

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 51 „Neue Ortsmitte-Süd“

nach Satzungsbeschluss
gem. § 10a BauGB

Gemeinde Sittensen
Samtgemeinde Sittensen
Landkreis Rotenburg (Wümme)

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Sittensen
Am Markt 11
27419 Sittensen

Auftragnehmer: **Sweco GmbH**

Postfach 34 70 17
28339 Bremen

Karl-Ferdinand-Braun-Straße 9
28359 Bremen

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Christina Treber (M.A.)

Bearbeitungszeitraum: 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Teil A: Berücksichtigung der Umweltbelange	1
3	Teil B: Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
4	Teil C: Gründe für die Wahl des Plans	7

1 Vorbemerkungen

Nach der aktuellen Gesetzeslage ist dem Bebauungsplan eine „zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“ (vgl. §10a BauGB).

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung gemäß §10a Baugesetzbuch wird aus Gründen der Übersichtlichkeit in drei Teile aufgeteilt:

Im Teil A wird auf die Berücksichtigung der Umweltbelange in dem Planverfahren eingegangen.

Im Teil B sind die wesentlichen Anregungen und Bedenken der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit aus den Beteiligungsverfahren (gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB, gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sowie gemäß § 4a BauGB) zusammengefasst. In diesem Teil sind die relevanten Ergebnisse aus der Abwägung wiedergegeben, welche wesentliche Auswirkungen auf den Planentwurf hatten.

Im Teil C werden die Ergebnisse der Prüfung von Alternativen dargelegt. Abschließend wird in der Zusammenfassung erläutert, aus welchen Gründen die Entscheidung für diesen Plan in seiner vorliegenden Ausführung getroffen wurde.

2 Teil A: Berücksichtigung der Umweltbelange

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens:

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Neue Ortsmitte-Süd“ soll eine planungsrechtliche und städtebauliche Neuordnung für den zentralen Ortskernbereich von Sittensen geschaffen werden

der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 17 aus dem Jahr 1976 basierte auf einem städtebaulichen Entwurf, hervorgegangen aus einem Ideenwettbewerb, der die damaligen Planungsmaxime der Stadt- und Ortsentwicklung rechtlich festsetzte. Beispielsweise resultierten die festgesetzten Stellplätze, Garagen und Parkplatzflächen aus einer Forderung der Verkehrsabteilung des Landkreises Bremervörde (vom 21.01.1975), die einen Nachweis der erforderlichen öffentlichen Stellplatzanzahl im Verhältnis zwei Wohneinheiten zu einem öffentlichen Einstellplatz vorsah. Darüber hinaus hieß es in der textlichen Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 von 1976: „Bei hoch- und tiefbaulichen Neubauabsichten sollten seitens der Gemeinde bodenordnende Maßnahmen im Sinne von Baulandumlegungsverfahren nach dem BbauG angestrebt werden, um die Planungsabsichten nicht durch die Zufälligkeiten der bestehenden Eigentumsgrenzen einzuschränken.“

In den folgenden Jahren zwischen 1976 und 1996 wurden innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 51 „Neue Ortsmitte-Süd“ sechs Änderungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 17 vorgenommen, die in der Zusammen-schau einem unübersichtlichen „Flickenteppich“ gleichen. Die rechtskräftigen zeichnerischen Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen, der Fußwege, der öffentlichen Parkplätze und Stellplatzflächen sowie einzelner Ordnungsbereiche stehen – getreu der damaligen Planungsmaxime – nicht im Einklang mit den früheren und in weiten Teilen bis heute unveränderten Flurstückspartellen. Darüber hinaus stimmen eine Vielzahl der festgesetzten Nutzungsarten und Baufenster bzw. Baugrenzen nicht mit den tatsächlichen Flurstücken und Grundstücksnutzungen überein.

