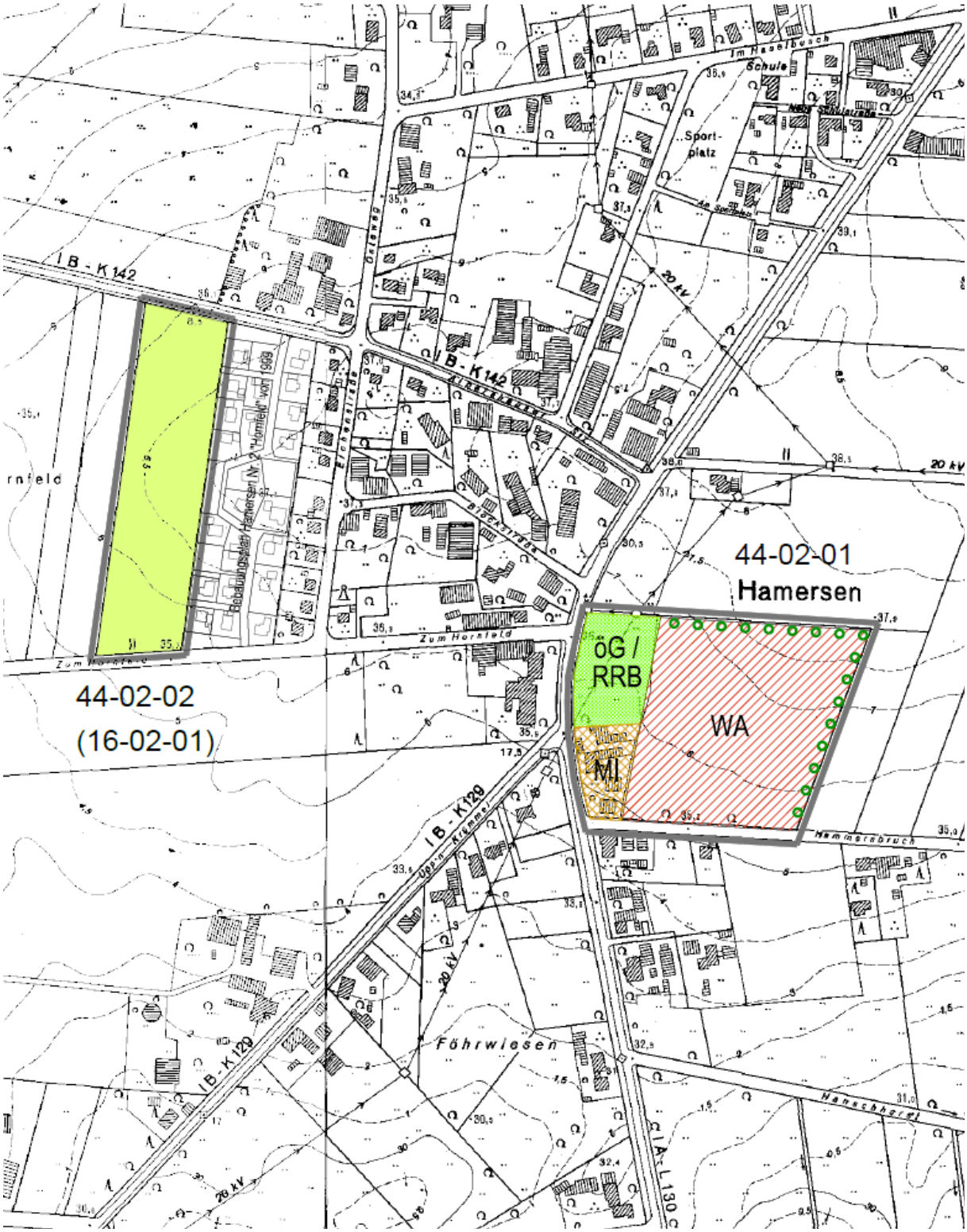
- Entwurf Geltungsbereich zur 44. Änderung Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan Hamersen Nr. 6 "Hamersbruch" (vgl. Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB) (Planung rot umrandet = Teiländerungsfläche 44-02-01 = Geltungsbereich)
- Aufhebung / Änderung der Teiländerungsfläche 16-02-01 aus der 16. Änderung Flächennutzungsplan (Bestand schwarz umrandet). Diese Teiländerungsfläche entspricht der Darstellung 44-02-02.



44. ÄNDERUNG FNP - ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN (Entwurf)

Teiländerungsfläche 44-02-01 :
- Wohnbaufläche (WA - § 4 BauNVO) mit Ortsrandeingrünung
- Öffentliche Grünfläche (öG) / RRB (Retentionsfläche)
- Gemischte Baufläche (MI - § 6 BauNVO)

Teiländerungsfläche 44-02-02 :
- Fläche für Landwirtschaft / Außenbereich i. S. v. § 35 BauGB (entspricht 16-02-01)

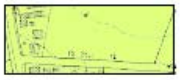


44. ÄNDERUNG FNP - PLANZEICHENERKLÄRUNG (Entwurf)

PLANZEICHENERKLÄRUNG :

Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990
[Rechtsgrundlage]

Bestand – Darstellung Teiländerungsfläche 44–02–01 :



Fläche für die Landwirtschaft (ehem. landw. Hofstelle mit Betriebsflächen)
[§ 5 (2) Nr. 9a BauGB]

Bestand – Darstellung Teiländerungsfläche 16–02–01 :

Wohnbaufläche (W – § 1 (1) Nr.1 BauNVO) [§ 5 (2) Nr.1 BauGB]

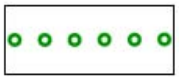
Entwurf/Planung – Darstellungen zur Teiländerungsfläche 44–02–01 :

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 (2) Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA – § 4 BauNVO)

Mischgebiet (MI – § 5 BauNVO)

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR BODEN UND LANDSCHAFTT (§ 5 (2) Nr.10 BauGB)



Standortgerechte Ortsrandeingrünung / Windschutz

Entwurf/Planung – Darstellung zur Teiländerungsfläche 44–02–02 :

