# BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 54
„SCHEESSELER STRASSE 2“

ABSCHRIFT

GEMEINDE SITTENSEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

## Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES ..... 3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes ..... 3
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung ..... 3

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN ..... 4
2.1 Landes-Raumordnungsprogramm ..... 4
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm ..... 4
2.3 Flächennutzungsplan ..... 5
2.4 Teilaufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne ..... 5
2.5 Zentrale Versorgungsbereiche ..... 5
2.6 Anwendbarkeit des § 13a BauGB ..... 5
2.7 Vorhaben- und Erschließungsplan ..... 6

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ..... 7
3.1 Städtebauliche Zielsetzung ..... 7
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes ..... 9
3.2.1 Art der baulichen Nutzung ..... 10
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ..... 11
3.2.3 Nebenanlagen und Garagen ..... 13
3.2.4 Zu- und Abfahrtsverbot ..... 13
3.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ..... 13
3.3 Immissionsschutz ..... 14
3.3.1 Gewerbelärm ..... 15
3.3.2 Verkehrslärm ..... 16
3.3.3 Festsetzungen ..... 18
3.4 Örtliche Bauvorschriften ..... 19
3.4.1 Dächer ..... 19
3.4.2 Fassaden ..... 19
3.4.3 Höhenlage der Gebäude ..... 19
3.4.4 Hinweis: Ordnungswidrigkeiten ..... 19
3.5 Hinweise ..... 20
3.5.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ..... 20
3.5.2 Altlasten ..... 20
3.5.3 Bodendenkmale ..... 20
3.5.4 Niederschlagswasserabfluss ..... 20
3.5.5 Überschwemmungsgebiet ..... 20
3.5.6 Sichtdreieck ..... 20
3.5.7 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften ..... 21
3.6 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt ..... 21
3.7 Ver- und Entsorgung ..... 23

4. VERFAHREN / ABWÄGUNG ..... 24
4.1 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ..... 24
4.2 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ..... 24
4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ..... 25
4.4 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ..... 28
4.5 Satzungsbeschluss und Inkrafttreten ..... 35
4.6 Chronologie des Verfahrens ..... 35

# 1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

## 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Sittensen, südlich der Oste, westlich der Landesstraße 130 „Scheeßeler Straße“ und nördlich des Ladisweges. Es umfasst die Flurstücke 126/3 und 126/44 der Flur 1 der Gemarkung Sittensen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe der im Plangebiet gelegenen Flächen beträgt ca. 0,3 ha.

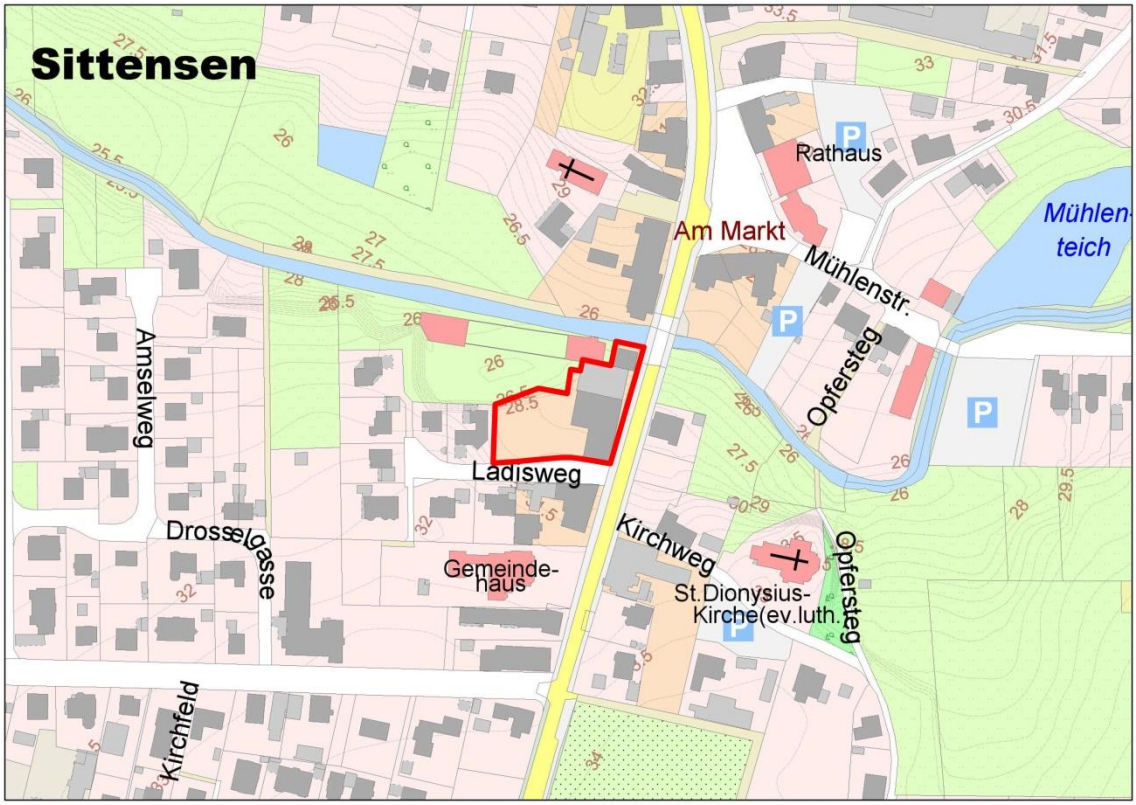



Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2020

## 1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Im Plangebiet ist eine Gaststätte mit Hotel und zugehörigen Stellplatzflächen sowie ein Wohnhaus vorhanden. Die Gaststätte wird jedoch schon seit langer Zeit nicht mehr genutzt und liegt brach. Nördlich angrenzend befindet sich ein Schießstand des Schützenvereins und dahinter die Oste. Ansonsten ist das Plangebiet von Wohn- und Mischnutzungen umgeben.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 2.1 Landes-Raumordnungsprogramm

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Die Gemeinde Sittensen liegt im ländlichen Raum. Gemäß des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 sollen die ländlichen Regionen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt. Nördlich des Plangebietes befinden sich ein Vorranggebiet „Autobahn“ und ein Vorranggebiet „sonstige Eisenbahnstrecke“.

Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms werden durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes berücksichtigt und umgesetzt. Dahingehend soll sowohl dem demographischen Wandel als auch der Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse sowie der Sicherung und Entwicklung von Angeboten der Daseinsvorsorge und Versorgungsstrukturen aufgrund der zentralen Lage Rechnung getragen werden. Durch die geplante Innenverdichtung werden Flächen im Außenbereich von Bebauung verschont.

### 2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Mit der Bekanntgabe am 28. Mai 2020 ist das Regionale Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) in Kraft getreten. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Die Gemeinde Sittensen wird als Grundzentrum eingestuft. In Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu entwickeln. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben.

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes.

Die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms werden durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes berücksichtigt und umgesetzt. Dahingehend soll sowohl dem demographischen Wandel als auch der Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse sowie der Sicherung und Entwicklung von Angeboten der Daseinsvorsorge und Versorgungsstrukturen aufgrund der zentralen Lage Rechnung getragen werden. Durch die geplante Innenverdichtung werden Flächen im Außenbereich von Bebauung verschont.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemischte Bauflächen dar. Aufgrund der geplanten Festsetzung eines Urbanen Gebietes ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2.4 Teilaufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen Flächen sind bereits durch den Bebauungsplan Nr. 17d „Ortskern - Süd“ rechtsverbindlich überplant. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17d, soweit sie durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überdeckt werden, aufgehoben.

## 2.5 Zentrale Versorgungsbereiche

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche des Ortes oder der Nachbargemeinden zu erwarten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Errichtung einer betreuten Seniorenwohnanlage vor.

## 2.6 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 54 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahren liegen vor:

a) Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes. Der Bebauungsplan dient zur Anpassung der baulichen Nutzung an eine zeitgemäße Innenentwicklung des Ortes und zur Stärkung des Ortskerns.
b) Die in den Geltungsbereich einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 3.000 m². Die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 1.840 m² deutlich unter 20.000 m². Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen weiterer Bebauungspläne der In-

nenentwicklung mitzurechnen, wenn diese in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Der Bebauungsplan Nr. 51a steht in einem engen Zusammenhang zur vorliegenden Planung. Die Geltungsbereiche beider Planungen sind nur ca. 100 m voneinander entfernt und werden zeitgleich aufgestellt. Auch wenn die Zielsetzung im Detail abweicht, sehen beide Planungen Wohnnutzungen vor. Dahingehend wird die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 51a von ca. 8.650 m² bei der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB mitgerechnet. Zusammen mit der zulässigen Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes von ca. 1.840 m² liegt die zulässige Grundfläche beider Planungen mit ca. 10.490 m² immer noch deutlich unter 20.000 m². Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB ist somit gegeben. Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 51 ist nicht mitzurechnen, da dieser im Normalverfahren aufgestellt wird. Weitere zu berücksichtigende Verfahren liegen nicht vor.

c) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem Niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
d) Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Es sind keine Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu erwarten. Das nächste FFH-Gebiet „Oste mit Nebenbächen“ befindet sich in ca. 500 m Entfernung westlich des Plangebietes.
e) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB für das Planverfahren ist damit gegeben.

## 2.7 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 54 „Scheeßeler Straße 2“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Für den Großteil des Geltungsbereiches kommt ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Anwendung, der sich aus einem Übersichtsplan, einem Lageplan des geplanten Vorhabens, Grundrissen der einzelnen Geschosse und einer Vorhabenbeschreibung zusammensetzt. Die Erschließung der Anlage erfolgt über den angrenzenden Ladisweg.

Neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird zwischen der Gemeinde Sittensen und dem Investor ein Durchführungsvertrag geschlossen. Der Vorhabenträger übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten innerhalb eines vertraglich festgelegten Zeitraumes und nach vertraglich näher bestimmten Vorgaben zu verwirklichen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## 3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für die Errichtung einer betreuten Seniorenwohnanlage geschaffen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes war bislang eine Gaststätte mit Hotel und zugehörigen Stellplatzflächen vorhanden. Die Einrichtungen werden jedoch schon seit langer Zeit nicht mehr genutzt und liegen brach. Mittlerweile konnte das Areal von einem Investor erworben werden, der hier eine betreute Seniorenwohnanlage mit ca. 75 Zimmern schaffen möchte. Es ist ausdrückliches Ziel der Gemeinde, die Realisierung des Vorhabens angesichts des dringend benötigten Bedarfs von Wohnraum für ältere Menschen, zu ermöglichen.

