



Gemeinde Sittensen

Bebauungsplan Nr. 56 „Zum Fahnenholz“.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Verfahrensverlauf

12.12.2019	Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Sittensen
25.02.2021 bis einschl. 26.03.2021	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Scoping)
10.02.2021 bis 26.03.2021	Amtliche Bekanntmachung
20.08.2021 bis einschl. 20.09.2021	Gleichzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB
05.08.2021 bis 21.09.2021	Amtliche Bekanntmachung
07.03.2022 bis einschl. 22.03.2022	Erneute Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB
24.02.2022 bis 23.03.2022	Amtliche Bekanntmachung
03.05.2022	Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Sittensen
15.07.2022	Amtliche Bekanntmachung

2. Planungsgrundlage:

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - 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 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191)

3. Zielsetzungen der Planung

Die Gemeinde Sittensen ist Grundzentrum und 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. Gleichzeitig sollen maßvoll und nachfragegerecht weitere Wohnbauflächen zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an Bauland zur Verfügung gestellt werden. Vorgesehen ist die Schaffung von ca. 32 Baugrundstücken.

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

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte bauliche Entwicklung wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Planung konnte nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 „Zum Fahnenholz“ der Gemeinde Sittensen erfolgte deshalb gem. § 8 Abs. 3 BauGB die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sittensen.

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.

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. Südwestlich des Plangebietes verläuft die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Hamersen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Vorausgegangene Untersuchungen:

Für das Plangebiet erfolgte eine Baugrunduntersuchung nach der eine Niederschlagswasserversickerung in weiten Teilen des Plangebietes als nicht möglich erklärt wurde. Entsprechend war eine Rückhaltungsmöglichkeit vorzusehen.

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. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Vorliegend wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu erwartende Beeinträchtigungen durch den Kindergartenstandort und hier insbesondere durch die Zu- und Abfahrtsverkehre sowie die durch das Wohngebiet selbst verursachten Anliegerverkehre untersucht.

Umweltprüfung:

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

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

Das Plangebiet stellt sich als Acker- bzw. Weidefläche ohne besonders wertvolle natürliche Strukturen dar. Aufgrund der umgebenden Bebauung wird in einen vorbelasteten Landschaftsbildbereich eingegriffen. Flächen für Bebauung und Verkehrsanlagen werden neu versiegelt.

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 als Biotop allgemeiner bis geringer Bedeutung der Wertstufe 2 zugeordnet.

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 gleichmäßig um ca. 4 Meter an.

Mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 „Zum Fahnenholz“ wird eine Fläche von ca. 4,66 ha überplant. Dabei sind die Mischgebietsflächen im Norden des Geltungsbereiches sowie die Verkehrsfläche der Alten Dorfstraße mit ca. 6.850 m² als Bestand zu werten. Als allgemeine Wohngebietsflächen werden ca. 28.100 m² entwickelt, ca. 4.550 m² entfallen auf neue Verkehrsflächen und etwa 5.015 m² werden zukünftig als Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte genutzt. Insgesamt werden durch die Realisierung der Planung gegenüber dem Bestand max. 18.540 m² Flächen neu versiegelt.

Als Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes im Gebiet wird als Ortsrandeingrünung ein 5 m breiter Pflanzstreifen im Süden und Osten des Geltungsbereiches angelegt. Für weitere Maßnahmen wird ein externer Ausgleich erforderlich. Die Ersatzmaßnahmen für die zu erwartende Flächenversiegelung durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 56 und die erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden sollen auf zwei externen, in der Summe 0,93 ha großen, Kompensationsflächen, erfolgen.

Eine Ersatzmaßnahme („Kompensationsfläche Sittensen“) wird für einen Flächenanteil von ca. 0,41 ha auf der Kompensationsfläche 1 „An der Kläranlage“ in der Gemarkung Sittensen, Flur 4, Flurstück 7/1 durchgeführt. Der weitere Ausgleich (Kompensationsfläche 2) mit einem Flächenanteil von 0,52 ha erfolgt über das „Ökokonto Sittensen“ in der Gemarkung Kalbe, Flur 8 Flurstück 1. Beide Maßnahmen werden dem Bebauungsplan zugeordnet.