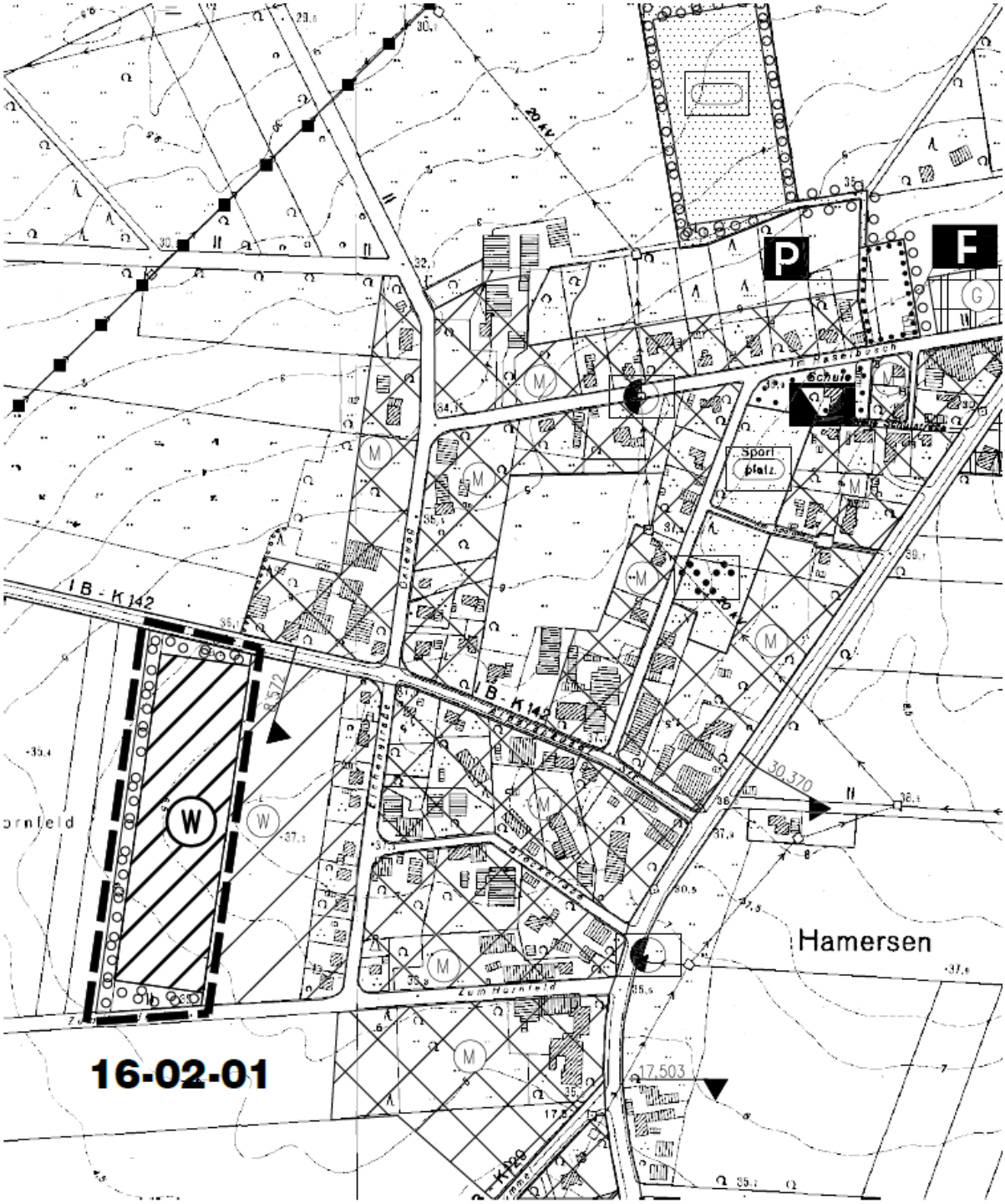
Fläche für die Landwirtschaft / Außenbereich nach § 35 BauGB
(ehem. Teiländerungsfläche 16–02–01 als W–Fläche) [§ 5 (2) Nr. 9a BauGB]

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs zur 44. Änderung Flächennutzungsplan

BESTAND - ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN 16. ÄNDERUNG VON 2003

- Darstellung Geltungsbereich Teiländerungsfläche 16-02-01 (ca. 2,3 ha W-Fläche) – Änderung / Aufhebung im Rahmen der 44. Änderung FNP/ Parallelverfahren Bebauungsplan Hamersen Nr. 6



BEGRÜNDUNG

44. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) SITTENSEN

SAMTGEMEINDE SITTENSEN – LANDKREIS ROTENBURG (W)

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Nds. Bauordnung (NBauO)
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

jeweils in der zzt. geltender Fassung.

2 VERFAHREN

2.1 Hinweis

Die vorliegende Entwurfsfassung bezieht sich auf die so genannte vorbereitende Bauleitplanung (vgl. § 5 BauGB) sowie auf die „Feinsteuerung“ durch die rechtsverbindliche Bauleitplanung (vgl. § 9 BauGB) in Verbindung mit einem Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB.

2.2 Vorbemerkung Bauleitplanung

Mit einem Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB leitet die vorbereitende Bauleitplanung im Rahmen der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Sittensen die verbindliche Bauleitplanung zum Bebauungsplan Hamersen Nr. 6 ein.

Einerseits wird eine am westlichen Ortsrand bestehende Darstellung für Wohnbaufläche (vgl. Teiländerungsfläche 16-02-01) aufgehoben bzw. in Fläche für Landwirtschaft / Außenbereich geändert (vgl. Teiländerungsfläche 44-02-02).

Ersatzweise wird andererseits eine Wohnbaufläche östlich der Landesstraße im Zusammenhang mit einer ehemaligen Hofstelle neu dargestellt (vgl. Teiländerungsfläche 44-02-01 = Geltungsbereich Bebauungsplan Hamersen Nr. 6).

2.3 UVP-Pflicht

Die Umweltprüfung (UP) ist nunmehr in das BauGB eingebunden und nach der Bekanntmachung der Änderung vom 24.06.2004 entsprechend §§ 2 und 2a BauGB anzuwenden. Entsprechend sind folgende Regelungen zu beachten :

- das Niedersächsische Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) vom 05.09.2002. Die vorliegende Planung ermöglicht keine Einzel-Vorhaben (Projekt-UVP) im Sinne der Anlage 1 NUVPG, die UVP-pflichtig wären. Ein Antrag auf Feststellung der Pflicht zur Umweltverträglichkeit entfällt damit.
- die bauplanungsrechtliche UVP-Pflicht (Plan-UVP) im Sinne der UVP-Änderungsrichtlinie i. d. F. des UVPG vom 03.08.2001 betrifft diese städtebauliche Planung ebenfalls nicht, da der Prüfwert für den unteren Schwellenwert (Ziffer 18.7.2) im Sinne der Ziffer 18.7 der Anlage 1 UVPG für ein sonstiges Städtebauprojekt im Außenbereich nicht erreicht wird.

Im Sinne des § 3 (2) Satz 2 BauGB wird bereits hier darauf hingewiesen, dass für die vorliegende Planungsabsicht keine UVP durchzuführen bzw. durchgeführt worden ist.

2.4 Umweltprüfung / Eingriffsregelung

Umweltschutzbelange, auf die die Durchführung dieser Planungsabsicht voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben könnten, sind zusammenfassend Gegenstand des Umweltberichtes. Dennoch werden die Schutzgüter des UVP-Gesetzes in geeigneter Weise beschrieben und mittels der Eingriffsregelung in Anlehnung an die Systematik zum Umweltbericht (§ 2a BauGB) bewertet.

Erforderlich ist die Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen und abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen / Wirkfaktoren des Vorhabens unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden.