Die Region „Börde Oste-Wörpe“ hatte im August 2011 das Büro für angewandte Systemwissenschaften in der Stadt- und Gemeindeentwicklungsplanung von Dipl.-Ing. Peter H. Kramer mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Das Gutachten sollte die zukünftige kleinräumige Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Samtgemeinde Sittensen aufzeigen. Im Ergebnis fragen viele der 75-jährigen und älteren Einwohner verstärkt Pflege- und Serviceleistungen nach. Zwischen den Jahren 2010 bis 2030 steigt die Anzahl der Einwohner in dieser Altersgruppe um 35 % an. Die heute über 75-jährigen sind noch vor dem Krieg geboren. Sie weisen eine wesentlich geringere Mobilität während ihres gesamten Lebens auf als die nächstfolgende Generation. Die Mobilität der nachfolgenden Generation ist wesentlich größer und umfassender. Sie beinhaltet die Wahl und den Standort der Wohnung ebenso wie das Freizeit- und sonstige Verhalten oder die geistige Mobilität. Hierzu zählen auch ganz praktische Alltagsfragen. Die heutige Generation der über 75-jährigen ist stark durch ihre kollektive, spezielle Sozialisation geprägt. Die simple Übertragung des Verhaltens der heutigen Generation der über 75-jährigen auf alle älteren Menschen führt häufig zu dem Trugschluss, ältere Menschen wären generell immobil, altruistisch und äußerst genügsam, nur weil sie alt sind. Die zukünftigen über 75-jährigen werden andere, vor allem weitaus höhere Ansprüche an ihre Wohnungen und das Wohnumfeld stellen sowie häufiger, kritischer und selbstbewusster Serviceleistungen nachfragen. Die Zahl der potentiellen Pflegeheimbewohner wird zwischen den Jahren 2010 bis 2030 in der Samtgemeinde Sittensen um ein Drittel ansteigen. Die absolute Höhe hängt ganz wesentlich vom örtlichen Angebot ab. Angesichts des deutlichen quantitativen Anstiegs müssen die Pflegeheimkapazitäten in den nächsten Jahren erweitert werden. Als Standorte für neue Pflegeeinrichtungen, Altenheime usw. kommen vorzugsweise zentrale, möglichst urbane Standorte im Wohnquartier bzw. der Ortschaft mit kurzen Wegen in Frage.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll ein L-förmiges Gebäude mit ca. 75 Zimmern entstehen. Das vorgesehene Gebäude weist ein Flachdach mit maximal 5 Grad Neigung und drei Vollgeschosse mit einer Höhe von ca. 10 bis 12 m über Oberkante Erdgeschossfußboden auf. Die Fassaden werden vorwiegend mit Verblendmauerwerk hergestellt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Ladisweg aus. Über eine Zufahrt werden Pkw-Stellplatzanlagen nördlich des Gebäudes erschlossen. Die Anlieferung für die Küche erfolgt auf dem Vorhabeng-

rundstück im Zufahrtsbereich. Im Plangebiet werden 11 Stellplätze angelegt, von denen sich 10 Stück entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze anordnen. Hier soll auch eine gärtnerisch gestaltete Anlage für Rundgänge und zum Verweilen entstehen. Aus Platzgründen ist die Herstellung weiterer Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück nicht möglich. Ein weiterer Stellplatz, der auch für Lieferungen genutzt wird, befindet sich am Ladisweg. Zu den 11 Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück kommen weitere 7 Stellplätze auf dem Grundstück des angrenzenden Schützenvereins hinzu. Diese sind über eine Dienstbarkeit mit dem Schützenverein beurkundet. Somit stehen insgesamt 18 Stellplätze zur Verfügung. Die Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf gemäß Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO werden auf Grundlage der geplanten Anzahl der Zimmer in jedem Fall bereits alleine durch die Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück eingehalten.

Im Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 d „Ortskern - Süd“. Darin sind im Geltungsbereich ein Kerngebiet und Stellplatzflächen festgesetzt. Ursprünglich diente dieser Bereich als Einzelhandels- bzw. Nahversorgungsstandort. Kerngebiete dienen gemäß § 7 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur. Die geplanten Maßnahmen erfordern die Änderung der Festsetzungen, da das Kerngebiet nicht die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen aufweist. Im Plangebiet ist betreutes Seniorenwohnen geplant. Den Bewohnern wird ein Kantinenbetrieb durch Service-Mitarbeiter angeboten. Darüber hinaus wird externen Dienstleistern ein Raum im 1.OG zur Verfügung gestellt, in dem diese ihre Leistungen (z.B. Friseur oder Fußpflege) intern im Haus anbieten können. Das Vorhaben hebt sich daher von einer reinen Wohnnutzung ab. Die gewerblichen Leistungen stehen ausschließlich den Bewohnern zur Verfügung und werden von externen Dienstleistern ausgeführt. Dadurch entsteht kein erhöhtes Verkehrs- bzw. Parkaufkommen.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB wird das nördliche Flurstück 126/3 außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Dadurch soll die Möglichkeit eröffnet werden, das einbezogene Grundstück zukünftig sinnvoll in das Vorhaben zu integrieren und zugleich die städtebauliche Entwicklung, die sich bereits entlang der Landesstraße L 130 im Ortskern von Sittensen durch Ausweisung von Urbanen Gebieten vollzogen hat, südlich der Oste fortzusetzen. Für die übrigen Baugebiete im rechtskräftigen Bebauungsplan besteht aktuell keine Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die vorhandenen Nutzungen entsprechen in ihrem Bestand dem bestehenden Planungsrecht. Sollte es zukünftig erforderlich sein, wird die Gemeinde entsprechende Bauleitpläne aufstellen.

Die Einbeziehung des nördlich angrenzenden Grundstückes ist erforderlich, da sonst ein Widerspruch zu der geordneten städtebaulichen Entwicklung eintreten würde. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist auf dem nördlich angrenzenden Grundstück ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt, in dem Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind und Tankstellen ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Nutzungen können sich negativ auf das geplante Vorhaben auswirken, zumal diese aufgrund der geschlossenen Bauweise direkt an das Vorhaben gebaut werden müssten. Eine Bebauung mit Grenzabstand ist auf dem nördlich angrenzenden Grundstück nicht möglich, da dieses aufgrund seiner geringen Größe dann nicht mehr baulich genutzt werden könnte. Außerdem wurden bereits im übrigen Ortskern entsprechende Regelungen zu Vergnügungsstätten und Tankstellen getroffen. Aufgrund dieser besonderen

Situation wird die Nutzung auf dem nördlich angrenzenden Grundstück an die bereits vollzogene städtebauliche Entwicklung im Ortskern angepasst, um eine Verträglichkeit der Nutzungen sicherzustellen, die angesichts der geplanten betreuten Seniorenwohnanlage besonderes Gewicht besitzt. Die Einbeziehung von Flächen ist durchaus berechtigt, wenn das Ziel verfolgt wird, zu erwartende Konflikte zu lösen. In Vorgesprächen hat der Landkreis Rotenburg (Wümme) eine Überplanung des nördlich angrenzenden Grundstückes als Urbanes Gebiet bereits befürwortet.

Bei zahlreichen Gesprächen zwischen dem Investor des Vorhabens, der Gemeinde und des Grundstückseigentümers der einbezogenen Fläche ist das Interesse bekundet worden, das nördliche Grundstück in das Vorhaben zu integrieren. Sollte zu gegebener Zeit eine Einigung erzielt werden, ist die Einbeziehung des Grundstückes erforderlich, um die geplanten Nutzungen des Vorhabens auf das nördlich angrenzende Grundstück erweitern zu können und gleichzeitig die planungsrechtlichen Gegebenheiten an der Oste klarzustellen und zu berücksichtigen.

Die Einbeziehung des Grundstückes erfolgt dahingehend nicht „bei der Gelegenheit“, sondern weil konkrete Anhaltspunkte für eine entsprechende Nutzung bestehen. Sollte es vorerst doch nicht dazu kommen, werden keine Konflikte geschaffen, sondern im Gegenteil die gesamte straßenseitige Bebauung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt. Die Einbeziehung des Grundstückes erfolgt einvernehmlich mit dem Vorhabenträger und stellt keine erheblich über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinausgehende Planung dar. In quantitativer Hinsicht sind die einbezogenen Flächen gegenüber dem Vorhabengebiet von untergeordneter Bedeutung. In qualitativer Hinsicht werden Festsetzungen getroffen, die für die geordnete städtebauliche Entwicklung eine sinnvolle Ergänzung darstellen. Es bleibt der Gemeinde unbenommen, das Vorhabengebiet zu ergänzen und im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB sachnotwendige Ergänzungen nicht daran scheitern zu lassen, dass die Flächen nicht in der Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers stehen.

Es ist Ziel der Gemeinde, das Ortsbild in diesem Bereich aufzuwerten sowie den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB anzuwenden und im Sinne des § 13a BauGB eine Nachverdichtung zu ermöglichen, um einer Zersiedelung entgegenzuwirken und innerstädtische Potenziale zu nutzen. Dies wird an diesem Standort auch durch die Nähe zum Ortskern und den dort befindlichen Versorgungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sowie die Anbindung an den ÖPNV begünstigt. Aufgrund der Lagegunst ist eine Nachnutzung des Grundstücks durch eine betreute Seniorenwohnanlage folgerichtig. Durch die Wiederverwertung der ehemals gewerblich genutzten Flächen werden zudem wertvolle Flächen im Außenbereich von Bebauung verschont. Das geplante Vorhaben ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das konkrete Vorhaben ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die getroffenen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erlauben jedoch einen gewissen Gestaltungsspielraum, um bei eventuell erforderlichen Abweichungen einen städtebaulich vertretbaren Rahmen zu schaffen, in dem sich das Vorhaben bewegen darf.