Planungsziel der Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung einer geordneten und auf zukünftige Erfordernisse angepassten planungsrechtlichen Grundlage für den zentralen und historischen Ortskernbereich der Gemeinde Sittensen. Aufgrund der Diskrepanz zwischen gültigem Planungsrecht und gebauter Realität strebt die Gemeinde Sittensen eine Anpassung und Neuordnung der jeweiligen Nutzungsarten, Baugrenzen und weiteren Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs an. Damit soll auch auf vorhandene Problemlagen (v.a. Leerstand) reagiert und ein Impuls für die Innenentwicklung gesetzt werden.

Insgesamt werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Ortsmitte folgende allgemeine Ziele gemäß § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung.

Innerhalb des Planungsprozesses und im Vergleich zum Verfahrensstand der frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde Sittensen die Entscheidung getroffen das Planrecht für die südliche Ortsmitte in zwei Planungsverfahren aufzustellen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 51 „Neue Ortsmitte-Süd“ hat sich demnach deutlich reduziert und umfasst die direkt westlich und östlich an die zentrale Ortsdurchfahrt L 130 angrenzenden Flächenbereiche. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich dabei in den Grundzügen am zentralen Versorgungsbereich, der im Zuge der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kap. 2.3) während der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes fest-gelegt wurde. Die Gemeinde Sittensen möchte damit u.a. die Bedeutung des geschäftlichen Zentrums hervorheben und dieses bewusst bauleitplanerisch von den östlich an-grenzenden Wohngebieten abspalten. Die bis dahin festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete wurden in ein eigenes Bebauungsplanverfahren überführt und mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 51 A „Neue Ortsmitte-Süd Wohnen“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in einem gesonderten Verfahren aufgestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 „Neue Ortsmitte-Süd“ lassen sich aus den übergeordneten Vorgaben des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln.

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung der festgesetzten Ordnungsbereiche erfolgt grundsätzlich über das vorhandene Erschließungs- und Infrastrukturnetz. Die Inanspruchnahme von Flächen, die bisher nicht für Siedlungszwecke genutzt wurden, wird durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. Ein Bedarf zur Sicherung der inneren Erschließung durch Festsetzung ergänzender Verkehrsflächen wird lediglich in einzelnen rückwärtigen Bereichen erkannt. Im Abgleich mit der Bestandssituation und der ab-sehbaren Zukunftsperspektive werden die zeichnerischen Festsetzungen von öffentlichen Verkehrsflächen und Parkplatzflächen bedarfsgerecht angepasst.

Die vorliegende Planung betrifft in großen Teilen Änderungen der Baugebietstypen über die Art der bau-lichen Nutzung i.V.m. der vielfachen Reduktion der zulässigen Grundflächenzahlen. Des Weiteren hat die

Anpassung der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen an das bedarfs- und eigentumsgerechte Erfordernis eine Reduktion der festgesetzten Verkehrsflächen zur Folge. Neu geplante Verkehrsflächen zur inneren Erschließung einzelner Grundstücke lösen teilweise aufgrund der bereits bestehenden zulässigen Grundflächenzahl von 1,0 keinen Ausgleichsbedarf aus.

Bestandsgrundlage für die Eingriffsbeurteilung ist der jeweils rechtsgültige Bebauungsplan. Im Ergebnis findet eine zusätzliche Versiegelung von Flächen bzw. Flächenverbrauch durch die Planung nicht statt. Die versiegelten Flächen reduzieren sich gegenüber dem geltenden Planrecht um ca. 0,4 ha. Eine Kompensation ist deshalb nicht erforderlich.

Umweltprüfung:

Eine Umweltprüfung wurde zu dem Bebauungsplan durchgeführt, die ihren Ausdruck im Umweltbericht gemäß § 2a und § 2 (4) BauGB findet. Im Rahmen dieser Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans ermittelt und bewertet. Die einzelnen Schutzgüter wurden auf eine mögliche erhebliche Beeinträchtigung geprüft.

In der vorliegenden Zusammenfassung werden die im Bebauungsplan vorgesehenen wesentlichen umweltplanerischen Aspekte aufgeführt.