Grundsätzlich gilt der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung / Geltungsbereich zum Bebauungsplan als Untersuchungsraum.

Je nach Betroffenheit müssen ggf. einzelne Schutzgüter darüber hinaus gesondert betrachtet werden (vgl. Ergebnis und Protokoll Beteiligung § 4 (1) BauGB – Scoping).

Das Schutzgut Natur ist im Sinne der Konzeption des BauGB im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB zu ermitteln. Der Paragraph regelt auch, wie ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch verwirklicht werden soll (vgl. Anhang - Umweltbericht).

Die v. g. Eingriffsregelung sieht eine Erfassung der Biotopstrukturen anhand der Obereinheiten des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (2011) vor. Die Bewertung der Faktoren des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Klima, Biotoptypen) und des Landschaftsbildes wird in Anlehnung an das “Flurbereinigungsmodell“ durchgeführt (s. Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 22. Jg. Nr. 2; 57-136).

2.5 Beschlüsse zum Änderungs- / Aufstellungsverfahren / Stand des Verfahrens

- Änderungsbeschluss zur 44. FNP-Änderung durch den Rat der Samtgemeinde vom 27.03.2014
- Beteiligung der Behörden (Scoping) nach § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom 12.05.2014
- Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung und Aushang vom 21.05.2014 bis 23.06.2014
- Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 08.10.2015

(Entkopplung des Parallelverfahrens nach § 8 (3) BauGB)

- Entwurfsbilligung / Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB zur 44. FNP-Änderung durch den Rat der Samtgemeinde vom 10.09.2015
- Feststellungsbeschluss gem. Ziffer 32 der VV-BauGB nach Beratung der abwägungserheblichen Stellungnahmen zum Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) BauGB vom 17.12.2015
- Antrag auf Genehmigung gem. § 6 BauGB
- Genehmigungsbescheid des LK ROW (Az. 63 ROW 61 72 60 / 184) vom 08.04.2016 ohne Auflagen, Maßgaben oder Ausnahmen gem. § 6 BauGB.
  Ein Beitrittsbeschluss entfällt.
- Nach amtlicher Bekanntmachung verbindlich seit 30.06.2016.

3 ÄNDERUNGSBEREICH / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

3.1 44. Änderung Flächennutzungsplan (FNP)

Der räumliche Geltungsbereich zur aktuellen FNP-Änderung setzt sich aus der Neuausweisung der Teiländerungsflächen 44-02-01 sowie der Änderung der Teiländerungsfläche 16-02-01 zusammen.

Die Teiländerungsfläche 44-02-01 entspricht in Lage und Größe dem Geltungsbereich zum Bebauungsplan Hamersen Nr. 6 “Hamersbruch“ (vgl. Parallelverfahren).

Die Teiländerungsfläche 16-02-01 (Aufhebung W-Fläche Hornfeld) entspricht der Teiländerungsfläche 44-02-02 (flächengleiche Änderung von W-Fläche in LW-Flächen / Außenbereich).

3.2 Geltungsbereich Bebauungsplanentwurf Hamersen Nr. 6 “Hamersbruch“

In der Gemarkung Hamersen, Flur 8, werden durch den Planbereich von ca. 4,8 ha folgende Flurstücke erfasst : 46/1, 46/2 und 61 tlw. (Wirtschaftsweg Hamersbruch).

Der Planbereich wird begrenzt
- im Norden durch das Flurstück 45/2 tlw.,
- im Osten durch die Flurstücke 47 (Acker) und 61 tlw. (Wirtschaftsweg Hamersbruch),
- im Süden durch die Flurstücke 69/1 (Hs.-Nr. 4), 69/2 (Hs.-Nr. 2 und 66 tlw.,
- im Westen durch das Flurstück 43 tlw. (Scheeßeler Str. – L 130).

Es wird hier darauf hingewiesen, dass auf der rechtsverbindlichen Ebene das Wohngebiet zur Einhaltung / Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgabe (Belange der Eigenentwicklung) in zwei Bauabschnitten umzusetzen ist.

4 VERANLASSUNG / ZIEL, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT

In der Mitgliedsgemeinde Hamersen steht keine verfügbare Wohnbaufläche mehr zur Verfügung. Daher sollen nunmehr die nahe dem Ortsrand liegenden Flächen einer Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern für ca. 33 - 37 Baugrundstücke je nach Grundstücksgröße in 2 Bauabschnitten zugeführt werden (vgl. Anlage - städtebauliche Skizze Variante A2).

Des Weiteren soll mit der Umgrenzung des Plangebietes die zwischen der Scheeßeler Straße (L 130) und Planstraße A liegende aufgegebene landwirtschaftliche Hofstelle planungsrechtlich integriert werden, so dass eine erkennbar konfliktarme Nachbarschaft zwischen Wohn- und gemischter Nutzungen im Sinne des § 5 BauNVO möglich sein wird.

Zuletzt sind Wohnbauflächen im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (in 2002) ausgewiesen worden (vgl. Teiländerungsfläche 16-02-01).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hamersen Nr. 2 von 1999 stehen verfügbare Baugrundstücke für den Immobilienmarkt nicht mehr zur Verfügung.

Unter Beachtung der Grundsätze zum BauGB sowie der Prämisse einer vorrangigen Innenentwicklung würde es bei einer Null-Planung für Hamersen keine Eigenentwicklung mehr geben können.

Die Ortslage ist durch betriebliche Bedingungen in der Landwirtschaft im Sinne der Anforderungen der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) hinsichtlich der Auswirkungen / Umweltbelastung der Nutzung für sonstiges Wohnen, d. h. nicht der Landwirtschaft dienenden Wohnbauentwicklung im Sinne von § 5 (2) Nr. 3 BauNVO, entzogen. Aus gleichem Grund sind die Darstellungen für Wohnbaufläche (vgl. Teiländerungsfläche 6.2 der 5. FNP-Änderung sowie aktuell die Teiländerungsfläche 16-02-01 (Erweiterung Baugebiet Hornfeld) nicht mehr umsetzbar, da durch v. g. Belastungen der Landwirtschaft gesunde Wohnverhältnisse im Sinne der Grundsätze des BauGB nicht gewährleistet werden können.

Selbst die vorliegende Planung ist u. a. noch von innerörtlichen Auswirkungen nach GIRL tangiert.

Durch diese Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 6 im Parallelverfahren mit der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes) sollen die bisher landwirtschaftliche Hofstelle sowie ein Teil der Betriebsflächen westlich der Landesstraße 130 und nördlich des Wirtschaftsweges “Hamersbruch“ planungsrechtlich einer Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung (vgl. Planbild) zugeführt werden.

Aus der Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Gemeindegebietes (im Jahr 1961 / 364 Einwohner (EW); 1998 / 418 EW und 2014 / 465 EW) resultiert die Nachfrage nach Wohnbauflächen für eine Einzel- und Doppelhausbebauung.