### 3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Bauflächen im Plangebiet als Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 51 „Neue Ortsmitte-Süd“ hat die Gemeinde Sittensen erst kürzlich den Großteil der Flächen entlang der Landesstraße 130 als Urbane Gebiete ausgewiesen, sodass diese Entwicklung mit dem vorliegenden Bebauungsplan in Richtung Süden fortgeführt wird. Das geplante Vorhaben ist aufgrund seiner Nutzungen in Urbanen Gebieten zulässig.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt auf dem einbezogenen Grundstück ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO fest. Zukünftig soll ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden, in dem Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen werden. In beiden Gebieten zulässig sind nach wie vor Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Zukünftig sind, wie oben bereits erwähnt, Vergnügungsstätten und Tankstellen sowie darüber hinaus großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Dafür sind zukünftig Wohnungen in allen Geschossen allgemein zulässig. Diese waren zuvor im Erdgeschoss ausgeschlossen. Somit beschränken sich die zukünftig nicht mehr zulässigen Nutzungen auf besonders Flächen- bzw. Störintensive Betriebe. Diese sind auf dem einbezogenen Grundstück aufgrund seiner geringen Größe nur schwer umzusetzen und darüber hinaus aufgrund der möglichen Emissionen städtebaulich nicht vertretbar.

Die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden im gesamten Plangebiet bewusst ausgeschlossen, um die ohnehin schon knappen Flächenbereiche nicht durch Nutzungen zu belegen die dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Vor allem Tankstellen können tendenziell Störungen durch zusätzlichen Verkehr insbesondere in den Nachtstunden generieren. Dies ist nicht Zielgegenstand der vorliegenden Planung in diesem Gebiet.

Eine weitere Intention der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des vorliegenden Plangebietes liegt darin, die vorhandenen Wohn- und Aufenthaltsqualitäten zu sichern und aufzuwerten. Demzufolge werden allgemein zulässige sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen soweit diese den nachfolgenden Nutzungen entsprechen:

Spielhallen, Spielkasinos und Spielbanken, Wettbüros, alle Arten von Diskotheken und Nachtlokalen, wie Varietees, Nacht- und Tanzbars, alle anderen Tanzlokale und -cafés, Stripteaselokale und Sex-Kinos einschließlich der Lokale mit Video-Kabinen. Ebenfalls sind Einrichtungen unzulässig, die Film- bzw. Video-Vorführungen mit sexuellem Charakter wie z.B. Sexkinos und Räumlichkeiten mit entsprechenden Videovorführungen aufweisen. Gleiches gilt für ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Gewerbebetriebe mit bordellähnlichem Charakter bzw. Betriebe mit vergleichbaren Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird sind ebenfalls unzulässig.

Die Zulässigkeit der ebengenannten Nutzungen würde die Verwirklichung der angestrebten städtebaulichen Zielsetzung wesentlich erschweren.

### 3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Urbanen Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird, entsprechend des konkreten Bedarfs des Vorhabens, eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Im einbezogenen Urbanen Gebiet außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, was der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Urbane Gebiete entspricht. Diese wurde gewählt, um das Grundstück auch für den Fall einer Verkleinerung auf die überbaubare Fläche durch Veräußerung der nicht überbebaubaren Flächen entlang der Oste weiterhin nutzbar zu machen.

In den Urbanen Gebieten werden in Anlehnung an das konkrete Vorhaben 3 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Für bauliche Anlagen wird die Höhe von Gebäuden zusätzlich durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OK) begrenzt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht ausreichend gesteuert werden kann. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Geltungsbereich maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Somit wäre zusätzlich ein sogenanntes Staffelgeschoss möglich. Bei der vorliegenden Planung sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Durch die Höhenbegrenzung ist ein zusätzliches Staffelgeschoss jedoch nicht möglich, sodass sich die Höhenentwicklung bei der vorliegenden Planung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht wesentlich erhöhen wird sondern im Gegenteil sogar begrenzt wird, um Konflikte zu vermeiden. Die Höhe der Gebäude darf die in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante von 41 m ü.NN nicht überschreiten. Der untere Bezugspunkt (Kanaldeckel in der Scheeßeler Straße) ist mit 29,04 m ü.NN in der Planzeichnung festgesetzt. Daraus ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe von ca. 12 m. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe der Gebäude durch untergeordnete technische Aufbauten ist zulässig, wenn diese die maximal zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,5 m überschreiten und zu den Gebäudeaußenkanten einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren bisher 2 Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl von 1,0 ohne weitere Höhenbegrenzung zulässig. Zukünftig sind 3 Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer maximalen Höhe von ca. 12 m zulässig. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 auf dem einbezogenen Grundstück entspricht der Obergrenze für Urbane Gebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Eine hundertprozentige Versiegelung, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig, kann auf dem einbezogenen Grundstück aufgrund des freizuhaltenden Gewässerräumstreifens nicht erreicht werden. Durch die gewählte Obergrenze der Grundflächenzahl, die stets auf die jeweilige Grundstücksfläche zu beziehen ist, soll weiterhin eine Bebaubarkeit des Grundstückes gewährleistet werden, auch wenn dieses sich durch Veräußerung (von Teilen) des Gewässerräumstreifens in seiner Fläche verkleinern sollte. Die Festsetzung wird somit im Sinne einer nachhaltigen Planung getroffen. Die maximale Höhe stellt zwar eine gewisse Einschränkung dar, diese wäre jedoch bei den bisher festgesetzten maximal 2 Vollgeschossen bei üblicher Bauweise voraussichtlich nicht überschritten worden.

Die festgesetzte geschlossene Bauweise im nördlich einbezogenen Urbanen Gebiet entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan und soll weiterhin eine Grenzbebauung zum Vorhabengrundstück erwirken.

In der abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäudelängen über 50 m zulässig, um die angestrebte städtebauliche Dichte zu erzielen. Die Grenzbebauungen und -abstände ergeben sich nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die gewählte Bauweise ist mit der umliegend gültigen überwiegend offenen Bauweise grundsätzlich vereinbar, da in der abweichenden Bauweise keine einheitliche Grenzbebauung vorgeschrieben ist. Die Bebauung richtet sich in der festgesetzten abweichenden Bauweise nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Dieser sieht eine Grenzbebauung lediglich im nördlichen Bereich des Vorhabens vor. Ansonsten entspricht die geplante Bebauung hinsichtlich der Grenzabstände einer offenen Bauweise.

Durch die Einbeziehung des Grundstücks gemäß § 12 Abs. 4 BauGB ergeben sich hinsichtlich der Grenzbebauung keine Veränderungen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht wie im rechtskräftigen Bebauungsplan, in dem eine geschlossene Bauweise festgesetzt ist, eine Grenzbebauung an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes vor. Für das einbezogene Grundstück ist wie im rechtskräftigen Bebauungsplan weiterhin eine geschlossene Bauweise festgesetzt, sodass nach wie vor auf die gemeinsame Grenze gebaut werden muss. Das Bestandsgebäude im Vorhabengebiet befindet sich auf einer Länge von ca. 15 m auf der Grundstücksgrenze des Schießstandes. Der neue Baukörper wird im hinteren Bereich reduziert, sodass zukünftig lediglich auf einer Länge von ca. 7 m auf der Grundstücksgrenze des Schießstandes gebaut wird. An der dem Schießstand zugewandten Fassade sind keine Fenster vorgesehen, sodass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Der entsprechende Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Um u.a. die angestrebte Anlage der erforderlichen Parkplätze zu gewährleisten, ist im Urbanen Gebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig. Die Flächen im Plangebiet waren im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 d als Kerngebiet mit einer GRZ von 1,0 festgesetzt. In Hinblick auf die ehemalige Nutzung wirkt sich die Planung positiv auf die maximal mögliche Versiegelung und somit auf die Umweltbelange aus. Daher ist eine geringfügige Überschreitung der Obergrenze auf eine GRZ von 0,9 städtebaulich vertretbar und mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Einklang zu bringen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so festgesetzt, dass das Vorhaben mit seinen erforderlichen Stellplätzen realisiert werden kann und die Baugrenzen gleichzeitig an die vorhandenen Baugrenzen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 17d anknüpfen. Entlang der Scheeßeler Straße orientieren sich die Baugrenzen in ihrer Flucht am Bestand.

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an die Oste. Gemäß § 6 Abs. 1 der Satzung des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Obere Oste dürfen Ufergrundstücke nur so bewirtschaftet werden, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Dabei gilt insbesondere, dass Ufergrundstücke innerhalb der bebauten Ortslage grundsätzlich nicht näher als 5 m bis an das Gewässer heran bebaut werden dürfen. Auch die Errichtung von sonstigen Anlagen jeglicher Art darf nicht näher als 5 m bis an das Gewässer heran erfolgen. Das Ufer der Oste befindet sich direkt an der Plangebietsgrenze, sodass sich die freizuhaltenden 5 m komplett im Plangebiet befinden. Nach Rücksprache mit dem Unterhaltungsverband Obere Oste wird an den o.g. Forderungen der Satzung festgehalten. Somit besteht desbezüglich kein Abwägungsspielraum, da die Festsetzung einer überbaubaren Fläche innerhalb der freizuhaltenden Fläche nicht umsetzbar wäre. Dementsprechend ist entlang der Oste ein Räumstreifen mit 5 m Breite als Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Diese Fläche befindet sich zugleich in einem Überschwemmungsgebiet. Das ursprüngliche Baufenster aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17d wurde dementsprechend verkleinert und die Baugrenze um ca. 2 m von der Oste zurückgesetzt. Das vorhandene Gebäude hat Bestandsschutz, solange sich die Qualität und Quantität der baulichen Anlage nicht verändert.

### 3.2.3 Nebenanlagen und Garagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen und Garagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, um einerseits den relativ schmalen Straßenraum nicht durch unmittelbar angrenzende Bauten optisch zu verkleinern und andererseits auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Begrünung zu erreichen und damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden.

### 3.2.4 Zu- und Abfahrtsverbot

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist privatrechtlich zu sichern und erfolgt über den Ladisweg. Entlang der Scheeßeler Straße ist ein Zu- und Abfahrtsverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) festgesetzt, um die Zu- und Abfahrt für Kfz in das Plangebiet ausschließlich über den Ladisweg zu ermöglichen und dadurch die Verkehrssicherheit an der stark befahrenen Landesstraße nicht zu beeinträchtigen. Das Zu- und Abfahrtsverbot gilt nicht für Grundstücke, deren Erschließung nur über die Scheeßeler Straße gesichert werden kann. Dem Vorhaben liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde. Dieser sieht die Zufahrt in das Plangebiet in einem Abstand von mehr als 50 m zur Abgrenzung der Landesstraße vor. Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit sind dahingehend nicht zu erwarten.

### 3.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit GFL gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger zu belasten, um u.a. die Verlegung von Leitungen und die Erreichbarkeit des benachbarten Schießstandes zu gewährleisten.