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

Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Behörden- und TöB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte im Parallelverfahren mit der Aufstellung des BP Nr. 56 „Zum Fahnenholz“ der Gemeinde Sittensen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sittensen. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurde gemeinsam für beide Bauleitplanungen durchgeführt.

Zusammengefasst wurden zu folgenden Punkten Anregungen oder Einwände vorgebracht:

Stellungnahme Landkreis Rotenburg (Wümme):

In der naturschutzfachlichen Stellungnahme werden Anregungen zum Baumerhalt und Baumschutz vorgebracht, denen teilweise gefolgt wird, teilweise befinden sich die benannten Objekte außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Ausführungen zur naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens werden auf Anregung des Landkreises ergänzt. Es wird darum gebeten, die erforderliche externe Ausgleichsfläche mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

In der wasserwirtschaftlichen Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass eine schadloسة Abführung des Oberflächenwassers zu gewährleisten ist und Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet sind. Eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist vorzusehen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Kreisarchäologie weist darauf hin, dass im Bereich des Bebauungsplanes mit Bodenfunden zu rechnen ist. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden entsprechende Suchschnitte zur Voruntersuchung der Fläche angelegt. Auf der Planzeichnung erfolgt ein entsprechender Hinweis.

In der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass ergänzend ein Schallschutzgutachten zu erbringen ist. Dieses wird beauftragt.

Stellungnahme Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass der Flächenverlust für die Landwirtschaft bei der Auswahl externer Ausgleichs- und Kompensationsflächen zu minimieren ist. Der Hinweis fand im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Berücksichtigung.

Stellungnahme Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Weist darauf hin, dass evtl. Schutzmaßnahmen gegen vom Landesverkehr ausgehende Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen dürfen.

Weiterhin haben die Leitungsbetreiber Ihre Betroffenheit bzw. Nichtbetroffenheit zur Kenntnis gebracht.

Stellungnahmen privater Einwender

- Ein Planungserfordernis wird grundsätzlich hinterfragt. Eine mangelnde Alternativenprüfung wird angemahnt.

Die Gemeinde konkretisiert und erläutert ihren Bedarf für eine KiTa und Flächen für den Wohnungsbau, erläutert die Alternativen und hält an der Planung im vorgesehenen Umfang fest.

- Die bestehende Situation der Oberflächenentwässerung entlang der Straße „Alte Dorfstraße“ wird bemängelt. Gleiches gilt für die hohen verkehrlichen Vorbelastungen. Es bestehen Bedenken einer unzumutbaren Zunahme des Verkehrs durch die Planung.

Beide Aspekten werden in entsprechenden Fachgutachten berücksichtigt.

- Da sich die beabsichtigte Nutzung im Hinblick auf den Immissionsschutz auf Flächen in der Nachbarschaft auswirken, wird gebeten, diese in den Geltungsbereich einzubeziehen. Diesem Ansinnen wird gefolgt.

Die angrenzenden Mischgebietsfläche werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

- Es wird um Abstand und optische Abgrenzung zwischen den Bestandsgrundstücken und den Neubauf lächen gebeten. Die vorgesehene Bebauung von bis zu 2 Vollgeschossen und in Teilen des Gebietes die Möglichkeit Mehrfamilienhäuser zu errichten wird als unangemessen verdichtet angesehen.

Die Gemeinde sieht eine geringfügig dichtere Bebauung als umgebend im Sinne einer flächensparenden, nachhaltigen Bauweise als angemessen an. Es werden ausreichende Abstände zwischen Nutzungen mit einem ähnlichen Schutzbedürfnis eingehalten. An der Planung wird daher festgehalten.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und TöB-Beteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung erfolgte erneut im Parallelverfahren mit der Aufstellung des BP Nr. 56 „Zum Fahnenholz“ der Gemeinde Sittensen.

Die Behörden- und TöB-Beteiligung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemeinsam mit der im Parallelverfahren eingeleiteten 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sittensen.

Zusammengefasst wurden zu folgenden Punkten Anregungen oder Einwände vorgebracht:

Stellungnahme Landkreis Rotenburg (Wümme):

In der naturschutzfachlichen Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Kompensationsfläche bereits vergeben ist.