Die erwähnte Wohnraumnachfrage ergibt sich zum einen aus der v. g. Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet selbst, einschließlich dem Trend zu kleineren Wohneinheiten (Auflösung der ländlichen Großfamilienstruktur), zum anderen aus dem Trend durch Ausbildung und Berufsfindung auswärtig lebender Hamerser “Ur“-Bürger u. a. zur Familiengründung an den Heimatort zurückzukehren.

Somit wird als Zweck des Bebauungsplanes insbesondere die Planungsabsicht der Gemeinde deutlich, Bauflächen für den Eigenbedarf im Sinne des RROP durch geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen sowie die Bildung erschließungstechnisch sowie wirtschaftlich erachtete Bauabschnitte.

Hier sollen in der Hauptsache auch Belange der innerörtlich bestehenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe (vgl. Anhang - Gutachterliche Stellungnahme zur TA-Lärm und GIRL) zum Bestandsschutz ihre Berücksichtigung finden. Ferner Belange des Immissionsschutzes im Hinblick auf die Auswirkungen durch die Landesstraße, des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes sowie die der technischen Erschließung.

Die daraus gezwungener Maßen nachteilig erforderliche Ortsrandbebauung muss letztlich durch eine gesicherte Querung der Landesstraße berücksichtigt werden. Die Empfehlung der Dorferneuerungsplanung von 1993, ausschließlich die Ortsmitte zu entwickeln, ist durch geänderte Produktionsbedingungen der Landwirtschaft zwischenzeitlich obsolet.

Zweck der nachfolgenden Bauleitplanung ist es somit, den baulichen Bestand der südöstlichen Ortslage durch die Erweiterung von Wohnbaufläche zu ergänzen und durch Einbeziehung landschaftstypischer Elemente eine nachhaltige Abrundung gegenüber dem Außenbereich zu erreichen.

Die Größe des Planbereiches ist erforderlich,

- um den südöstlichen Ortsrand mit vorprägenden Nutzungen östlich der Scheeßeler Str. / Hamersbruch einer abschließend städtebaulichen Ordnung zu zuführen, damit die zur Disposition stehende Bestandsbebauung sowie die beabsichtigten bebaubaren Flächen in ein zusammenhängendes, ergänzendes und zweckmäßiges Erschließungskonzept unter Beachtung von Bauabschnitten eingebunden werden können,
- um für eine städtebauliche Abrundung auch ein zusammenhängendes grünordnerisch und landschaftsplanerisches Konzept entwickeln zu können,
- um eine Berücksichtigung der immissionsrechtlichen Belange herbeiführen zu können, der langfristig dem Bedarf an Wohnbaufläche innerhalb der Gemeinde entsprechen kann
- um die Versickerung (Retentionsfläche) von Regenwasser für die Bauabschnitte im Planbereich sicherzustellen
- um den Bedarf an öffentlicher Grünfläche u. a. mit der Zweckbestimmung Spielplatz zu sichern.

Insgesamt entspricht eine in Bauabschnitten (i. S. der behördeninternen Abstimmung) beabsichtigte Realisierung unter Beachtung regionalplanerischer Vorgaben zur Eigenentwicklung als auch dem Ziel der Gemeinde zum Erhalt von Dorfgemeinschaft und Integration in Bezug auf ländliche Siedlungen.

5 44. ÄNDERUNG FNP SITTENSEN TEILPLAN HAMERSEN - VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Die Gemeinde ist im Rahmen ihrer Zuständigkeit gefordert, Wohnbaufläche bedarfsgerecht der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen (vgl. Grundgesetz).

Bereits mit der 5. FNP-Änderung sah sich die Gemeinde mangels geeigneter Baulücken genötigt, separate bzw. zusammenhängende Wohnbaufläche in Erfüllung ihrer Zuständigkeit auszuweisen.

Aufgrund des fortschreitenden Strukturwandels in der Landwirtschaft lässt die gewachsene Ortslage auch aktuell keine Lücken im Sinne von § 34 BauGB für sonstige Wohnnutzungen mehr zu.

Die rechtsverbindliche Realisierung der WA-Darstellungen im Rahmen der 5. FNP-Änderung von 1995 sowie der 16. FNP-Änderung scheiterten letztlich an den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) aufgrund der v. g. Strukturwandels und der Intensiv-Tierhaltung durch innerörtlich gelegene landwirtschaftliche Betriebe.

Auch die vorliegende 44. FNP-Änderung und damit auch die rechtsverbindliche Bauleitplanung zum Bebauungsplan Hamersen Nr. 6 “Hamersbruch“ ist nur durch Restriktionen, d. h. technische Maßnahmen zur Immissionsreduzierung, zur Einhaltung der GIRL im Einflussbereich produzierender LW-Betriebe möglich. Es ist Absicht der Gemeinde, die Umsetzung der Immissionsschutzmaßnahmen einvernehmlich mit den betroffenen Betriebsinhabern zu gewährleisten.

Die 44. FNP-Änderung mit der Teiländerungsfläche 44-02-01 entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 “Hamersbruch“.

Die Aussagen der Begründung zum Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Sittensen zum Teilplan Hamersen aus dem Jahr 2003 in der Fassung zur 16. Änderung für die Erweiterung von dargestellter Wohnbaufläche (Teiländerungsfläche 16-02-01) gelten nach wie vor uneingeschränkt. Insofern wird hier dazu auf die Ausführungen Bezug genommen.

Der Änderungsbereich zur v. g. Teiländerungsfläche zwischen K 142 und Zum Hornfeld ist hinsichtlich der bewerteten Immissionsbelastungen nach GIRL zugunsten von Wohnbaufläche bzw. Gebot zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse nicht mehr umsetzbar.

Erfolgt ist die Aufhebung / Änderung der bestehenden Darstellung, wie seinerzeit bereits die Aufhebung / Änderung der Teiländerungsfläche Föhrwiesen (vgl. Anlage - Dreiecksfläche zwischen westlich L 130 und südwestlich K 129) ausschließlich bedingt war zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange.

Baulücken sind im Ort ortsüblich durchaus vorhanden. Allerdings sind diese aus Gründen der benannten Immissionsbelastung nach GIRL in der gesamten Ortslage für sonstiges Wohnen nicht geeignet oder stehen dem Immobilienmarkt u. a. aus eigentumsrechtlichen bzw. betriebswirtschaftlichen Gründen nicht zur Verfügung.

Seit längerem sucht die Gemeinde Hamersen bereits geeignete Wohnbaufläche für die Eigenentwicklung der Gemeinde und damit u. a. auch zum Erhalt von Infrastruktureinrichtungen. Der bisherige Suchraum ist aufgrund der benannten Immissionsbelastung nach GIRL in Richtung Hamersbruch erweitert worden. Selbst diese Fläche ist nicht frei von landwirtschaftlich sowie lärmtechnisch beeinflussten Restriktionen. Einflussgrößen aus Verkehrslärm und GIRL bestimmen daher die vorliegende Entwurfsfassung zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 = Teiländerungsfläche 44-02-01 zur 44. Änderung des vorliegenden Flächennutzungsplanes der SG Sittensen.