## 3.3 Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 „Scheeßeler Straße 2“ möchte die Gemeinde Sittensen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer betreuten Seniorenwohnanlage schaffen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die Ausweisung des Gebiets auf urbanes Gebiet (MU) angepasst, da aufgrund der Planung der Gemeinde entlang der Scheeßeler Straße (L130) im gesamten Ortsbereich ein urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen wird.

Für die Ausweisung urbaner Gebiete sind in der DIN 18005/Teil 1 keine Orientierungswerte und in der 16. BImSchV keine Immissionsgrenzwerte festgelegt. Daher wird für das urbane Gebiet zum Schutz vor Verkehrslärm aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzung entsprechend eine Schutzbedürftigkeit zugrunde gelegt, die der von Mischgebieten vergleichbar ist.

In Bezug auf den Gewerbelärm werden mit der DIN 18005/Teil 1 die Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete entsprechend der TA Lärm für die Beurteilung herangezogen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich westlich der Scheeßeler Straße (L130) und nördlich der Erschließungsstraße Ladisweg. Südlich des Plangeltungsbereichs entlang der Scheeßeler Straße sind eine Kfz-Werkstatt und eine Gastronomie ansässig. Nordwestlich angrenzend befindet sich ein offener Schießstand des ortsansässigen Schützenvereins.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Einwirkungen des Gewerbelärms und des Straßenverkehrslärms auf den Plangeltungsbereich und die Auswirkungen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs untersucht.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005 Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, sodass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich entlang der Scheeßeler Straße sowie westlich und südlich des Plangeltungsbereichs.

### 3.3.1 Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Gewerbelärm wurden die Beurteilungspegel aus der geplanten Nutzung an den maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung ermittelt.

Des Weiteren wurden die Beurteilungspegel aus den vorhandenen Betrieben sowie des Schützenvereins innerhalb des Plangeltungsbereichs im Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall ermittelt.

Für die Anlieferungszone an der südwestlichen Stirnseite der betreuten Seniorenwohnanlage sind von Seiten des Betreibers folgende organisatorische Maßnahmen zu treffen:

- Die Anlieferung erfolgt ausschließlich über Transporter.
- Die Ladezone darf höchstens eine Länge von 6 m und eine Breite von 3 m ausweisen.
- Die Entladungen erfolgen ausschließlich geräuscharm per Hand.
- Während sich Transporter auf dem Betriebsgelände befinden, sind alle Kühlaggregate auszuschalten.

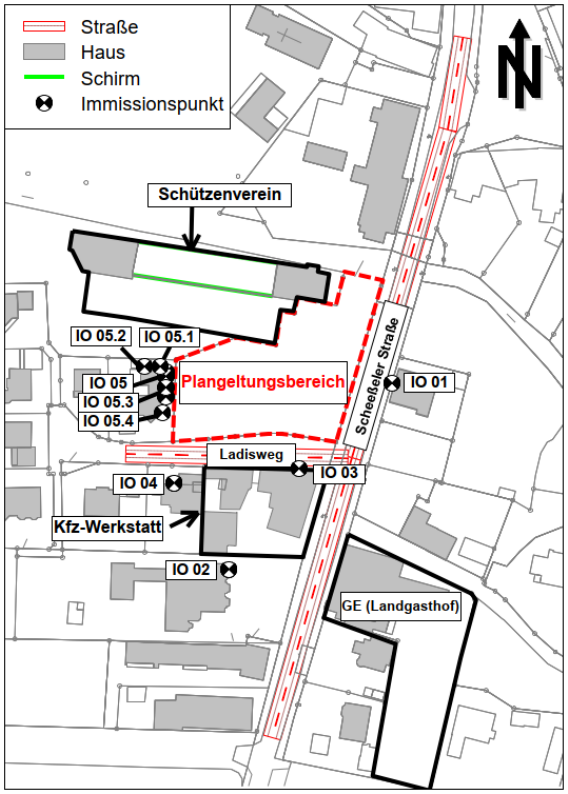



Abb. 2: Übersichtslageplan

Im Nachtzeitraum des Prognose-Planfalls wird an allen maßgebenden Immissionsorten der jeweilige Immissionsrichtwert eingehalten. Im Tageszeitraum ergibt sich durch die Bestandssituation bereits im Prognose-Nullfall am Immissionsort IO 05 eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts von 2 dB(A). Bei der vorliegenden Situation handelt es sich um eine gewachsene örtliche Situation im Bestand zwischen dem Schützenverein und der vorhandenen Wohnbebauung. Daher ist gemäß TA Lärm von einer Gemengelage auszugehen. Die Obergrenze der Gemengelage (Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) tags) werden sicher eingehalten, damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der Überschreitung des Immissionsrichtwerts für allgemeine Wohngebiete sichergestellt. Durch die neu hinzukommende betreute Seniorenwohnanlage ergeben sich keine Zunahmen des Beurteilungspegels, sodass eine Verschlechterung der Bestandssituation durch die betreute Seniorenwohnanlage nicht gegeben ist.

Unter Berücksichtigung der Bebauung der betreuten Seniorenwohnanlage im urbanen Gebiet zeigt sich, dass sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte für alle maßgebenden Immissionsorte eingehalten werden.

Bezugnehmend auf die vorweggenommene Verträglichkeitsprüfung der betreuten Seniorenwohnanlage ist festzustellen, dass im Tages- und Nachtzeitraum an allen Immissionsorten die jeweiligen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Weiterhin liegen die Beurteilungspegel mehr als 6 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwerts, sodass das Relevanzkriterium erfüllt wird. Eine Berücksichtigung von Vorbelastung ist daher nicht erforderlich.

Die Mindestabstände zwischen der gewerblichen Nutzung des Plangeltungsbereichs und den schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereichs werden unter Berücksichtigung der exemplarischen Nutzung eingehalten, sodass keine Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums zu erwarten sind. Für den Plangeltungsbereich ist festzustellen, dass innerhalb der Baugrenzen sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum keine Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums zu erwarten sind.

### 3.3.2 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf der Scheeßeler Straße berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastung (DTV - durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an allen Tagen des Jahres) wurden aus der Verkehrsmengenkarte für Niedersachsen von 2015 entnommen. Die Belastungen wurden auf den Prognose-Horizont 2035/2040 hochgerechnet.

Über den Ladisweg werden die angrenzenden vorhandenen Einfamilienhäuser und der Schießstand erschlossen. Aufgrund der Lage in einer Sackgasse ist kein Durchgangsverkehr auf dem Ladisweg zu erwarten ist. Da diese Straße ausschließlich der Erschließung dieser Einfamilienhäuser dient, liegen keine aktuellen Grundbelastungen vor. Vom Ladisweg ist kein beurteilungsrelevanter Einfluss auf den Plangeltungsbereich zu erwarten. Aufgrund der Erschließung des Plangeltungsbereichs über den Ladisweg wurde allerdings für diese Straße die Auswirkung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs geprüft.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte gemäß 16. BImSchV (2014) auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Für den Ladisweg ergeben sich durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr keine Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts im Tages- und Nachtzeitraum. Auf der Scheeßeler Straße liegen die Zunahmen aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A).

Somit ergeben sich im vorliegenden Fall sich aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr im Umfeld keine beurteilungsrelevanten Veränderungen.

Zusammenfassend ergeben sich innerhalb des Plangeltungsbereichs Beurteilungspegel von bis 66 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts. Die geltenden Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags werden innerhalb der Baugrenzen um 6 dB(A) überschritten. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts wird um 8 dB(A) überschritten. Die geltenden Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags werden innerhalb der Baugrenzen um 2 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert nachts von 54 dB(A) wird innerhalb der Baugrenzen um 4 dB(A) überschritten. Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im gesamten Bereich innerhalb der Baugrenzen nicht erreicht.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen von Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 3 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 4 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Abb. 3: Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

Abb. 4: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

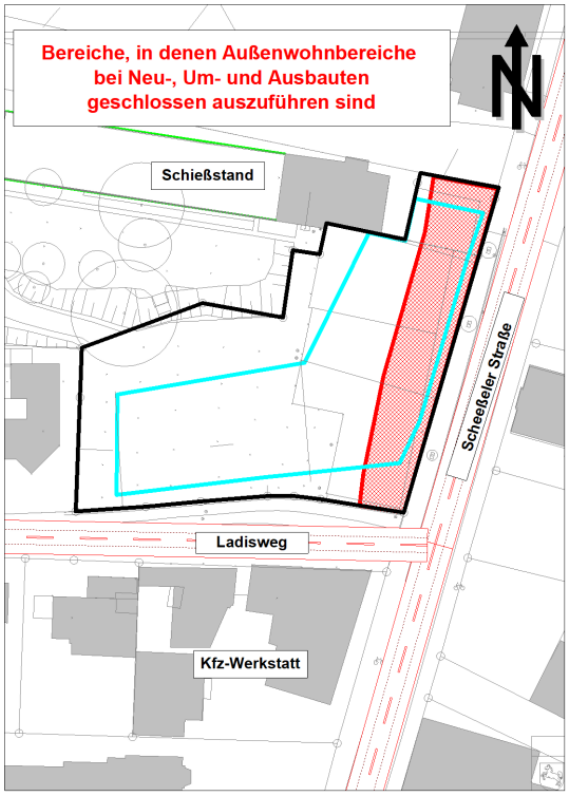
Für Neu- Um- und Ausbauten sind aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen innerhalb des gesamten Plangeltungsbereichs vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Für Neu-, Um- und Ausbauten ist bezüglich der Außenwohnbereiche festzustellen, dass innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen im Plangeltungsbereich der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) tags um bis zu 2 dB(A) überschritten wird. Somit sind die Außenwohnbereiche innerhalb der entsprechenden Bereiche in geschlossener Gebäudeform oder zur lärmabgewandten Straßenseite zulässig. Diese Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der jeweilige Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

### 3.3.3 Festsetzungen

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt (Abbildungen 3 und 4).

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schallgedämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.




Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien sind bis zu einem Abstand von etwa 18 m zur Straßenmitte der Scheeßeler Straße in geschlossener Gebäudeform zulässig. Diese Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) nicht überschritten wird.