Es ist Ersatz zu benennen und mit der UNB abzustimmen. Das Kapitel zu Arten und Lebensgemeinschaften wird als nicht hinreichend ausführlich angesehen. Es wird darum gebeten den Hinweis zum Artenschutz so zu ergänzen, dass aufgrund der Verdrängungswirkung auch in einem Umkreis von 100 m um die Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen haben dürfen und diesen ggf. in eine Festsetzung zu wandeln. Ebenso wird darum gebeten den Absatz zum Erhalt von Bäumen in die textlichen Festsetzungen zu verschieben. Es fehlt eine Angabe wer die Fläche zum Anpflanzen erstmalig bepflanzt und wann dies erfolgen soll. Es wird empfohlen, dass die Gemeinde die Fläche anpflanzen und umzäunen sollte, um zu gewährleisten, dass die Pflanzung ordnungsgemäß und zeitnah umgesetzt wird und somit der Eingriff in das Landschaftsbild abgemindert wird.

Den Hinweisen und Anregungen wird weitgehend gefolgt. Da sich die Hinweise aus dem geltenden Naturschutzgesetz ergeben, sind sie auch ohne gesonderte textliche Festsetzung verbindlich. Es wird eine neue Kompensationsfläche benannt.

Im Zuge der wasserwirtschaftlichen Stellungnahme werden div. Hinweise zur Erschließungsplanung und Niederschlagswasserbeseitigung gegeben. Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Der Abfallwirtschaftsbetrieb bittet um Vorhaltung ausreichend großer Verkehrsflächen und Abfallsammelstellen. Auch dies wird im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

In der immissionsrechtlichen Stellungnahme wird der vorgelegte Kurzbericht über eine Verkehrslärmuntersuchung vom TÜV Nord, erstellt am 15.06.2021, als nicht ausreichend angesehen. Das Gutachten ist zu ergänzen.

Weitere Stellungnahmen sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Die Stellungnahme entsprechen weitgehend den im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen. Sie werden daher nicht erneut aufgeführt.

Stellungnahmen privater Einwander

- Es wird kein Bedarf für weitere Betreuungseinrichtungen für Kinder gesehen. Sofern ein Zusatzbedarf vorliegen sollte, so speist sich dieser aus der Ausweisung von Baugebieten im Gemeindegebiet sowie in benachbarten Mitgliedsgemeinden. Auch die Ausweisung eines Baugebietes wird daher als nicht erforderlich angesehen.

Der dringende Bedarf wurde durch die Gemeinde hinreichend erläutert.

- Es wird darauf hingewiesen, dass sich die vorgesehene große mehrgeschossige Bebauung entlang „Zum Fahnenholz“ nicht in das Ortsbild einfügt.

Auch diesbezüglich hat die Gemeinde ihren Planungswillen nach einer moderat verdichteten Bebauung bekräftigt. Der Ortsrand wird zukünftig durch die Neubebauung geprägt und insofern beeinträchtigt. Durch eine Randeingrünung und eine geplante Höhenstaffelung der geplanten Bebauung wird der Eingriff gemildert. Die max. 2-geschossigen Bauten werden das Ortsbild nicht erheblich negativ beeinträchtigen.

- Die Kompensation für den Eingriff in den Naturhaushalt wird als unzureichend angesehen.

Die Eingriffsermittlung ist ordnungsgemäß durch ein Fachbüro erfolgt.

- Es wird bemängelt, dass das Erschließungskonzept nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Das Erschließungskonzept soll bei Bedarf anpassbar sein und wird daher nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

- Es werden eine Vielzahl von Stellungnahmen zur Formulierung einzelner Textfestsetzungen abgegeben, die in der Abwägung sehr detailliert abgewogen und beantwortet wurden.

Sie wurden teilweise berücksichtigt. Wesentliche inhaltliche Änderungen für die Planung haben sich daraus nicht ergeben, so dass an dieser Stelle auf eine ausführliche Wiedergabe verzichtet wird.

- Hinsichtlich der Wasserhaltung im Plangebiete werden Bedenken zu den Auswirkungen auf die Bestandsbauten vorgebracht.

Seitens der Fachplaner bestehen hierzu kein Bedenken.

- Es wird vorgebracht, dass es durch die Planung zur unerwünschten Verdrängung einzelner Arten kommen wird.