Die zulässigen Immissionswerte nach GIRL für die beabsichtigte WA-Nutzung sind im Planbereich auch nur durch aktive technische Vorkehrungen an 2 emittierenden landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben erreichbar.

Bei vorläufiger Abwägung aller zzt. erkennbaren privaten und öffentlichen Belange steht der Gemeinde lediglich die zur Disposition stehende Fläche für die Wohnbauentwicklung als aktuelle Planungsabsicht zur Verfügung.

Das Flächenpotential bezogen auf die Netto-Wohnbaufläche (Aufhebung Teiländerungsfläche 16-02-01 mit 2,3 ha = Neuausweisung Teiländerungsfläche 44-02-01 mit 2,9 ha) ist vergleichbar bzw. unterscheidet sich nur unwesentlich.

6 ENTWURF BEBAUUNGSPLAN HAMERSEN NR. 6 “HAMERSBRUCH“ / FESTSETZUNGEN - RECHTSVERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

6.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planungsabsicht und der bestehenden Bebauung östlich der Landesstraße ist für den überwiegenden Bereich der Flächen nördlich des Wirtschaftsweges Hamersbruch Fläche für Allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO) ausgewiesen worden.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO wird sichergestellt, dass diese Flächen überwiegend dem ländlich geprägtem Wohnen dienen sollen. Zulässig sind gem. § 4 BauNVO neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke. Die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ wurde auch gewählt, um nicht störende Nutzungen, die durch neue Arbeitsformen und Datenübertragungstechniken entstanden sind, im Planbereich zuzulassen. Insgesamt wird somit eine verträgliche und sinnvolle Erweiterung und verträgliche Nachbarschaft der vorhandenen Bebauung erreicht.

Im Hinblick auf die Schutzansprüche der Bevölkerung und der im Umfeld vorhandenen Nutzungen und Bebauung, sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) BauNVO nur als Ausnahme zulässig.

Dabei ist berücksichtigt worden, dass bei derartigen Anlagen bzw. Betrieben sowohl Verkehrsmengen durch An- und Abfahrten als auch betriebsbedingte Lärmbelastungen und Immissionen entstehen, die dem Vorrang des Wohnens bzw. dem Charakter des Gebietes widersprechen und ggf. zu nicht vertretbaren nachbarrechtlichen Spannungen führen würden.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine dem ländlichen Verdichtungsmaß vertretbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0.3 festgesetzt. Dieses entspricht nicht dem Höchstmaß der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO, aber leistet eine transparente und offene Bauweise mit größtmöglichem Freiflächenanteil und fügt sich damit auch in die bestehende Baustruktur ein. Die Regelung nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihrem Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist zulässig.

Eine Begrenzung der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist festgesetzt worden, um den Charakter der Einfamilienhausstruktur und des Ortsbildes zu wahren.
Die Notwendigkeit zur weitergehenden Gliederung der eingeschossig offenen Bauweise im Sinne von § 22 (2) Satz 3 BauNVO ist zzt. nicht erkennbar bzw. auch nicht Planungsabsicht.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Neubauten darf im Mittel eine Höhe von 0.5 m, gemessen von der Mitte der Straßenzugewandten Gebäudeseite zur Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Hiermit soll erreicht werden, dass keine aus dem Erdreich herausragenden Keller entstehen.

Außerdem soll verhindert werden, dass damit notwendig werdende Geländeaufschüttungen (z. B. für Terrassen und Auffahrten) Veränderungen im Gelände bewirken, die dann zur Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes führen (vgl. Textlichen Festsetzungen).

6.2 Gemischte Baufläche (MI) - Art und Maß der baulichen Nutzung

Die aufgegebene Hofstelle ist in den Geltungsbereich einbezogen und als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen worden, um künftige Nutzungen insbesondere in Bezug auf das angrenzende Wohngebiet planungsrechtlich steuern zu können.

Störende Nutzungen, die sich bei vakanten städtebaulichen Situationen in vergleichbarer Lage unerwünscht etablieren könnten, sind entsprechend nicht zulässig.

Flächen für v. g. störende bzw. hier unerwünschte Nutzungen stehen an anderer Stelle innerhalb der Gemeinde / Samtgemeinde zur Verfügung.

MI-Gebietsflächen wurden ausgewiesen, um einen nutzungsbedingt verträglichen Übergang zum WA zu erreichen sowie Umnutzungen des Gebäudebestandes im Zusammenhang mit der Immissionssituation entlang der Landesstraße sowie den im Umfeld vorhandenen Betrieben zu ermöglichen. Damit wird auch dem Anspruch auf Bestandsschutz Rechnung getragen.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen kann erkennbar insgesamt dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme von Wohn- und Mischgebietsnutzung entsprochen werden.

Im Mischgebiet (MI) richtet sich die Grundflächenzahl nach der maximal zulässigen Obergrenze gem. § 17 BauNVO und entspricht damit ungefähr dem Bestand.

Eine höhere bauliche Verdichtung entspricht der Planungsabsicht und begünstigt damit auch Veränderungen der bestehenden Struktur hervorgerufen durch Bedingungen möglicher Umnutzungen.

6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen / Bauweise

Um einen Spielraum bei der Anordnung der Gebäude und um der bauwilligen Bevölkerung eine dem ländlich geprägten Baustil gerecht werdende Ausnutzung ihrer Grundstücke zu ermöglichen, sind Baugrenzen definiert worden, die die überbaubaren von den nicht überbaubaren Flächen abgrenzen. Des Weiteren sind Baugrenzen dort festgesetzt worden, wo sie aufgrund des Immissionsschutzes sowie dem Schutz und Erhalt der Anpflanzungen erforderlich sind.

Damit der Zusammenhang zwischen Vorgarten und Verkehrsfläche nicht durch störende bauliche Anlagen beeinträchtigt wird, ist nachstehende Textliche Festsetzung aufgenommen worden, dass Nebenanlagen, die Gebäude sind, sowie Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen.

Davon ausgenommen sind Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO (Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung).

Es wird darauf hingewiesen, dass auch allseits offene Garagen (= Carports = Stellplatz mit Schutzdach) zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie / Grundstücksgrenze nicht errichtet werden dürfen. Hiermit soll sichergestellt werden, dass einerseits die hinteren Grundstücksbereiche als begrünte Abstandsflächen erhalten bleiben und andererseits die Vorgartenflächen von geschlossenen baulichen Anlagen zergliedert werden und die städtebaulich ländliche Quartierscharakteristik nicht verloren geht.

Die nicht überbaubaren Flächen, oftmals zusammenhängende begrünte Freiflächen, gewährleisten einen Nahrungs- und Lebensraum für Flora und Fauna. Dieser planerische Ansatz ist zur Minimierung des bauordnerischen Eingriffs in die Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB zu werten.