Abb. 5: Bei freier Schallausbreitung Außenwohnbereiche für das maßgebende Geschoss, in denen der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete tags von 64 dB(A) überschritten wird

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

## 3.4 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 80 und 84 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen über die Festsetzungen gemäß § 9 BauGB hinausgehend das Stadtbild gestalten und dazu beitragen, dass sich das Baugebiet in die vorhandene Stadtstruktur einfügt. Aufgrund der Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind an diesem Standort örtliche Bauvorschriften, die sich am konkreten Vorhaben orientieren, gerechtfertigt und folgerichtig. Die Regelung für die Dächer wurde dabei nicht auf das nördlich einbezogene Grundstück ausgeweitet, um die Baufreiheit außerhalb des konkreten Vorhabens nicht einzuschränken.

### 3.4.1 Dächer

In dem Urbanen Gebiet im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5 Grad zulässig. Ausgenommen von den örtlichen Bauvorschriften für Dächer sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten und untergeordnete Bauteile.

### 3.4.2 Fassaden

In den Urbanen Gebieten müssen Außenwände in nicht verglasten Fassadenabschnitten vorwiegend mit Verblendmauerwerk hergestellt werden. Ausgenommen von den örtlichen Bauvorschriften für Fassaden sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten und untergeordnete Bauteile.

### 3.4.3 Höhenlage der Gebäude

In den Urbanen Gebieten dürfen die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) höchstens 50 cm über dem festgesetzten Bezugspunkt (Kanaldeckel in der Scheeßeler Straße) liegen.

### 3.4.4 Hinweis: Ordnungswidrigkeiten

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können, wurde in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## 3.5 Hinweise

### 3.5.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

### 3.5.2 Altlasten

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

### 3.5.3 Bodendenkmale

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).

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

### 3.5.4 Niederschlagswasserabfluss

Es ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser unkontrolliert von privaten Baugrundstücken auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen abfließt und dort zu Schäden führt. Ggf. sind geeignete Maßnahmen zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses zu ergreifen.

### 3.5.5 Überschwemmungsgebiet

Teile des Plangebietes liegen im Überschwemmungsgebiet der Oberen Oste. Die Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Oberen Oste im Landkreis Rotenburg (Wümme) sowie die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

### 3.5.6 Sichtdreieck

Die Fläche des Sichtdreiecks ist von jeder Sichtbehinderung über 80 cm über Fahrbahnoberfläche freizuhalten, ausgenommen hiervon sind Einzelbäume, deren Kronenansatz eine Höhe von 2,50 m nicht unterschreitet.

### 3.5.7 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlich sind. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und in der Fassung vom November 1989 als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2005, S. 941). Außerdem kann die DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 und der Neufassung vom Januar 2018, die derzeit baurechtlich noch nicht eingeführt ist, im Rathaus der Samtgemeinde Sittensen, Bauamt, Am Markt 11, 27419 Sittensen, eingesehen werden.

## 3.6 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 „Scheeßeler Straße 2“ sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 17d „Ortskern – Süd“ vollständig als Kerngebiet und Stellplatzfläche überplant. Im rechtsverbindlichen B-Plan ist eine hundertprozentige Versiegelung und Überbauung bereits zulässig. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes und der Überplanung des Gebietes als Urbanes Gebiet erfolgt eine geringfügige Entsiegelung, da zukünftig nur noch eine Versiegelung von bis zu 90 % zulässig ist. Des Weiteren werden die Baugrenzen an den geplanten Baukörper angepasst, die Anzahl der Vollgeschosse auf drei erhöht und die Oberkante der baulichen Anlage auf maximal 12 m beschränkt. Daraus lassen sich aufgrund der vollständigen Überprägung keine nachteiligen Auswirkungen ableiten. Auf die nördlich gelegene Osteniederung ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben ebenfalls keine negativen Auswirkungen. Des Weiteren sind im Plangebiet keine wertvollen Biotoptypen vorhanden. Das Plangebiet ist nahezu vollständig mit einem ehemaligen Gasthaus und Parkplätzen bebaut und versiegelt. Lediglich im nordwestlichen Bereich ist eine kleine Grünfläche des angrenzenden Schießstandes vorhanden. Der dortige Baumbestand liegt jedoch vollständig außerhalb des Geltungsbereiches und ist vom Vorhaben nicht betroffen. Eine weitergehende Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft sind somit nicht erforderlich.

### Artenschutz

Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die

in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 werden die Art der baulichen Nutzung zu einem Urbanen Gebiet und die Baugrenzen geändert. Des Weiteren werden die Anzahl der Vollgeschosse auf drei erhöht und die Oberkante der baulichen Anlage auf maximal 12 m beschränkt. Der Versiegelungsgrad wird geringfügig verringert auf max. 90 %.
Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und versiegelt. Demzufolge ist ein Vorkommen von streng geschützten Vogelarten eher nicht zu erwarten. Lediglich der Gebäudebestand könnten eine potentiellen Lebensraum für Fledermäuse beinhalten. Der Artenschutz ist auch weiterhin, bei der Realisierung baulicher Anlagen, zu beachten. Aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen sind derzeit Beeinträchtigungen auf Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten nicht zu erwarten.

Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt beim Abriss der Gebäude zu vermeiden, sind die Gebäude vor dem Abriss oder Umbau nochmals von einem Gutachter zu untersuchen. Sollten Tiere gefunden werden, sind diese fachgerecht zu bergen, ggf. zu versorgen und an geeigneter Stelle wieder aus zu wildern. Weiterhin sollte der Abriss außerhalb der fledermausaktiven Zeit erfolgen. Demzufolge kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Mit der Durchführung der Planung können Störungsverbote ausgeschlossen werden, da der Bereich bereits einschlägig vorbelastet ist. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen im Geltungsbereich sind die potentiell geeigneten Gebäudeteile auf positivem Besatz zu untersuchen. Sollten bei diesen Untersuchungen Quartiere ausgemacht werden, sind diese durch das Anbringen von einer künstlichen Nisthilfe für Fledermäuse im Geltungsbereich zu kompensieren. Mit dieser Vorgehensweise kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ebenfalls ausgeschlossen werden.

## 3.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Netze der Versorgungsträger sichergestellt.

- **Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens erfolgt über den angrenzenden Ladisweg. Nach Anregung der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ist die sogenannte Anfahrsicht als Sichtdreieck gemäß RASt 06 nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

- **Wasser- und Löschwasserversorgung**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Bremervörde.

- **Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser wird wie bisher über den Schmutzwasserkanal abgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser wird wie bisher über die Regenwasserkanalisation abgeführt.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die EWE NETZ GmbH.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

Der Ladisweg wird nach Aussage des Landkreises (Abfallwirtschaft) nicht durch Müllfahrzeuge befahren. Das Vorhaben sieht bereits eine Fläche für die Abholung von Müllbehältern an der Scheeßeler Straße vor. Die Anlieferung erfolgt durch Transporter. Die Flächen im Vorhabengebiet sind nicht für größere Fahrzeuge ausgelegt. Eine Betrachtung des verkehrsgerechten Ausbaus des Knotenpunktes ist hinsichtlich des konkreten Vorhabens somit nicht erforderlich.

## 4. VERFAHREN / ABWÄGUNG

### 4.1 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 „Scheeßeler Straße 2“ wurde am 30.08.2018 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.10.2019 bis einschließlich 12.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

### 4.2 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.11.2019 bis einschließlich 11.12.2019. Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 25.10.2019 bis einschließlich 12.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Dabei wurde vorgebracht, dass der geplante Baukörper nicht zu der umliegenden Gebäudesituation passe und u.a. gegen das Landesraumordnungsprogramm sowie das Einzelhandelskonzept verstoße und Fragen hinsichtlich Verkehrssicherheit, Lärmbelästigung und Ausgleichsmaßnahmen aufwerfe.

Der neue Baukörper nimmt insbesondere durch seine Materialität und horizontale Schichtung die umliegenden Baukörper auf und fügt sich in das Ortsbild ein. Die geplante Bebauung an der Scheeßeler Straße entspricht den Außenabmessungen des ehemaligen Hotels „Niedersachsenhof“. Dank der Dachform und horizontalen Unterteilung der Fassade fällt der Baukörper in seiner Höhe niedriger aus als der ehemalige Niedersachenhof und reduziert sich, im Vergleich zur umliegenden Bebauung, in seiner Form. Durch den Entwurf der zurückspringenden Außenfassade wird bewusst auf eine hohe vertikale und monotone Fassadengestaltung verzichtet. Die Horizontalstreifen sind farblich mit dem Fassadenstein abgestimmt und entsprechen in der Materialität der Nachbarbebauung. Es wurden seitens der unteren Denkmalschutzbehörde keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert. Es ist somit keine direkte Beeinträchtigung denkmalgeschützter Gebäude durch das Vorhaben zu erwarten. Die Kirche ist ausreichend weit entfernt. Im übrigen Ortskern von Sittensen sind bereits Gebäude mit unterschiedlichsten Fassaden- und Dachvarianten, darunter Flachdach, vorhanden. Eine einheitliche gestalterische Regelung lässt sich auf Grundlage der Bestandsgebäude im Ort nicht ableiten und wurde auch im übrigen Ortskern nicht vollzogen. Das Landes-Raumordnungsprogramm trifft hinsichtlich des Ortsbildes keine Regelungen und lässt sich somit nicht zugrunde legen. Im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht ist zukünftig anstelle eines obersten Staffelgeschosses ein Vollgeschoss zulässig. Die Höhe des Gebäudes wird hingegen begrenzt. Bisher waren höhere Gebäude zulässig, somit sind zukünftig keine stärkeren Beeinträchtigungen der Umgebung zu

erwarten. Die zentralörtliche Versorgung im Sinne des Landesraumordnungsprogrammes soll zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs u.a. unter Berücksichtigung der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung und der Alters- und Haushaltsstruktur bedarfsgerecht gesichert und entwickelt werden. Die geplanten Nutzungen gewährleisten die vom Landesraumordnungsprogramm geforderte angemessene Erreichbarkeit der Angebote und tragen den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung. Das Plangebiet befindet sich südlich und somit außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches. Die geplanten Nutzungen sind dahingehend mit dem Einzelhandelskonzept vereinbar. Die Beseitigung des Leerstandes führt zu einer Durchmischung und Revitalisierung der südlichen Ortsmitte. Durch die geplanten Nutzungen lassen sich keine Beeinträchtigungen auf die Verkehrssicherheit der Scheeßeler Straße ableiten. Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens erfolgt ausschließlich über den Ladisweg. Im Vergleich zur vorherigen Nutzung in Form eines Gastronomiebetriebes sind keine erhöhten Verkehrsbewegungen zu erwarten. Inwieweit ein Alten- und Pflegeheim per se zu Verkehrsbehinderungen führen sollte, ist nicht nachvollziehbar. Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung geprüft und durch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen entsprechend berücksichtigt worden. Es werden nur im Bedarfsfall technische Anlagen auf dem Dach installiert. In dem Fall werden die voraussichtlichen Auswirkungen im Rahmen der Durchführung der Planung berücksichtigt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Versiegelung von 100 % zulässig. Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 sowie die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten bis 0,9 stellt dahingehend eine Verbesserung bzw. Entsiegelung im Geltungsbereich dar. Der Bebauungsplan wird im Sinne der Wiedernutzbarmachung von Flächen gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dabei gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind dahingehend nicht erforderlich. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist es städtebaulich gerechtfertigt, Brachflächen in zentraler Lage einer neuen, effizienten Nutzung zuzuführen und zu verdichten, um wertvolle Flächen im Außenbereich des Ortes von Bebauung zu verschonen und möglichst vielen Menschen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das Ortsbild wird an dieser Stelle angesichts der baufälligen Bestandsgebäude und ungenutzter Flächen aufgewertet.