Eine zusätzliche Versiegelung von Flächen bzw. Flächenverbrauch findet durch die Planung nicht statt. Die versiegelten Flächen reduzieren sich gegenüber dem geltenden Planrecht sich um ca. 0,4 ha. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan wurden 14 Bäume zum Erhalt festgesetzt. Einige dieser Bäume sind nicht mehr vorhanden. Auf der Grundlage des aktuellen Baumkatasters werden wieder 14 ortsbildprägende Altbäume zum Erhalt festgesetzt. Ein Kompensationsbedarf ergibt sich nicht.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu landschaftsplanerischen bzw. umweltplanerischen Aspekten. Hierzu zählen insbesondere:

- Erhaltungsbindung einzelner Gehölze
- Festsetzungen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen
- Ersatzfestsetzungen für entfallende Fledermausquartiere
- Festsetzungen zum Immissionsschutz

Neben den verbindlichen Festsetzungen zu landschaftspflegerischen Aspekten enthält der Bebauungsplan weitere Hinweise, über die eine weitestgehend umweltfreundliche Planung ermöglicht wird. Hierzu zählen u.a. die Hinweise zum Artenschutz und zum Baumschutz.

3 Teil B: Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Ergebnisse der durchgeführten Beteiligungsverfahren gemäß Baugesetzbuch (die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB, die Verfahren der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB) sowie die Verfahren der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a BauGB werden in der nachfolgenden Zusammenfassung thematisiert.

Im **frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB** wurden von den Behörden und den beteiligten Trägern öffentlicher Belange die nachfolgenden wesentlichen Anregungen und Bedenken vorgetragen und entsprechend der nachfolgenden Erläuterungen gewürdigt:

Die Stellungnahmen der **Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade** vom 22.01.2018 sowie der **Industrie- und Handelskammer-Stade** vom 20.12.2017 wurden wie folgt gewürdigt: Der Anregung zur Konfliktbewältigung zwischen den Festsetzungen von Urbanen Gebieten neben Allgemeinen Wohngebieten, insbesondere bezogen auf einen bestehenden Tischlereibetrieb wurde insoweit entsprochen, dass nach Auswertung einer beauftragten Schalltechnischen Untersuchung ein Konflikt zwischen dem Tischlereibetrieb und angrenzendem Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen werden konnte. Des Weiteren wurde eine Fremdkörperfestsetzung vorgenommen, die die Zulässigkeit des Tischlereibetriebes im Urbanen Gebiet sichert.

Die Stellungnahme des **Landkreises Rotenburg** vom 22.12.2017 wurde wie folgt gewürdigt: Die Planung bereitet durch Verringerung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) Entsiegelungen im Vergleich zum bestehenden Planrecht vor. Des Weiteren wird eine gleiche Anzahl von Gehölzen zum Erhalt im Plangebiet festgesetzt, wie es das bestehende Planrecht vorgibt. Da einzelne der nach vorherigem Planrecht zu erhaltenden Bäume nicht weiter vorhanden sind und nicht weiter nachvollzogen werden kann ob diese an anderer Stelle bereits ausgeglichen wurden, werden im aktuellen Planverfahren besonders ortsbildprägende vorhandene Bäume gleicher Stückzahl zum Erhalt festgesetzt.

Die gesicherte Löschwasserversorgung, vorgetragen durch den **Fachbereich 3 der Gemeinde Sittensen** in seiner Stellungnahme vom 18.11.2017 wurde zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB** wurden insbesondere Bedenken vorgetragen, die die geplante bauliche Zulässigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes betreffen. Da das Plangebiet nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen aufgeteilt wurde und dieses Allgemeine Wohngebiet nicht weiter Planungsgegenstand des vorliegenden Verfahrens war, können diese Hinweise und Anregungen nicht im vorliegenden Planverfahren Berücksichtigung finden.