6.4 Grenzabstände nach NBauO

Im Geltungsbereich sind Grenzabstände abweichend von § 5 NBauO in der zzt. geltenden Fassung von 1 H einzuhalten.

Damit sollen die Auswirkungen hinsichtlich des Eindrucks untypischen Verdichtung durch visuelle 2-Geschossigkeit berücksichtigt und somit der ländliche Baustil nicht überprägt werden.

6.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung nach NBauO

Im Sinne der Grundsätze der Bauleitplanung u. a. von § 1 Abs. 6 BauGB dient die städtebauliche Planung u. a. auch der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Daher müssen aus vorgenannten Gründen die Interessen der privaten Grundstückseigentümer bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen gegenüber dem Interesse der Öffentlichkeit zurückstehen.

Örtliche Bauvorschriften sollen die Bauleitplanung unterstützen und ergänzen. Des Weiteren wird ein Rahmen gesetzt, innerhalb dessen die Bauherren und Entwurfsverfasser ausreichend Raum für eigene Initiativen haben. Bei umfassender Realisierung der Gestaltungsvorschriften kann eine Vielzahl gestalteter Einzelbauten, die jedoch einander zugeordnet sind und so viel Gemeinsames aufweisen, dass sie eine harmonische Einheit bilden, umgesetzt werden. Auch haben sie das Ziel und den Zweck, das ländlich geprägte Ortsbild und Eigenart zu wahren. Die Nds. Bauordnung (NBauO) ermächtigt zum Erlass gestalterischer Vorschriften, die über die Abwehr bloßer Verunstaltungen hinausgehen dürfen.

Für dieses Plangebiet sind zur Berücksichtigung der örtlichen Baustrukturen folgende Festsetzungen nach NBauO getroffen worden (vgl. Planbild).

Davon ausgenommen sind Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO (Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung).

6.6 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Eine öffentliche Grünfläche (öG) mit den Zweckbestimmungen Spielplatz wurde innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Das Niedersächsische Spielplatzgesetz (NSpG) ist obsolet. Dennoch gelten die Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 6 Abs. 6 Nr. 3 BauGB. Danach ist für den Geltungsbereich ein Spielplatz erforderlich.

Bezugnehmend auf die Vorgaben des obsoleten NSpG beträgt die Mindestgröße der Netto-Spielplatzgröße 300 qm (Ansatz zum Nachweis : GRZ 0.3 + 75 % für die zulässige 1-Geschossigkeit) x 2 % = 0,03 ha). Insgesamt steht eine öffentliche Grünfläche von ca. 0,26 ha zur Verfügung.

Für die verfügbare Freifläche insgesamt ist die Gemeinde mit ihrem Gestaltungswillen gefordert. Dies gilt insbesondere der Vielfalt (Spielplatz, Anpflanzungen, Fuß- und Radwegeverbindung, Retentionsfläche) der angrenzenden öffentlichen Nutzungen und Funktionen untereinander. Die betroffenen Funktionen und vorgeschlagenen Anpflanzungen sind unter einander verträglich. Sie sind geeignet, den künftigen Bewohnern insgesamt eine Grünanlage anzubieten, die gestalterisch die v. g. Funktionen verbindet und miteinander ergänzt.

6.7 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen für Anpflanzungen, der Ausweisung von Maßnahmen zum Ausgleich sowie externen Kompensationsfläche soll erreicht werden, dass Beeinträchtigungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig stören, bei der Realisierung des Bebauungsplanes unterlassen, gemindert oder soweit sie unvermeidbar sind, ausgeglichen werden. Wesentlich ist die Definition eines neuen Ortsrandes durch Anpflanzungen entlang den rückwärtigen Grundstücksgrenzen in Richtung Norden und Osten sowie die Entwicklung einer Streuobstwiese und oder auch ein ergänzendes Feldgehölzes als öffentliche Maßnahme im Zusammenhang mit einer Spielplatzfläche.

Dabei kommt den zum Erhalt festgesetzten Bäumen eine besondere gestalterische Bedeutung zu, denn bei entsprechender Größe wirken sie raumbildend und raumregulierend; auch wirken sie hinsichtlich umweltschützender Belange eingriffsmindernd und betonen den Übergang von der zukünftigen Bebauung zu den Verkehrsflächen.

Zur allgemeinen Durchgrünung und aus ökologischen Gründen ist außerdem je Wohneinheit auf den Baugrundstücken die Pflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes oder eines standortheimischen Laubbaumes festgesetzt (vgl. Ziffer 5.2 der Textlichen Festsetzungen o. a. die Gehölzliste des LK ROW).

6.8 Verkehrsflächen

6.8.1 Äußere Erschließung

Die Ortschaft Hamersen ist unmittelbar über die Landesstraße 130 - Scheeßeler Straße – mit dem überörtlichen Straßennetz erschlossen.

Der Gemeindeverbindungsweg “Hamersbruch“ wird den Ziel- und Quellverkehr des Baugebietes über die neue Planstraße A unmittelbar aufnehmen. Nördlich Hamersbruch gelegene Grundstücke werden direkt durch den Gemeindeverbindungsweg erschlossen. Für dieses Teilstück wird auch ein gesonderter Ausbau erfolgen.

Das Mischgebiet (MI) kann direkt über den Gemeindeverbindungsweg oder je nach Parzellierung im Rahmen einer möglichen Umnutzung auch über die Planstraße A ausreichend angebunden werden.

Auf Regelungen nach dem Nds. Straßengesetz (NStrG) sowie die Ausweisung von Sichtflächen zugunsten der Verkehrssicherheit wird hier verwiesen (vgl. Planbild).

6.8.2 Innere Erschließung

Die Planstraße A stellt die Haupterschließung für die MI-/WA-Nutzungen östlich der Landestraße dar. Aufgrund dieser Funktion soll standortgerechtes Verkehrgrün eine visuelle Trennung gewährleisten.

Die Planstraßen A und B sind im Ausbau in ihrer Funktion als Anliegerstraßen vorgesehen. Hierbei ist ein verkehrsberuhigter Ausbau als Mischprofil angedacht, bei dem für den Ausbau die Grundsätze der Gestaltung bei Mischung der Verkehrsarten gelten sollen.

Damit beinhaltet die Planstraße B u. a. überwiegend erschließende Kommunikationsfunktion.

Die Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen ist im Detail durch einen Pflasterplan mit entsprechenden Gestaltungsmaßnahmen sicherzustellen. Hierdurch soll die Dominanz der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und der nicht verkehrlichen Nutzung des gesamten Straßenraumes deutlich werden, damit das Zeichen 325 StVO „verkehrsberuhigter Bereich“ ggf. angewandt werden kann.