Ein Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist auf den betroffenen Ackerflächen nicht bekannt und auch nicht wahrscheinlich. Die Ausführungen zum Artenschutz werden ergänzt (s. auch Stellungnahmen des Landkreises).

- Der "Kurzbericht über eine Verkehrslärmuntersuchung" wird als nicht ausreichend erachtet. Es wird empfohlen, ein Verkehrs-Lärmgutachten (inkl. einer Verkehrszählung über mehrere Tage) zu beauftragen, und damit auch die Interessen der dort bereits lebenden Menschen zu berücksichtigen.

Das Gutachten wird ergänzt. Aktuelle Verkehrsdaten werden ermittelt.

- In der Überplanung von Bestandsgrundstücke und der Ausweisung als MI wird eine erhebliche Verschlechterung des Status quo angesehen. Die abgelehnt. Grundstücke erfahren durch den Planentwurf Verschlechterungen an allen vier Grundstücksseiten.

Die Ausweisung dient wesentlich dem Erhalt des Status Quo und schafft zugleich erwünschte kleinteilige Nachverdichtungspotenziale. Eine unverhältnismäßige Verschlechterung für die Anwohner ist nicht zu erwarten. Diesbezüglich ist das ergänzend einzuholenden Lärmschutzgutachten abzuwarten.

- Die Planung widerspricht dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB. Das Plangebiet ist bislang nicht als Siedlungsfläche kartiert und es gibt Innenentwicklungspotenziale. Die Ausweisung als Baugebiet widerspricht somit den Zielen der Raumordnung.

Sittensen ist Grundzentrum und hat u.a. die Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten und damit einhergehender erforderlichen Infrastrukturen als raumordnerische Aufgabe. Die Gemeinde Sittensen unterstützt die Nachnutzung von Bestandsimmobilien und Baulücken. Zur Sicherung der Wohnraumversorgung wird jedoch die Notwendigkeit gesehen, auch zukünftig in erforderlichem Maße überschaubare Wohngebiete zu entwickeln. Die Planung ist damit an die Ziele der Raumordnung angepasst, die eine bedarfsgerechte Flächeninanspruchnahme – insbesondere für Wohnnutzungen und ergänzende Infrastrukturen -nicht ausschließt.

- Die Leistungsfähigkeit des Regenrückhaltebeckens wird hinterfragt. Es bestehend Bedenken, dass der Grundwasserstand durch die Planung ansteigt.

Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Erschließungsplanung und auch die vorliegende Entwässerungsplanung zeigen diesbezüglich keine Probleme auf.

Berücksichtigung der Ergebnisse der erneuten Behörden- und TöB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte zunächst im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sittensen.

Im Rahmen der (1.) öffentlichen Auslegung sind Anregungen eingegangen, aus denen sich Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben haben. Für den Flächennutzungsplan traf dies nicht zu, so dass für diesen zwischenzeitlich der Feststellungsbeschluss getroffen wurde.

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Rotenburg sowie der Stellungnahmen privater Einwender ergab sich das Erfordernis für die Einholung eines neuen, umfangreicheren Lärmschutzgutachtens. Daraus resultierten ergänzende Textfestsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie ein Hinweis zur Verfügbarkeit von DIN-Vorschriften. Darüber hinaus wurde dem Plangebiet eine neue Ausgleichsfläche zugeordnet. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden ergänzende Aussagen insbesondere zu Arten und Lebensgemeinschaften getroffen. Eine Textfestsetzung zur Umsetzung der Randeingrünung wurde geändert. Ein Hinweis auf ein im Plangebiet vermutete Fernmeldekabel wurde nachrichtlich ergänzt.

Auch wenn sich hinsichtlich der Regelungsinhalte des Planentwurfs kaum Änderungen ergaben, war der Planentwurf erneut auszulegen, um Bürgern und den Behörden die Möglichkeit zur Stellungnahme insbesondere im Hinblick auf das neue Lärmschutzgutachten und den ergänzten Umweltbericht zu geben. Da die wesentlichen Planungsziele von den Änderungen unberührt blieben, wurden Stellungnahmen bei der erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen eingeholt. Die Änderungen wurden zur Verdeutlichung farbig kenntlich gemacht. Die Dauer der Auslegung erfolgte verkürzt.