Anregungen und Hinweise zu Planänderungsbedarfen aufgrund bestehender Nutzungsmöglichkeiten nach bisherigem Planungsrecht, vorhandener Bestandsnutzung oder zukünftiger Nutzungsbedarfe wurden umfassend geprüft und bewertet. Bei entsprechendem städtebaulichem Erfordernis wurden die Planunterlagen für nachfolgende Verfahrensschritte aktualisiert.

Ein Verweis auf das Fehlen eines Schallgutachtens oder mangelnde Möglichkeit der Einsichtnahme schlägt fehl, da dieses zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungen bereits beauftragt war, jedoch noch nicht in seiner Endfassung vorlag. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen hat die Gemeinde Sittensen Immissionsgutachten bezüglich der Immissionen Schall und Geruch eingeholt, deren Ergebnisse im weiteren Verfahren durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt werden.

Die Festsetzung einzelner Ordnungsbereiche, Baugrenzen sowie der gewählten Bauweise wurde nach entsprechenden Hinweisen und Anregungen überprüft und teilweise aktualisiert.

Das vorgetragene Schutzerfordernis historischer Gebäude, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen wurde seitens der Gemeinde nicht geteilt. Dies insbesondere nicht, da sich die in Rede stehenden Gebäude im Eigentum der Gemeinde Sittensen befinden. Damit hat die Gemeinde selbst in der Hand, potenziellen Käufern oder Nutzern Auflagen aufzugeben, die eine Nutzung oder Gestaltung im Sinne der Gemeinde sichert.

Die Reduktion der zulässigen GRZ in einem Großteil des Plangebietes ergibt sich aus der Anpassung der zulässigen Nutzungsart an den tatsächlichen Bedarf i.V.m. den Vorgaben nach BauNVO.

Nach entsprechender Anregung hat die Gemeinde Sittensen das städtebauliche Erfordernis einer kulturellen Begegnungsstätte und eines Veranstaltungszentrums im Süden des Plangebietes geprüft und erkannt und die Planunterlagen zum nachfolgenden Verfahrensstand entsprechend aktualisiert.

Im Rahmen der **Offenlage gem. § 4 (2) BauGB** wurden von den Behörden und den beteiligten Trägern öffentlicher Belange die nachfolgenden wesentlichen Anregungen und Bedenken vorgetragen:

Nach Stellungnahme des **Unterhaltungsverbands Nr. 19 Obere Oste** vom 26.07.2019 sowie ergänzender Abstimmung mit dem Unterhaltungsverband wurde die Planung im Südwesten zu Gunsten eines Räumstreifens im nördlichen Anschluss an die Oste aktualisiert und der Abstand zwischen Baugrenze und Oste erweitert. Aufgrund einer nachfolgenden Stellungnahme des Unterhaltungsverbandes nach einer Ortsbegehung wurde dieser Abstand im weiteren Verfahren wieder verringert.

Aufgrund der **Stellungnahme des LGLN – Landesamt für Geoinformation und Vermessung Niedersachsen** vom 15.08.2019 wurde ein Hinweis bezüglich Kampfmittel in die Planunterlagen aufgenommen.

Das Erfordernis zur weitergehenden Konfliktbewältigung zwischen den Festsetzungen von Urbanen Gebieten neben Allgemeinen Wohngebieten, insbesondere bezogen auf einen bestehenden Tischlereibetrieb, vorgetragen im Rahmen der Stellungnahme der **Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade** vom 15.08.2019 wurde nach Auswertung des vorliegenden Lärmgutachtens und unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen nicht erkannt. Dem Bedarf gerade des Tischlereibetriebes wurde insoweit entsprochen, dass nach Auswertung einer beauftragten Schalltechnischen Untersuchung ein Konflikt zwischen dem Tischlereibetrieb und angrenzendem Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen werden konnte. Des Weiteren wurde eine Fremdkörperfestsetzung aufgenommen, die die Zulässigkeit des Tischlereibetriebes im Urbanen Gebiet sichert.