Aus diesem Grunde sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche keine Festsetzungen für öffentliche Parkflächen und Standorte von Bäumen getroffen worden. Diese Standorte bleiben der Detailplanung vorbehalten.

Durch den vorgesehenen Ausbau wird für den Planbereich eine Verkehrssicherheit und ruhiges dörfliches Wohnen erreicht.

Die verkehrliche Erschließung der ehemaligen Hofstelle ist u. a. über die Planstraße A gewährleistet.

6.9 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkflächen sind nicht festgesetzt, da die genaue Lage dieser Flächen der Detailplanung vorbehalten bleiben soll. Die Detailplanung hat die Einfahrten der Grundstücke wie auch die Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Flächen für private Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Pro Wohneinheit sind Flächen (mindestens 18 qm) für zwei Stellplätze nachzuweisen, um den im ländlichen Raum notwendigen und in der Regel auch vorhandenen Zweitwagen auf dem privaten Wohnbaugrundstück unterzubringen. Die Festsetzung ist erfolgt, da die Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 und 47 der NBauO mit den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf diese weitergehende Festsetzung nicht enthalten.

Hierdurch sind eine Entlastung der öffentlichen Verkehrsfläche durch abgestellte PKW und ein sparsamer Ausbau der Planstraßen erreichbar.

6.10 Fuß- und Radweg

Durch die mehr oder minder periphere Ortsrandlage des Wohngebietes östlich der Landesstraße kommt der Anbindung mittels Fuß- und Radweg besondere Bedeutung zu. Dies betrifft nicht nur die Integration der Bewohner des Baugebietes insgesamt, sondern insbesondere Schulkinder, für die eine gefahrlose Verbindung an die Haltestellen im Bereich der Landesstraße geschaffen werden muss. Dies gilt auch für die Anbindung aller Bewohner, um die Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde ortsüblich zu Fuß oder mit Rad erreichen zu können.

Hierzu ist eine Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorgesehen und zulässig, deren Anbindung an eine Querungshilfe der Scheeßeler Straße zzt. noch offen ist.

Hierzu werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens Lösungsansätze seitens des Straßenlastträgers erwartet.

7 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Technische Versorgung

Die elektrische Energieversorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz der EWE AG.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Bremervörde. Die Versorgung ist gesichert.

Die erforderlichen Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes sind vor Erstellung der Erschließung mit dem Ortsbrandmeister, dem Brandschutzprüfer des Landkreises und dem Wasserversorgungsverband zu klären und sicherzustellen.

Die Kommunikationsinfrastruktur (Telefon, Internet u.v.m.) ist durch bestehende Netze ebenfalls gesichert.

7.2 Technische Entsorgung

Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist die SG. Sittensen. Die ordnungsgemäße Entsorgung gilt für Hamersen insgesamt durch Anschluss an die Abwasserreinigung Sittensen per Druckrohrleitung als gesichert.

Die Entsorgung von Hausmüll und verwertbaren Reststoffen erfolgt satzungsgemäß durch zertifizierte Fachbetriebe im Auftrag des Landkreises Rotenburg (W).

7.3 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Laut Bodengutachten des Ingenieurbüros Beuße, Tostedt, ist im Planbereich die unmittelbare Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken aufgrund der bewerteten Bodenverhältnisse nicht möglich.

Das mit der Erschließungsplanung beauftragte Büro IWU, Zeven, hat die dezentrale Entwässerung bemessen.

Aufgrund der Vorplanungen ist eine entsprechende Retentionsfläche innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Für diese ist eine Leitungstrasse als Notüberlauf zur Vorflut im Bereich Stehler Str. geplant.

Die wasserrechtlichen Genehmigungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung erbracht.

Entsprechend der wasserrechtlichen Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) ist die dezentrale Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswassers vorrangig.

Vgl. hierzu auch die Broschüre des Nds. Sozialministers „Entsiegelung von Flächen, Humanisierung im Städtebau“.

Die Versickerung bzw. die Rückhaltung gilt als ökologischer Faktor zur Sicherung des Naturhaushaltes und wird als Eingriffsminderung

- zum Ausgleich des Grundwasserhaushaltes
- zur Verminderung des Wasserzuflusses für die Vorfluter
- zur Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes
- zur Grundwasserneubildung
- zur Erhaltung der Gewässergüte des Grundwassers und
- zur Verbesserung des Kleinklimas durch verstärkte Verdunstung angestrebt.

8 IMMISSIONEN / ALTLASTEN / BODENFUNDE

8.1 Immissions- / Emissionssituation

Die Immissionssituation wird durch die Verkehrsbelastung der Landesstraße, Betriebslärm des Gaststättenbetriebes sowie durch die bestehenden innerörtlichen landwirtschaftlichen Betriebe geprägt.

Evtl. zeitweilig auftretende Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen bzw. dem Gemeindeverbindungsweg müssen hingenommen werden, soweit sie ortsüblich sind und nur zeitweilig und im begrenzten Umfang auftreten.

Aufgrund gutachterlicher Untersuchungen und Bewertungen nach TA Lärm und GIRL (vgl. Anhang) sind Festsetzungen ausgewiesen, die unter Berücksichtigung aktiver Maßnahmen an den benannten landwirtschaftlichen Betrieben selbst, gesunde Wohnverhältnisse für die beabsichtigte Wohnfunktion erwarten lassen.

8.2 Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich zzt. nicht bekannt. Sollten sich Anzeigen dafür ergeben, so ist der LK ROW davon zu benachrichtigen. Sie sind aufgrund der bisherigen Nutzungen nicht zu erwarten.

8.3 Bodendenkmale /-funde

Für dieses Plangebiet liegen zzt. keine Angaben bzgl. Bodendenkmale oder Bodenfunde vor. Sollten sich während der Erschließungsmaßnahmen Anzeigen dafür ergeben, so ist der LK ROW davon zu benachrichtigen.

9 UMWELTBERICHT / EINGRIFFSREGELUNG

Bei Eingriffen in das Landschaftsbild sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gilt der Grundsatz der Vermeidung von Beeinträchtigungen. Unvermeidbare Eingriffe müssen minimiert werden, darüber hinausgehende Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Grundsätzlich besteht das planerische Vorgehen bei der Umweltprüfung aus der Bestandsaufnahme der Umwelt und der Prognose künftiger Entwicklung. Die Prüfung von Alternativen ist aufgrund der örtlichen Bestandssituation nicht erfolgt.

9.1 Umweltbericht

An dieser Stelle bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung im Sinne des § 2a Satz 3 BauGB (vgl. Anlage).

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen ist im o. g. Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB zwischen der planenden Gemeinde und den betroffenen Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Die Umweltprüfung begleitet das Planverfahren und bezieht so die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange in Entscheidungen ein. Der Umweltbericht gibt die Ergebnisse der Umweltprüfung wieder (vgl. Anlage).