Zusammengefasst wurden zu folgenden Punkten Anregungen oder Einwände vorgebracht:

Stellungnahme Landkreis Rotenburg (Wümme):

In der naturschutzfachlichen Stellungnahme wird gebeten, für die Kompensationsfläche „An der Kläranlage“ nachrichtlich Pflanzqualitäten und Pflanzabstände zu ergänzen. Dem Hinweis wird gefolgt.

In der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme wird den Aussagen des schalltechnischen Gutachtens gefolgt. Der Entwurf des Gutachters für die textlichen Festsetzungen ist zu übernehmen. Die seitens des Gutachters vorgesehenen textlichen Festsetzungen sind bereits Bestandteil der Planung.

Stellungnahme BUND

Es wird seitens des BUND bemängelt, dass die Gemeinde den Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen am Ortsrand nicht ausreichend begründet hat und nicht dargelegt hat, welche Instrumente und Maßnahmen zur Innenentwicklung unternommen wurden. Der nach § 1a Abs. 2 BauGB vorgeschriebene sparsame Umgang mit Grund und Boden sei nicht erkennbar.

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist: Die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Sittensen hat als Grundzentrum die regionalplanerische Aufgabe sowohl Wohnstandorte als auch Kindertageseinrichtungen in angemessenem Umfang vorzuhalten. Baulücken stehen der Gemeinde als verbindliches bzw. kalkulierbares Baulandpotenzial nicht zur Verfügung. Die Gemeinde Sittensen gibt der vorgesehene Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächenentwicklung im Rahmen ihrer Abwägung den Vorrang vor einer reinen Innenentwicklung.

Der BUND hebt hervor, dass Maßnahmen gegen den Klimawandel nicht ergriffen wurden und dass eine gesetzlich vorgeschriebene Abwägung zwischen Maßnahmen zum Klimaschutz und anderen Belangen nicht stattgefunden habe.

Maßnahme eines klimagerechten Städtebaus wurden umfassend berücksichtigt, z.B. durch die Wahl einer Ackerfläche mit nur geringer Bodenwertstufe, durch den Erhalt bestehender Grünstrukturen und die Ergänzung weiterer Grünelemente, die Nutzung einer bestehenden, bislang nur einseitigen Erschließung usw.. Darüber hinaus wurde im Sinn einer flächensparenden Bebauung eine der Örtlichkeit angemessene Dichte festgesetzt, die auch Geschosswohnungen und Hausgruppen zulässt. Damit soll bedarfsgerecht Wohnraum (s. auch kleine und barrierefreie Wohneinheiten sowie Familienwohnen) zur Verfügung gestellt werden. Die Gemeinde beabsichtigt die Flächenvergabe zu steuern.

Der BUND rügt, dass die vorliegende Umweltprüfung nicht auf alle Belange der Anlage 1 Nr. 2 zum BauGB eingeht, in der mögliche zu berücksichtigende erhebliche Auswirkungen aufgeführt sind.

Die Gemeinden können ergänzende Festsetzungen zur Energieerzeugung, Energienutzung oder deren Speicherung treffen. Sie müssen es aber nicht. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) macht umfassende gesetzliche Vorgaben für energieeffizientes Bauen. Dies wird als ausreichend angesehen. Weitergehende Festsetzungen können ggf. im Zuge eines städtebaulichen Vertrages getroffen werden und sollen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sein.

Seit der BauGB-Novelle 2017 werden zusätzlichen Angaben über die Auswirkungen der Planung verlangt (Klimafolgen, Ressourcenverbrauch usw.). Darauf wird nach Ansicht des BUND nicht eingegangen. Der Umweltbericht erfülle daher nicht die gesetzlichen Vorgaben.

Der Umweltbericht entspricht mit Bestandsaufnahme, Prognose, Eingriffsregelung, Alternativenprüfung und Monitoring den gesetzlichen Anforderungen der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB. Untersuchungsumfang und Untersuchungstiefe sind dabei gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB auf die voraussichtlich erheblichen, abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen zu begrenzen. Zu prüfen sind Auswirkungen, die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch hinreichend zu ermitteln sind. Umfang und Detaillierungsgrad wurden u. a. im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens ermittelt und abgestimmt.