### 4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.11.2019 bis einschließlich 11.12.2019 mit Anschreiben vom 30.10.2019.

*Landkreis Rotenburg (Wümme)*

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wurde vorgebracht, dass aufgrund der geplanten Nutzung für das zu diesem Zeitpunkt festgesetzte Sondergebiet die Werte für ein WA anzusetzen seien und nicht die eines Mischgebietes.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“. In einem sonstigen Sondergebiet kann der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch entsprechend der durch den Vorhabenträger vorgesehene Nutzung gemäß DIN 18005/1 frei gewählt werden. Bei dem hier in Frage kommenden Vorhaben ist ein betreutes Seniorenwohnen geplant (Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans). Die Zimmer der Bewohner sind zum Wohnen konzipiert und nicht zur Pflege vorgesehen. Zudem werden die Bewohner durch Angebote wie bspw. eine hauseigene Kantine mit einem besonderen Service versorgt. Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter sowie eine Ladezone für die Lieferung von Lebensmitteln heben den gewerblichen Anteil dieses betreuten Seniorenwohnens zusätzlich hervor und hebt sich daher von der Nutzung eines allgemeinen Wohngebiets ab. Hinzu kommt die gewachsene örtliche Situation im Bestand mit dem Betrieb der Kfz-Werkstatt, des Schützenvereins sowie der Gastronomie, die den Charakter des Plangeltungsbereichs mit dem Schutzanspruch vergleichbar eines Mischgebiets (MI) untermauert. Somit wird der Forderung für dieses Sondergebiet den Schutzanspruch vergleichbar einem allgemeinen Wohngebiet nicht gefolgt. Dem Hinweis folgend wird die Gemeinde die Gebietsausweisung dem allgemeinen Planungswillen folgend nunmehr als urbanes Gebiet ausweisen und die Planung mit dieser Ausweisung weiter verfolgen. Ein urbanes Gebiet ist in der TA Lärm entsprechend verankert und mit zulässigen Immissionsrichtwerten belegt. Es erfolgt eine entsprechende Anpassung der schalltechnischen Untersuchung und der Begründung sowie den Festsetzungen.

Aus bauleitplanerischer Sicht wurde vorgebracht, dass die von der Gemeinde beabsichtigte städtebauliche Ordnung nicht nachvollziehbar sei und Ausführungen darüber fehlten, welche Auswirkungen die vorliegende Planung auf den verbliebenen Rest des Bebauungsplanes Nr. 17d habe.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB wird das nördliche Flurstück 126/3 außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Dadurch soll die Möglichkeit eröffnet werden, das einbezogene Grundstück zukünftig sinnvoll in das Vorhaben zu integrieren und zugleich die städtebauliche Entwicklung, die sich bereits entlang der Landesstraße L 130 im Ortskern von Sittensen durch Ausweisung von Urbanen Gebieten vollzogen hat, südlich der Oste fortzusetzen. Für die übrigen Baugebiete im rechtskräftigen Bebauungsplan besteht aktuell keine Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die vorhandenen Nutzungen entsprechen in ihrem Bestand dem bestehenden Planungsrecht. Sollte es zukünftig erforderlich sein, wird die Gemeinde entsprechende Bauleitpläne aufstellen. Die gewählte Festsetzung einer abweichenden Bauweise, in der bauliche Anlagen über 50 m Länge zulässig sind, ist mit der umliegend gültigen offenen Bauweise grundsätzlich vereinbar, da in der abweichenden Bauweise keine einheitliche Grenzbebauung vorgeschrieben ist. Die Bebauung richtet sich in der festgesetzten abweichenden Bauweise nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Dieser sieht eine Grenzbebauung lediglich im nördlichen Bereich des Vorhabens vor. Ansonsten entspricht die geplante Bebauung hinsichtlich der Grenzabstände einer offenen Bauweise. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Geltungsbereich maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Somit wäre zusätzlich ein sogenanntes Staffelgeschoss möglich. Bei der vorliegenden Planung sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Die Höhenentwicklung wird hier jedoch durch eine zusätzliche Festsetzung der maximalen Oberkante begrenzt. Ein zusätzliches Staffelgeschoss ist somit nicht möglich, sodass sich die Höhenentwicklung bei der vorliegenden Planung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungs-

plan nicht wesentlich erhöhen wird sondern im Gegenteil sogar begrenzt wird, um Konflikte zu vermeiden.

Die übrigen Anregungen und Hinweise betreffen die Durchführung der Planung bzw. werden zur Kenntnis genommen.

*Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr*

Es wurde die Festsetzung eines Sichtdreieckes mit den Schenkellängen 10m/70m angeregt.

Innerorts ist die sogenannte Anfahrsicht zu berücksichtigen. Gemäß RASt 06 wird die Anfahrsicht als Sicht bezeichnet, die ein Kraftfahrer haben muss, der mit einem Abstand von 3 m vom Auge des Kraftfahrers aus gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße wartet. Aufgrund der zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h sind Schenkellängen von 70 m auf der Scheeßeler Straße anzunehmen. Aufgrund der parallel verlaufenden Fuß- und Radwege werden die o.g. 3 m nicht vom Fahrbahnrand, sondern vom äußeren Rand des Fußweges gemessen. Auf dieser Grundlage befindet sich das Sichtdreieck für die Anfahrsicht komplett außerhalb der überbaubaren Fläche. Eine Beeinträchtigung der Sicht ist durch die baulichen Anlagen dahingehend nicht zu erwarten. Im Vergleich zum Bestand tritt aufgrund der zurückgesetzten Baugrenze am Knotenpunkt eine deutliche Verbesserung der Situation ein. Bei Einhaltung der erforderlichen Anfahrsicht sind weitere Maßnahmen (z.B. Halteverbot, Lichtsignalanlage) nicht erforderlich. Das Sichtdreieck wird in der Planzeichnung redaktionell ergänzt, um gemäß RASt 06 auf die erforderliche Freihaltung von sichtbehindernden Anlagen, Objekten und Anpflanzungen in diesem Bereich hinzuweisen.

Die übrigen Anregungen und Hinweise betreffen die Durchführung der Planung bzw. werden zur Kenntnis genommen.

*LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst*

Es wurde eine Luftbildauswertung empfohlen.

Eine entsprechende Beauftragung ist durch den Vorhabenträger erfolgt und wird bei der Durchführung der Planung entsprechend berücksichtigt.

*Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade / Industrie- und Handelskammer*

Wie bereits beim Landkreis wurde auch hier vorgebracht, dass aufgrund der geplanten Nutzung für das zu diesem Zeitpunkt festgesetzte Sondergebiet die Werte für ein WA anzusetzen seien und nicht die eines Mischgebietes.

Es wird auf die Ausführungen zum Landkreis verwiesen.

*Anregungen zur Durchführung der Planung*

Die übrigen Anregungen und Hinweise des Wasserverbandes Bremervörde, des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, der Deutsche Telekom Technik GmbH und der EWE NETZ GmbH betreffen die Durchführung der Planung und werden zur Kenntnis genommen.

Die Versorger haben auf vorhandene Leitungen innerhalb der überbaubaren Flächen hingewiesen. Im Bebauungsplan sind entsprechende Leitungsrechte festgesetzt, um im Bedarfsfall die Verlegung der Leitungen zu sichern.

### 4.4 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde von mehreren Trägern öffentlicher Belange vorgebracht, dass aufgrund der geplanten Nutzung für das zu diesem Zeitpunkt festgesetzte Sondergebiet die Werte für ein WA anzusetzen seien und nicht die eines Mischgebietes.

Dem Hinweis folgend wird die Gemeinde die Gebietsausweisung dem allgemeinen Planungswillen folgend nunmehr als urbanes Gebiet ausweisen und die Planung mit dieser Ausweisung weiter verfolgen. Ein urbanes Gebiet ist in der TA Lärm entsprechend verankert und mit zulässigen Immissionsrichtwerten belegt. Es erfolgt eine entsprechende Anpassung der schalltechnischen Untersuchung und der Begründung sowie den Festsetzungen.

Außerdem wird der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um das nördlich angrenzende Grundstück erweitert, um eine sinnvolle Integration zu ermöglichen und die städtebauliche Entwicklung des Ortskerns südlich der Oste fortzusetzen.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.07.2020 bis einschließlich 20.08.2020 mit Anschreiben vom 16.07.2020.

*Öffentlichkeit*

Es wurde vorgebracht, dass aussagekräftige Längs- und Querschnitte sowie Ansichten fehlten, die zur Beurteilung des Vorhabens zwingend erforderlich seien.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft Regelungen, die das Vorhaben ausreichend konkret beschreiben. Die Kubatur des geplanten Gebäudes wird durch die festgesetzte Oberkante und das Flachdach im Zusammenhang mit dem Lageplan und den Grundrissen des Vorhaben- und Erschließungsplanes in seiner geplanten Ausdehnungen konkretisiert. Ansichten und Querschnitte sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens in den öffentlichen Sitzungen vorgestellt worden. Auf dieser Grundlage wurden darüber hinaus Bauvorschriften aufgenommen, die u.a. eine Herstellung der Fassaden aus vorwiegend Verblendmauerwerk vorsehen. Dahingehend wurde ein städtebaulich vertretbarer Rahmen festgelegt. Die darüber hinaus gehenden Gestaltungsmöglichkeiten werden dem Vorhabenträger als Spielraum eingeräumt. Für die Gemeinde sind die Vorhaben- und Erschließungspläne ausreichend konkret. Weitere Ansichten und Schnitte sind für die Gültigkeit des Verfahrens nicht zwingend erforderlich.