9.2 Zusammenfassung Umweltbericht (Entwurf)

Die Umsetzung der 2-gleisigen Bauleitplanung dient dem Planungsziel und damit dem Versorgungsanspruch der Bevölkerung mit angemessener Bereitstellung von Wohnbaufläche (vgl. GG).
Der planungsrechtliche Eingriff ist daher erkennbar nicht vermeidbar (vgl. auch Umweltbericht zum Bebauungsplan Hamersen Nr. 6).

Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist nachfolgend die vorläufige und allgemein verständliche Zusammenfassung zitiert :

… *„ Durch die Umnutzung des vorhandenen ehemaligen LW-Betriebs zu Mischgebiet sowie die beabsichtigte Umnutzung von landwirtschaftlicher Betriebsflächen zu Wohnbaufläche sind Planungsalternativen nicht vorhanden, da für die Teiländerungsfläche 6.2 der 5. FNP-Änderung sowie der Teiländerungsfläche 16-02-01 der 16. FNP-Änderung die Vorgaben, wie vor bereits erwähnt, der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) einer Ausweisung von Wohnbaufläche entgegenstehen.*

Sinnvollere Alternativen zu der geplanten städtebaulichen Entwicklung bieten sich nicht an.

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine Probleme ergeben.

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind zzt. nicht erkennbar

Nachteilige Umweltauswirkungen sind als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Durch die unmittelbar an einander grenzenden Gewerbe- und Nutzungen der Landwirtschaft sind Immissionsprobleme gegeben.

Diese sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erkannt und erkennbar lösbar.

Wertvolle Bereiche für Tiere und Pflanzen werden nicht in Anspruch genommen.

Die Teiländerungsfläche 44-02-01 ist z. T. bereits bebaut (ehemalige Hofstelle) und wird überwiegend ackerbaulich noch intensiv genutzt.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten. “ …

10 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Flächenbilanz 44. Änderung Flächennutzungsplan

ÜBERSICHT	Zugang		Umnutzung		Abgang	
44-02-01	WA-Fläche	3,5 ha			LW-Fläche	3,5 ha
	Grünfläche / RRB	0,6 ha			LW-Fläche	0,6 ha
	M-Fläche	0,5 ha	LW-Fläche (ehemalige Hofstelle § 35 BauGB)	0,5		
44-02-02 (16-02-01)	LW-Fläche	2,6 ha			WA-Fläche	2,6 ha

SITTENSEN, 04.01.2016

(DS)

gez. S. Tiemann

……

- SG-Bürgermeister -

Für die Samtgemeinde Sittensen aufgestellt :

GULEKE + PARTNER
21640 HORNEBURG VORDAMM 12
DAS TEAM FÜR IHRE PLÄNE

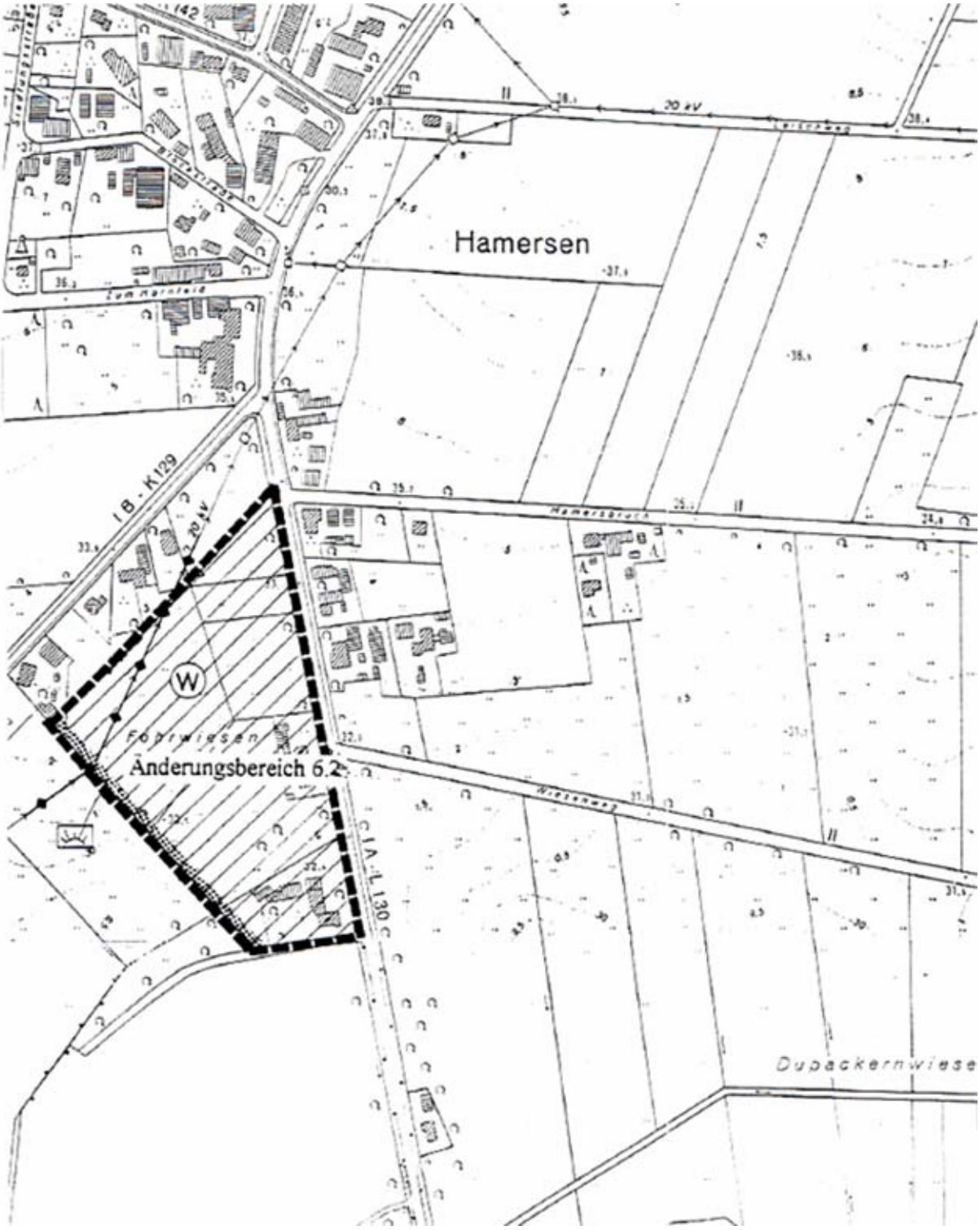
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
☎ 04163 / 7731
www.gulekeundpartner.de

ANLAGE :

VORENTWURF / STÄDTEBAULICHE SKIZZE – VARIANTE A2

ANLAGE :

BESTAND - ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN ZUR 5. ÄNDERUNG FNP 1995

- Geltungsbereich Teiländerungsfläche 6.2

Die v. g. Ausweisung wurde im Rahmen der 16. FNP-Änderung zugunsten der Teiländerungs-fläche 16-02-01 aufgehoben.