Es fehlen gemäß Stellungnahme des BUND u.a. Angaben zum Rohstoff- und Flächenverbrauch von Einfamilienhäusern.

Der Rohstoffverbrauch bzw. der Flächenverbrauch für die Rohstoffgewinnung oder der Energieverbrauch für die Herstellung von Baumaterialien kann derzeit auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht hinreichend erfasst werden, da es sich um eine Angebotsplanung für individuelle, im Detail noch nicht vorhersehbare Bauvorhaben handelt.

Hinsichtlich der im Umweltbericht getroffenen Aussagen wird durch den BUND ferner gerügt, dass das Untersuchungsgebiet zu klein gefasst wurde. Ein Besatz mit Rebhühnern wird im Bericht ausgeschlossen. Auch die Aussage, dass das Untersuchungsgebiet für Fledermausarten kaum Potentiale aufweist, wird hinterfragt.

Der Umweltbericht legt dar, dass Rebhühner sich eher auf halboffene Landschaften mit Heckenstrukturen konzentrieren. Arten- und strukturarme Ackerflächen gehören nicht zu den bevorzugten Habitatstrukturen. Fortpflanzungsstätten sind daher im Plangebiet nicht zu erwarten. Im noch unbebauten Teil des Plangebietes befinden sich keine Quartiere von Fledermäusen. In der Umgebung können sie nicht ausgeschlossen werden. Der Umweltbericht erläutert, dass bestehende Jagdhabitats in der Umgebung auch nach der Umsetzung der Planung weiterhin genutzt werden können.

Durch den BUND wird auf „Schleichfahrten“ zwischen dem Plangebiet und dem Baugebiet „Hamerbruch“ und die daraus resultierenden negativen Auswirkungen hingewiesen.

Die Gefahr potenzieller Schleichverkehre, die ursächlich durch die vorliegende Planung entstehen, wird nur als gering bewertet.

Stellungnahme NABU Kreisverband

Der NABU weist darauf hin, dass die bestehenden Pferdeweiden ein potenzielles Nahrungshabitats für Insekten jagende Tierarten, insbes. Fledermäuse, darstellt. Der Untersuchungsraum ist über das Plangebiet hinaus zu wählen, da im direkten Umfeld mehrere potenzielle Standorte für Fledermauspopulationen vorhanden sind.

Das Plangebiet ist als Nahrungshabitats für Fledermäuse von geringer Bedeutung. Im nahen Umfeld sind ausreichend sichere Nahrungsräume vorhanden und auch die vorgesehene Ausgleichsflächen sind als Nahrungshabitats erreichbar. Zudem verbessern die vorgesehene Randeingrünung, die Anpflanzungen von Bäumen im Plangebiet und die Anlage eines Regenrückhaltebeckens das Nahrungsangebot für Fledermäuse im Plangebiet nachhaltig.

Nach Ansicht des NABU sollte der Ausgleich für das Nahrungshabitats vor Ort erfolgen. Die bisher vorgeschlagenen Kompensationsflächen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Es wird daher die Schaffung einer „Pufferzonen“ als Kompensationsmaßnahme zwischen der Bestandsbebauung entlang der Straße „Alte Dorfstraße“ und dem neuen Baugebiet sowie eine naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens empfohlen.

Die Schaffung einer Pufferzone zwischen ähnlich gearteten Nutzungen wird als nicht erforderlich angesehen. Es erfolgt im Zusammenhang mit der Planung eine umfassende Randeingrünung als Abgrenzung und „Pufferzone“ zur freien Landschaft. Für das Regenrückhaltebecken ist eine naturnahe Ausgestaltung vorgesehen. Darüber hinaus werden externe Kompensationsmaßnahme erforderlich.

Im Hinblick auf das Verbot sog. Schottergärten wird seitens des NABU um Erläuterung gebeten, wie diesbezüglich eine Überwachung der Vorgaben erzielt werden soll. Gleiches gilt für die Kontrolle der festgesetzten privaten Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken.

Zur Überprüfung festgesetzter Pflanzmaßnahme ist 5 Jahre nach Beginn der Erschließung ein sog. Monitoring vorgesehen.