Die Stellungnahmen des **Landkreises Rotenburg** vom 19.08.2019, vom 26.08.2019 und vom 27.08.2019 wurden wie folgt gewürdigt:

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurde die Begründung um Hinweise zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ergänzt. Zudem wurde eine ergänzende Festsetzung zum Fledermausschutz aufgenommen. Auch wurde die textliche Festsetzung zum Baumersatz konkretisiert. I.V.m. der Stellungnahme des Unterhaltungsverbands Obere Oste wurde die Planung im Südwesten zu Gunsten eines Räumstreifens im nördlichen Anschluss an die Oste aktualisiert und der Abstand zwischen Baugrenze und Oste erweitert. Aufgrund einer nachfolgenden Stellungnahme des Unterhaltungsverbandes nach einer Ortsbegehung wurde dieser Abstand im weiteren Verfahren wieder verringert. Hinweise zur Löschwasserversorgung, zur Zuwegung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge und zum Denkmalschutz wurden zur Kenntnis genommen. Um die Bedarfe des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs zu berücksichtigen, wurde eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO aufgenommen, die dem Betrieb Entwicklungsperspektiven lässt, soweit in der bestehenden Gemengelage Konflikte mit der Nachbarschaft vermieden werden. Des Weiteren wurden einzelne Festsetzungen modifiziert, um bestehende topographische Hanglagen an der Oste zu berücksichtigen. Die Hinweise bezüglich der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung sowie zum Überschwemmungsgebiet und zum Bodenschutz wurden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde teilweise ergänzt.

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB** wurden teilweise Anregungen und Bedenken vorgetragen, die bereits durch Vortrag im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in die Abwägung der vorliegenden Planung eingegangen sind. Es wurden insbesondere erneut Bedenken vorgetragen, die die geplante bauliche Zulässigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes betreffen. Da das Plangebiet nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen aufgeteilt wurde und dieses Allgemeine Wohngebiet nicht weiter Planungsgegenstand des vorliegenden Verfahrens war, können diese Hinweise und Anregungen nicht im vorliegenden Planverfahren Berücksichtigung finden. Anregungen und Hinweise zu Planänderungsbedarfen aufgrund bestehender Nutzungsmöglichkeiten nach bisherigem Planungsrecht, vorhandener Bestandsnutzung oder zukünftiger Nutzungsbedarfe wurden umfassend geprüft und bewertet. Bei entsprechendem städtebaulichem Erfordernis wurden die Planunterlagen für nachfolgende Verfahrensschritte aktualisiert. Einzelne Festsetzungen wurden modifiziert, um bestehende topographische Hanglagen an der Oste zu berücksichtigen. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Immissionen waren durch die Gemeinde zu wählen, um den Anforderungen an Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu genügen. Gerade der Immissionsschutz vor Verkehrslärm ergibt sich aus der bereits vorhandenen Bestandssituation der Verkehrsmengen mit ihren Auswirkungen auf die nahen baulichen Strukturen.

Im Rahmen der **erneuten Offenlage nach § 4a BauGB** wurden von den Behörden und den beteiligten Trägern öffentlicher Belange die nachfolgenden wesentlichen Anregungen und Bedenken vorgetragen und entsprechend der nachfolgenden Erläuterungen gewürdigt:

In der **Stellungnahme des LGLN – Landesamt für Geoinformation und Vermessung Niedersachsen** vom 06.11.2019 wurde erneut ein Hinweis bezüglich Kampfmittel vorgetragen. Die Planunterlagen verfügten bereits über einen Hinweis in Bezug auf Kampfmittel.