Es wurde darüber hinaus vorgebracht, dass die Einbeziehung des nördlich angrenzenden Grundstückes unzulässig sei. Es läge keine städtebauliche Erforderlichkeit für die Einbeziehung vor. Die Gemeinde könne dem Grundstückseigentümer keine belastenden Maßnahmen zur Anpassung an das Vorhaben auferlegen.

Mit Schreiben vom 02.06.2020 hat die Öffentlichkeit bereits Stellung zu der damaligen Planung genommen. Da in der aktuellen Stellungnahme vom 19.08.2020 auf die damalige Stellungnahme vom 02.06.2020 Bezug genommen wird, wird diese im Sinne einer vollständigen Ermittlung des Abwägungsmaterials in die Abwägung eingestellt.

Die Stellungnahme vom 02.06.2020 nimmt Bezug auf den damaligen Stand der Planung, in dem das nördlich angrenzende Grundstück noch nicht in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen wurde. Die Öffentlichkeit argumentierte, dass der damalige Entwurf rechtswidrig sei und die Pflicht zur Einbeziehung des nördlich angrenzenden Grundstückes daraus folge, dass der Bebauungsplan ohne diese Einbeziehung seine Aufgabe nicht zu erfüllen vermag, die städtebauliche Ordnung zu sichern und zu fördern, d.h. zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beizutragen. Das könne namentlich dann geschehen, wenn der Bebauungsplan Flächen mit der Folge ausspare, dass konkurrierende Nutzungen aufeinander stoßen und ein Konflikt entstehe, der entsprechend dem Gebot zur Problem- und Konfliktbewältigung im Rahmen der Abwägung hätte gelöst werden müssen.

Die Gemeinde ist dem nach sorgfältiger Abwägung gefolgt, hat die Planunterlagen entsprechend angepasst und eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Es ist daher nicht nachvollziehbar, dass die Einbeziehung des nördlich angrenzenden Grundstückes nach Ansicht der Öffentlichkeit plötzlich unzulässig sei.

Die Einbeziehung des nördlich angrenzenden Grundstückes ist erforderlich, da sonst ein Widerspruch zu der geordneten städtebaulichen Entwicklung eintreten würde. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist auf dem nördlich angrenzenden Grundstück ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt, in dem Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind und Tankstellen ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Nutzungen können sich negativ auf das geplante Vorhaben auswirken, zumal diese aufgrund der geschlossenen Bauweise direkt an das Vorhaben gebaut werden müssten. Eine Bebauung mit Grenzabstand ist auf dem nördlich angrenzenden Grundstück nicht möglich, da dieses aufgrund seiner geringen Größe dann nicht mehr baulich genutzt werden könnte. Außerdem wurden bereits im übrigen Ortskern entsprechende Regelungen zu Vergnügungsstätten und Tankstellen getroffen. Aufgrund dieser besonderen Situation wird die Nutzung auf dem nördlich angrenzenden Grundstück an die bereits vollzogene städtebauliche Entwicklung im Ortskern angepasst, um eine Verträglichkeit der Nutzungen sicherzustellen, die angesichts der geplanten betreuten Seniorenwohnanlage besonderes Gewicht besitzt. Die Einbeziehung von Flächen ist durchaus berechtigt, wenn das Ziel verfolgt wird, zu erwartende Konflikte zu lösen. In Vorgesprächen hat der Landkreis Rotenburg (Wümme) eine Überplanung des nördlich angrenzenden Grundstückes als Urbanes Gebiet bereits befürwortet.

Bei zahlreichen Gesprächen zwischen dem Investor des Vorhabens, der Gemeinde und des Grundstückseigentümers der einbezogenen Fläche ist das Interesse bekundet worden, das nördliche Grundstück in das Vorhaben zu integrieren. Sollte zu gegebener Zeit eine Einigung erzielt werden, ist die Einbeziehung des Grundstückes erforderlich, um die geplanten Nutzungen des Vorhabens auf das nördlich angrenzende Grundstück erweitern zu können und gleichzeitig die planungsrechtlichen Gegebenheiten an der Oste klarzustellen und zu berücksichtigen.

Die Einbeziehung des Grundstückes erfolgt dahingehend nicht „bei der Gelegenheit“, sondern weil konkrete Anhaltspunkte für eine entsprechende Nutzung bestehen. Sollte es vorerst doch nicht dazu kommen, werden keine Konflikte geschaffen, sondern im Gegenteil die gesamte straßenseitige Bebauung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt. Die Einbeziehung des Grundstückes erfolgt einvernehmlich mit dem Vorhabenträger und stellt keine erheblich über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinausgehende Planung dar. In quantitativer Hinsicht sind die einbezogenen Flächen gegenüber dem Vorhabengebiet von untergeordneter Bedeutung. In qualitativer Hinsicht werden Festsetzungen getroffen, die für die geordnete städtebauliche Entwicklung eine sinnvolle Ergänzung darstellen. Es bleibt der Gemeinde unbenommen, das Vorhabengebiet zu ergänzen und im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB sachnotwendige Ergänzungen nicht daran scheitern zu lassen, dass die Flächen nicht in der Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers stehen.

Durch die Regelung der Fassadenabschnitte soll das Ortsbild aufgewertet und ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen werden, da sich das Vorhaben und der nördlich angrenzende Bestand durch die zwingende seitliche Grenzbebauung gegenseitig prägen. Um die Grundstückseigentümer nicht übermäßig einzuschränken, wird im Sinne einer gerechten Abwägung von einer Regelung der Dachneigung abgesehen. Die Herstellung von vorwiegend Verblendmauerwerk in nicht verglasten Fassadenabschnitten ist angesichts der umliegenden Bestandsbebauung durchaus ortstypisch und aufgrund des geringen geforderten Anteils nach Ansicht der Gemeinde vertretbar.

Sollte das Vorhaben bereits fertiggestellt sein, kann ein Neubau auf dem einbezogenen Grundstück problemlos in das Vorhaben integriert werden, da auf der Grenze gebaut werden muss und somit die Möglichkeit von Durchgängen und Erweiterungen gesichert wird. Die konkrete Ausführung ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Durch die Einbeziehung des Grundstücks gemäß § 12 Abs. 4 BauGB ergeben sich hinsichtlich der Grenzbebauung keine Veränderungen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht wie im rechtskräftigen Bebauungsplan, in dem eine geschlossene Bauweise festgesetzt ist, eine Grenzbebauung an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes vor. Für das einbezogene Grundstück ist wie im rechtskräftigen Bebauungsplan weiterhin eine geschlossene Bauweise festgesetzt, sodass nach wie vor auf die gemeinsame Grenze gebaut werden muss.

Es wurde außerdem vorgebracht, dass die Erforderlichkeit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 auf dem einbezogenen Grundstücke fehle und diese nicht verwirklichungsfähig sei.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich aus einer eventuellen Möglichkeit der Veräußerung (von Teilen) des Gewässerräumstreifens, da dieser baulich nicht genutzt werden kann. Durch die gewählte Grundflächenzahl, die stets auf die jeweilige Grundstücksfläche zu beziehen ist, soll weiterhin eine Bebaubarkeit des Grundstückes gewährleistet werden, auch wenn dieses sich in seiner Fläche verkleinern sollte. Die Festsetzung wird somit im Sinne einer nachhaltigen Planung getroffen. Sollte die Situation so bleiben wie bisher und das Grundstück zukünftig nicht in Teilen veräußert werden, entstehen dem Eigentümer keine Nachteile. In diesem Fall kann weiterhin die komplette überbaubare Fläche baulich genutzt werden.

Auch wenn noch kein Interesse daran bestehen sollte, den nicht überbaubaren Streifen entlang der Oste zu veräußern, kann nicht ausgeschlossen werden, dass dies in der Zukunft doch noch geschieht. Daher hält die Gemeinde daran fest, diese Möglichkeit planungsrechtlich offenzuhalten, um eine Unbebaubarkeit des Grundstückes zu vermeiden. Bei der Grundflächenzahl handelt es sich um einen Höchstwert, der nicht erreicht werden muss. Dem Grundstückseigentümer entstehen dadurch keine Nachteile, die Durchführung des Bebauungsplanes wird nicht beeinträchtigt.

Es wurde darüber hinaus vorgebracht, dass die Interessen des Grundstückseigentümers des einbezogenen Grundstückes mit zu geringem Gewicht in die Abwägung gestellt wurden.

Die Gemeinde hat alle abwägungsrelevanten Belange gerecht abgewogen. Die Grundlagen wurden sorgfältig ermittelt und die Gemeindevertreter entsprechend informiert.

Das Grundstück des Antragstellers befindet sich angrenzend an die Oste. Gemäß § 6 Abs. 1 der Satzung des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Obere Oste dürfen Ufergrundstücke nur so bewirtschaftet werden, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Dabei gilt insbesondere, dass Ufergrundstücke innerhalb der bebauten Ortslage grundsätzlich nicht näher als 5 m bis an das Gewässer heran bebaut werden dürfen. Auch die Errichtung von sonstigen Anlagen jeglicher Art darf nicht näher als 5 m bis an das Gewässer heran erfolgen. Das Ufer der Oste befindet sich direkt an der Flurstücksgrenze des Grundstückes, sodass sich die freizuhaltenden 5 m komplett auf dem Grundstück des Antragstellers befinden. Nach Rücksprache mit dem Unterhaltungsverband Obere Oste wird an den o.g. Forderungen der Satzung festgehalten. Somit besteht desbezüglich kein Abwägungsspielraum, da die Festsetzung einer überbaubaren Fläche innerhalb der freizuhaltenden Fläche nicht umsetzbar wäre. Hinzu kommt, dass sich innerhalb des festgesetzten Räumstreifens ein Überschwemmungsgebiet befindet, welches nachrichtlich in die Planung übernommen wurde. Somit könnte auch ohne geltendes Baurecht in diesem Bereich keine Baugenehmigung erteilt werden. Der Bebauungsplan wird somit an die tatsächlichen planungsrechtlichen Gegebenheiten angepasst. Daraus ergibt sich im Wesentlichen die Erforderlichkeit der Planung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 2 BauGB. Dem Hochwasserschutz und der Gewässerunterhaltung wird nach sorgfältiger Abwägung ein höheres Gewicht gegenüber den privaten Interessen eines Einzelnen eingeräumt.