Der NABU merkt an, dass im Umweltbericht Angaben zu Ersatzpflanzungen im Zusammenhang mit der erforderlichen Fällung von Bäumen aus der Baumreihe an der Straße „Zum Fahnenholz“ fehlen.

Die Eichen entlang der Straße „Zum Fahnenholz“ stehen auf der öffentlichen Verkehrsfläche, die nicht Bestandteil des Plangebietes ist.

Zusammenfassung der erheblichen Anregungen und Einwände der Bürger und Bürgerinnen:

Die Einwände der Bürger und Bürgerinnen waren sehr umfangreich und ähnlichen Inhalts. Zudem wurden weitgehend die Stellungnahme aus dem vorausgegangenen Beteiligungsverfahren inhaltlich aufrechterhalten wird. Im Folgenden wird daher nicht nach Einwendern, sondern nach thematischen Aspekten sortiert. Lediglich redaktionelle Anpassungen werden nicht gesondert aufgeführt.

Größere Beeinträchtigungen der Belange der Einwender durch die geänderte Planung

- Es wird ausgeführt, dass die angrenzende Wohnbebauung zu einer größeren Beeinträchtigung der Belange der Anwohner führt, als eine unmittelbar angrenzende Kindertagesstätte. Gewünschte Flächenankäufe im Sinne Abstand schaffender Flächen wurden abgelehnt. Durch die Verlagerung des Regenrückhaltebeckens rücken weitere Wohngrundstücke an die Bestandsgrundstücke heran. In der immissionsschutzrechtlichen Verschärfung werden direkte Eigentumseingriffe hinsichtlich der bestehenden Wohngebäude gesehen.

Durch eine heranrückende, weitgehend ruhige Wohnnutzungen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen gesehen. Entsprechend wird kein Erfordernis gesehen, Abstände zwischen in ihrem Schutzbedürfnis

ähnlich gearteten (Wohn-)Nutzungen zu schaffen. Daher wird auch die Verlagerung des Regenrückhaltebeckens unkritisch gesehen. Sie erfolgt aufgrund technischer Notwendigkeiten.

In der Benennung tatsächlich vorhandener Zustände wird keine immissionsschutzrechtliche Verschärfung gesehen. Es gilt Bestandsschutz. Im Falle von Neubauten sind die „erhöhten“ Anforderungen mit heutigen Baustandards ohne erheblichen Mehraufwand zu erreichen.

Eine Prüfung immissionsschutzrechtlicher Belange wäre auch bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB ohne Bebauungsplan erwartbar. Insofern ist bezüglich der Anforderungen als Folge des bestehenden Verkehrslärms keine erhebliche Verschlechterung der Situation zu erkennen.

Qualität der Schalltechnischen Untersuchung:

- Es wird ausgeführt, dass im Zuge der schalltechnischen Untersuchung die Immissionsorte fehlerhaft gewählt wurden und dass die prognostizierten Verkehrsmengen nicht richtig ermittelt wurden. Kritisiert wurde zudem, dass Schallreflexionen der Gebäudebestände nicht hinreichend berücksichtigt wurden.

Die zukünftigen Verkehre für die Kindertagesstätte und die Wohnbebauung sind in der Prognose umfangreich berücksichtigt. Durch die Annahme der freien Schallausbreitung und des Zuschlags für den Prognosehorizont ist davon auszugehen, dass die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung „auf der sicheren Seite“ liegen. Die Prognoseunsicherheit wird im Gutachten mit +0dB bis zu -3dB benannt.

Fehlerhafte Zuordnung der Bestandgebäude in ein Mischgebiet:

- Es wird vermutet, dass die Gemeinde mit der Mischgebietsfestsetzung die bisherige Nutzung planerisch „herabzonieren“ möchte, um die Lärmproblematik über die Heraufsetzung der zulässigen Schallleistungspegel zu lösen. Zwischen einem WA und einem Mi läge eine Differenz von 5 dB(A) tags wie nachts.