Nach Stellungnahmen des **Unterhaltungsverbands Nr. 19 Obere Oste** vom 06.11.2019 sowie ergänzender Abstimmung mit dem Unterhaltungsverband wurde der Abstand zwischen Baugrenze und Oste im Südwesten des Plangebietes wieder verringert, da eine Ortsbesichtigung des Unterhaltungsverbandes einen neuen Maßbezugspunkt zur Bemessung eines erforderlichen Räumstreifens benannt hat. Diese Stellungnahme löste ergänzend die Neubewertung eines Abwägungsinhaltes aus, der im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB durch den **Landkreis Rotenburg** am 19.08.2019 vorgetragen wurde. Dieser forderte einen erhöhten Abstand zwischen Baugrenze und Oste im Südwesten des Plangebietes ein, um insbesondere dem Niederungsbereich an der Oste planerisch mehr Raum zu geben. Da ein Niederungsbereich in dieser inneren Siedlungslage jedoch nicht vorliegt und die Entwicklung eines Niederungsbereiches in dieser räumlich engbegrenzten Lage auch perspektivisch nicht zielführend erscheint, wurde ein erhöhtes Abstandserfordernis zwischen Baugrenze und Oste alleine zu Gunsten dieses Belanges nicht erkannt. Durch die Abstandsverringerung zwischen Baugrenze und Oste im Südwesten des Plangebietes wurde zugleich der Stellungnahme der **Industrie- und Handelskammer** vom 19.11.2019 Rechnung getragen.

Das erneut vorgetragene Erfordernis zur weitergehenden Konfliktbewältigung zwischen den Festsetzungen von Urbanen Gebieten neben Allgemeinen Wohngebieten, insbesondere bezogen auf einen bestehenden Tischlereibetrieb, vorgetragen im Rahmen der Stellungnahme der **Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade** vom 18.11.2019 bezogen sich nicht auf die Inhalte der eingeschränkten erneuten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB. Gleiches gilt für die Inhalte bezüglich der Festsetzung eines MU im vermeintlichen Konflikt mit dem aktuellen Einzelhandelsgutachten, vorgetragen durch die **Industrie- und Handelskammer** am 19.11.2019.

Durch die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der **erneuten Offenlage nach § 4a BauGB** ebenfalls angeregt, den Abstand zwischen Oste und südlicher Baugrenze im Südwesten des Plangebietes zu verringern. Aufgrund der Neubewertung nach einer Ortsbesichtigung des Unterhaltungsverbandes Obere Oste i.V.m. einer Neubewertung der Stellungnahme des Landkreises Rotenburg vom 19.08.2019, wurde der Anregung entsprochen.

4 Teil C: Gründe für die Wahl des Plans

Die Gemeinde Sittensen hat sich für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Neue Ortsmitte-Süd“ entschlossen, um nach Schaffung einer geordneten und auf zukünftige Erfordernisse angepassten planungsrechtlichen Grundlage für den zentralen und historischen Ortskernbereich der Gemeinde Sittensen die Diskrepanz zwischen gültigem Planungsrecht und gebauter Realität eine Anpassung und Neuordnung der jeweiligen Nutzungsarten, Baugrenzen und weiteren Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs zu erzielen. Damit soll auf vorhandene Problemlagen (v.a. Leerstand) reagiert und ein Impuls für die Innenentwicklung gesetzt werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden verschiedene Alternativen erarbeitet. Wesentliche geringere Umweltwirkungen sind hieraus nicht zu erwarten. Daher bestehen unter Berücksichtigung des rechtlich zulässigen Planungsziels keine Planungsalternativen mit erheblich geringeren negativen Umweltwirkungen. Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Gemeinde Sittensen steht. Der Verzicht auf die Planung stellt somit keine alternative Option dar. Die vorliegende Planung erzielt sogar eine planungsrechtliche Entsiegelung im Vergleich zum vorherigen Planungsrecht.

Durch die gewählte Planung wird eine Inanspruchnahme bislang baulich ungenutzter Flächen vermieden. Über entsprechende Festsetzungen konnte eine Verträglichkeit der zulässigen Nutzung mit den Umgebungsstrukturen, dem Ortsbild und dem Umweltschutz erreicht werden. Die Wahl des Plans erfolgte im Wesentlichen aus den erläuterten städtebaulichen und umweltbezogenen Gründen unter Berücksichtigung des bestehenden Planrechtes. Die verschiedenen Belange der übergeordneten Planungsebenen, der Behörden und beteiligten Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der kommunalen bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt worden.

Sittensen, den 30.03.2021


Gemeindedirektor