Der Räumstreifen ist auf Grundlage der o.g. Satzung von Bebauung freizuhalten. Die Baugrenze verläuft dementsprechend zukünftig in einem Abstand von 5 m anstatt wie zuvor 3 m zur Oste.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt auf dem einbezogenen Grundstück ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO fest. Zukünftig soll ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden, in dem Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen werden. In beiden Gebieten zulässig sind nach wie vor Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Zukünftig sind, wie oben bereits erwähnt, Vergnügungsstätten und Tankstellen sowie darüber hinaus großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Dafür sind zukünftig Wohnungen in allen Geschossen allgemein zulässig. Diese waren zuvor im Erdgeschoss ausgeschlossen. Somit beschränken sich die zukünftig nicht mehr zulässigen Nutzungen auf besonders Flächen- bzw. Störintensive Betriebe. Diese sind auf dem einbezogenen Grundstück aufgrund seiner geringen Größe nur schwer umzusetzen und darüber hinaus aufgrund der möglichen Emissionen städtebaulich nicht vertretbar.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren bisher 2 Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl von 1,0 ohne weitere Höhenbegrenzung zulässig. Zukünftig sind 3 Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer maximalen Höhe von ca. 12 m zulässig. Die Wahl der Grundflächenzahl wurde bereits weiter oben begründet. Die maximale Höhe stellt zwar eine gewisse Einschränkung dar, diese wäre jedoch bei den bisher festgesetzten maximal 2 Vollgeschossen bei üblicher Bauweise voraussichtlich nicht erreicht worden. Die Bauweise bleibt wie bisher als geschlossene Bauweise festgesetzt.

Somit bestehen für die Grundstückseigentümer keine unverhältnismäßigen Einschränkungen des Planungsrechts.

Schließlich wurde vorgebracht, dass die Einbeziehung des Grundstückes gegen den Willen des Grundstückseigentümers erfolgte. Es lägen Entschädigungsansprüche vor und der Bebauungsplan würde einer gerichtlichen Normenkontrolle nicht standhalten.

Es haben mehrfach Gespräche zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde stattgefunden. Dabei wurde u.a. die Einbeziehung des Grundstückes in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Übernahme der entsprechenden Festsetzungen des Vorhabens als einvernehmliche Lösung akzeptiert. Das Grundstück wird durch die getroffenen Festsetzungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nur in wenigen Aspekten eingeschränkt, die bereits beschrieben wurden und erforderlich sind. Die Regelung für Flachdächer ist auf den Vorhaben- und Erschließungsplan beschränkt. Die Regelung der Fassaden ist sehr offen gehalten und im Sinne einer Aufwertung des Ortsbildes im Zusammenhang mit dem Vorhaben städtebaulich vertretbar.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan liegt das Grundstück in einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO, in dem textlich festgesetzt ist, dass Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind und im Erdgeschoss auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden können.

Im Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO sind Wohnungen in allen Geschossen allgemein zulässig. Eine vertikale Gliederung ist möglich, wird hier aber nicht vollzogen. Die übrigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO sind bis auf Tankstellen und Vergnügungsstätten, die an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünscht sind und somit ausgeschlossen werden, auch in Urbanen Gebieten gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO zulässig. Eine Einschränkung des Bestandes erfolgt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung somit nicht.

Die Bestandsnutzung setzte sich offenbar aus einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Ober- bzw. Untergeschossen zusammen. Diese Nutzungen sind auch weiterhin im Urbanen Gebiet zulässig; Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf das Erdgeschoss erweitert.

Der Bestand bewegt sich auch in seiner Kubatur weiterhin in dem Rahmen, den der Bebauungsplan setzt. Eine Einschränkung erfolgt somit auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht. Im Gegenteil ist zukünftig ein weiteres Vollgeschoss zulässig.

Das Grundstück wird lediglich in seiner überbaubaren Fläche eingeschränkt, indem zukünftig ein 5 m breiter Räumstreifen anstatt wie zuvor ein Abstand von ca. 3 m zur Oste zeichnerisch festgesetzt wird. Dieser ergibt sich aus § 61 des Niedersächsischen Wassergesetzes in Verbindung mit § 6 der Satzung des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Obere Oste. Der 5 m breite Räumstreifen ist somit auch ohne geltendes Baurecht von baulichen Anlagen freizuhalten. Hinzu kommt, dass sich innerhalb des festgesetzten Räumstreifens ein Überschwemmungsgebiet befindet, welches nachrichtlich in die Planung übernommen wurde. Somit könnte auch ohne geltendes Baurecht in diesem Bereich keine Baugenehmigung erteilt werden. Der Bebauungsplan wird somit an die tatsächlichen planungsrechtlichen Gegebenheiten angepasst. Daraus ergibt sich im Wesentlichen die Erforderlichkeit der Planung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 2 BauGB. Dem Hochwasserschutz und der Gewässerunterhaltung wird nach sorgfältiger Abwägung ein höheres Gewicht gegenüber den privaten Interessen eines Einzelnen eingeräumt.

Wie oben bereits beschrieben hält die Gemeinde an ihrer städtebaulichen Zielsetzung fest und sieht keine Hinweise auf eine fehlerhafte Abwägung. Die Ansicht, dass der Bebauungsplan einer gerichtlichen Normenkontrolle nicht standhalte, wird nicht geteilt. Die angekündigte Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen wird zur Kenntnis genommen.

*Landkreis Rotenburg (Wümme)*

Aus Sicht der Abfallwirtschaft wurde vorgebracht, dass der Ladisweg nicht von Müllfahrzeugen befahren werde und somit eine Stellfläche für Müllbehälter an der Scheeßeler Straße vorzusehen sei.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist bereits ein Standort für die Müllabholung an der Scheeßeler Straße vorgesehen, sodass ein Hineinfahren in den Ladisweg nicht erforderlich ist.

Aus Sicht der Bauaufsicht könne der Begründung nicht entnommen werden, ob die Bebauung unzumutbare Beeinträchtigungen der Aufenthaltsräume des Schießstandes darstellen.

Nach bisherigem Planungsrecht ist im Vorhabengebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt, sodass ebenfalls auf die Grenze des Schießstandes gebaut werden musste. Das Bestandsgebäude befindet sich auf einer Länge von ca. 15 m auf der Grundstücksgrenze des Schießstandes. Der neue Baukörper wird im hinteren Bereich reduziert, sodass zukünftig lediglich auf einer Länge von ca. 7 m auf der Grundstücksgrenze des Schießstandes gebaut wird. An der dem Schießstand zugewandten Fassade sind keine Fenster vorgesehen, sodass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Der entsprechende Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Die übrigen Anregungen und Hinweise betreffen die Durchführung der Planung bzw. werden zur Kenntnis genommen.

*Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr*

Der Knotenpunktbereich L130 „Scheeßeler Straße“ / Gemeindestraße „Ladisweg“ sei auf seinen verkehrsgerechten Ausbau hin zu prüfen.

Der Ladisweg wird nach Aussage des Landkreises (Abfallwirtschaft) nicht durch Müllfahrzeuge befahren. Das Vorhaben sieht bereits eine Fläche für die Abholung von Müllbehältern an der Scheeßeler Straße vor. Die Anlieferung erfolgt durch Transporter. Die Flächen im Vorhabengebiet sind nicht für größere Fahrzeuge ausgelegt. Eine Betrachtung des verkehrsgerechten Ausbaus des Knotenpunktes ist hinsichtlich des konkreten Vorhabens somit nicht erforderlich.

Grundstückszu- und ausfahrten seien ausschließlich in einem Abstand von 30 m zum Fahrbahnrand der L130 „Scheeßeler Straße“ zulässig.

Dem Vorhaben liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde. Dieser sieht die Zufahrt in das Plangebiet in einem Abstand von mehr als 50 m zur Abgrenzung der Landesstraße vor. Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit sind dahingehend nicht zu erwarten.

Sämtliche Kosten für eine eventuell erforderliche Erweiterung des Knotenpunktbereiches gehe in voller Höhe zu Lasten der Gemeinde.

Es ist aufgrund des geplanten Vorhabens kein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Vergleich zur vorherigen Nutzung (Gaststätte mit Hotel) zu erwarten. Im Gegenteil werden sich die zu erwartenden Verkehrsbewegungen im Wesentlichen auf das Personal und gelegentliche Lieferungen mit Transportern beschränken. Die gewerblichen Leistungen stehen ausschließlich den Bewohnern zur Verfügung und werden durch externe Dienstleister ausgeführt. Dadurch entsteht kein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Ansonsten wurden die Anregungen aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut vorgetragen. Die übrigen Anregungen und Hinweise betreffen die Durchführung der Planung bzw. werden zur Kenntnis genommen.

*Industrie- und Handelskammer Stade*

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten solle nicht im gesamten Gemeindegebiet erfolgen.

Der Ausschluss erfolgt lediglich im räumlich begrenzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Innerhalb des übrigen Gemeindegebietes bestehen ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten.

Die übrigen Anregungen und Hinweise betreffen die Durchführung der Planung bzw. werden zur Kenntnis genommen.

*Anregungen zur Durchführung der Planung*

Die übrigen Anregungen und Hinweise des Unterhaltungsverbandes Nr. 19 Obere Oste, des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, der EWE NETZ GmbH, der LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst und der Deutsche Telekom Technik GmbH wurden erneut vorgetragen bzw. betreffen die Durchführung der Planung und werden zur Kenntnis genommen.

## 4.5 Satzungsbeschluss und Inkrafttreten

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 54 „Scheeßeler Straße 2“ wurde am 26.11.2020 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 54 „Scheeßeler Straße 2“ ist damit am 15.12.2020 rechtsverbindlich geworden.

## 4.6 Chronologie des Verfahrens

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) | 30.08.2018 |
| Auslegungsbeschluss | 24.10.2019 |
| Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB | 11.11.2019 bis 11.12.2019 |
| Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB | 11.11.2019 bis 11.12.2019 |
| Beschluss zur erneuten Auslegung gem. § 4a (3) BauGB | 02.07.2020 |
| Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung | 20.07.2020 bis 20.08.2020 |
| Satzungsbeschluss | 26.11.2020 |
| Rechtskraft | 15.12.2020 |

Sittensen, den 11.12.2020

gez. Miesner L.S.
Gemeindedirektor