Da es sich vorliegend um bestehenden Verkehrslärm handelt, hat die Einstufung als Mischgebiet hier keine Relevanz. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob es durch die Planung zu einer erstmaligen Überschreitung von Grenzwerten kommt oder ob es gegenüber dem Bestand zu einer relevanten Erhöhung von Lärmbeeinträchtigungen, d.h. einer Zunahme von mehr als 3dB(A), kommt. Dies ist vorliegend für die „Alte Dorfstraße“ nicht der Fall. Auch kommt es zu keiner Überschreitung der sog. Zumutbarkeitsgrenze von mind. 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht.

Damit sind bezüglich der durch die Planung prognostizierten Verkehre keine schalltechnischen Maßnahmen erforderlich – und zwar unabhängig davon, ob Mischgebiete oder Wohngebiete betroffen sind. Die relevante Erhöhung von 3 dB(A) sowie die Zumutbarkeitsgrenze gelten sowohl für Wohn- als auch für Mischgebiete.

Alternative Maßnahme zur Minderung von Beeinträchtigungen:

- Seitens der Einwende werden im Hinblick auf den Verkehr eine Reihe lärmindernder Maßnahmen vorgeschlagen (Geschwindigkeitsmessungen, verkehrsregelnde Maßnahmen, Durchfahrtsverbote, Umgehungsstraße, Einbahnstraßenregelungen, bauliche Änderungen/ Asphaltierung usw.)

Die benannten Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Ausgleichsmaßnahmen:

- Es wird vorgeschlagen, den naturschutzfachlichen Ausgleich vor Ort nicht auf die Randeingrünung zu beschränken, sondern ergänzend einen Schutzstreifen zu den Bestandsgebäuden herzustellen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes. Die Randeingrünung dient dem Schutz des Ortsbildes. Eine „Randeingrünung“ innerhalb der Bauflächen wird als nicht erforderlich angesehen.

Pfeifenstielerschließung eines Grundstücks:

- Es wird vorgeschlagen, anstelle einer nördlichen Pfeifenstielzufahrt von der Alten Dorfstraße ein Wohngrundstück aus dem Wendehammer innerhalb des Plangebietes zu erschließen.

Die Erschließung des benannten Grundstücks ist durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben. Sie kann sowohl über die Wendeanlage der Planstraße A als auch über die Alte Dorfstraße erfolgen.

Fauna/ Umweltbericht:

- Es wird bemängelt, dass der Umweltbericht den Untersuchungsraum als ungeeignet für einen Rebhuhnbestand hält und feststellt, dass das Plangebiet selbst kaum Potentiale für Fledermäuse bietet.

Den Ausführungen des Umweltberichtes wird gefolgt. Das Plangebiet selbst weist als Ackerfläche keine nennenswerten Potenziale auf.

Straßenausbaubeiträge:

- Es wird vermutet, dass die Planung den Ausbau der „Alten Dorfstraße“ zur Folge hat und in diesem Zusammenhang Erschließungsbeiträge für die Anlieger entstehen.

Der Ausbau der Alten Dorfstraße ist derzeit nicht vorgesehen. Mögliche Erschließungsbeiträge können im Zuge der Bauleitplanung nicht behandelt werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen. Aus den in der erneuten Auslegung des Bebauungsplans Nr. 56 „Zum Fahnenholz“ eingegangenen Stellungnahmen ergab sich kein Ansatz für eine erneute inhaltliche Änderung der Planung.

6. Abwägung der Planungsalternativen

Im Vorfeld der Planung erfolgte eine Untersuchung alternativer Flächenstandorte aus der der Standort „Zum Fahnenholz“ als am besten geeignet hervorging.

Für die Standortwahl wurden mehrere städtebauliche Faktoren untereinander abgewogen. Es waren dies u.a. die Lage im Siedlungsgefüge, die Anbindung an den Ortskern, die mögliche Nutzung bestehender Erschließungsstrukturen, im Hinblick auf den geplanten Kindergarten, ein gewisser Abstand zu bestehenden Einrichtungen im Sinne einer Standortverteilung, die Anfahrbarkeit, eine geeignete Größe des Gebietes, der Zuschnitt der Flächen und darüber hinaus auch eine zeitnahe Flächenverfügbarkeit. Da aus naturschutzfachlicher Sicht keine Schutzgebiete oder besonders schützenswerte Strukturen von Natur- und Landschaft von der Planung betroffen waren, wurde die Bauleitplanung eingeleitet.

Rotenburg, im Juli 2022/oe