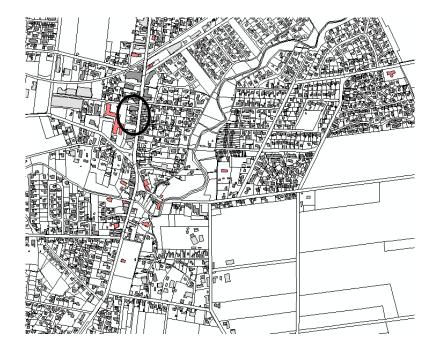
Abschrift

Bebauungsplan Nr. 51

"Neue Ortsmitte – Süd"

1. Änderung Begründung



Gemeinde Sittensen

Stand: 16.02.2023

Sweco GmbH

Karl-Ferdinand-Braun-Straße 9 28359 Bremen

T +49 421 2032-6

F +49 421 2032-747 E info@sweco-gmbh.de

W www.sweco-gmbh.de





Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Sittensen

Auftragnehmer: Sweco GmbH

Beim Strohhause 31 20097 Hamburg

Bearbeitung: M.Sc. Moritz Vahldiek

Dipl.-Ing. M. Re. Michael Brinschwitz

Bearbeitungszeitraum: April 2022 – Februar 2023



Vorbemerkung

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und Umgebung	2
2	Entwicklung aus übergeordneten Planungen	3
2.1	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017	3
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme)	4
2.3	Schutzgebiete (NSG, LSG, NATURA 2000)	5
2.4	Geschützte Landschaftsbestandteile/besonders geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG	6
2.5	Flächennutzungsplan	6
2.6	Einzelhandelskonzept	6
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4	Verfahren	9
5	Ausgangssituation und städtebauliche Konzeption	10
5.1	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	10
5.2	Städtebauliche Konzeption und Erschließung	11
6	Inhalte des Bebauungsplans	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.1.1	Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	14
6.2.1	Grundflächenzahl	14
6.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	14
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
6.3.1	Bauweise	15
6.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	15
6.3.3	Sockelhöhen	16
6.3.4	Immissionsschutz	16
6.3.5	Naturschutz	18
6.3.6	Örtliche Bauvorschriften	19
6.3.6.1	Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen	19
6.3.6.2 6.3.6.3	Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden	20 20



Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen Erschließung und Verkehr Ver- und Entsorgung Vasserversorgung Strom- und Gasversorgung Abfallbeseitigung	20 20 21 21
Erschließung und Verkehr /er- und Entsorgung Vasserversorgung Strom- und Gasversorgung	20 21 21
/er- und Entsorgung Vasserversorgung Strom- und Gasversorgung	21 21
Vasserversorgung Strom- und Gasversorgung	21
Strom- und Gasversorgung	
5 5	
Abfallbeseitigung	21
	21
Abwasserbeseitigung	21
Dberflächenentwässerung	22
Brandschutz	22
Kampfmittel	23
Bodenordnung	23
Tächenbilanz	23
łinweise	23
Rechtswirkung	23
)enkmalschutz	23
rchäologie	23
urtenschutz	24
Campfmittelbeseitigung	24
ultablagerungen und Altstandorte	24
Bodenschutz	24
Rangieren/Anlieferung	24
Leichnerischer Hinweis: Lärmpegelbereiche	24
Jmweltbelange	25
(limaschutz	25
urtenschutzrechtliche Belange	26
Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung	27
Kosten	28
Rechtliche Grundlagen	29
	Rechtswirkung Denkmalschutz Archäologie Artenschutz Kampfmittelbeseitigung Altablagerungen und Altstandorte Bodenschutz Rangieren/Anlieferung Zeichnerischer Hinweis: Lärmpegelbereiche Jmweltbelange Klimaschutz Artenschutz Artenschutz Cartenschutz Cartenscher Hinweis: Lärmpegelbereiche Lärmpegelbereiche Lärmpegelbereiche Lärmpegelbereiche Rechtliche Belange Rechtliche Grundlagen

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 – Lage des Plangebietes (o.M.)	1
Abb. 2 – Lageplan (o.M.)	2
Abb. 3 – Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg	
(Wümme) (o.M.)	5



1 Vorbemerkung

Abb. 4 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen (o.M.)	6
Abb. 5: Einzelhandelskonzept Sittensen – Zentraler Versorgungsbereich	8
Abb. 6 - Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 51 "Neue Ortsmitte – Süd" (o.M.)	9
Abb. 7: Blick auf das Plangebiet von Osten (Sonnenau)	11
Abb. 8: Baumbestand im Norden des Plangebiets (Schulstraße)	11
Abb. 9: Blick entlang des Plangebiets in Richtung Norden (Bahnhofstr.)	11
Abb. 10: Bebauung gegenüber des Plangebiets (Bahnhofstr/Sonnenau)	11



1 Vorbemerkung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass und Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 "Neue Ortmitte-Süd" ist die Ausweisung eines urbanen Gebiets (MU) anstelle einer bisher vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Rathaus". Da die in Rede stehende Nutzung dieser Fläche für das Rathaus der Samtgemeinde Sittensen zwischenzeitlich verworfen wurde, soll das Plangebiet in seiner Nutzung der Umgebung angeglichen und demnach als MU ausgewiesen werden. Hierdurch soll die Ansiedlung einer der zentralen Lage des Plangebiets entsprechenden Nutzungsmischung begünstigt und der zentrale Versorgungsbereichs Sittensen in seiner Funktion gestärkt werden. Das Plangebiet verfügt bereits über Planrecht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan in Verbindung mit baulichem Bestand.

Das Plangebiet grenzt im Süden sowie im Westen an die vorhandene Bebauung des Sittenser Ortskerns, im Norden an die Kurze Straße, im Osten an die Bahnhofstraße und weist eine Größe von ca. 5.912 m² auf. Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets besteht direkt über die kurze Straße sowie die Bahnhofstraße. Der Standort zeichnet sich vornehmlich durch seine verkehrsgünstige und integrierte Lage im bestehenden Siedlungsgefüge des Sittenser Ortskerns aus, durch die er für eine urbane Nutzungsmischung prädestiniert ist.

Die Änderung des Bebauungsplans dient vor diesem Hintergrund der Schaffung einer Rechtsgrundlage für die Funktionssicherung des zentralen Ortskerns mit dem Ziel einer zukunftsfähigen Entwicklung sowie einer langfristigen Standortsicherung, indem das Plangebiet in seiner Nutzung an die umgebende Nutzungskulisse angeglichen wird.



Abb. 1 - Lage des Plangebietes (o.M.)



1.2 Lage und Umgebung

Das Plangebiet umfasst eine ca. 5.912 m² große, bebaute Fläche im Ortskern der Gemeinde Sittensen. Das Plangebiet grenzt im Süden sowie im Westen an die vorhandene Bebauung des Sittenser Ortskerns, im Norden an die Kurze Straße und im Osten an die Bahnhofstraße. Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiet befinden sich die Grundschule Sittensen sowie die gemischt genutzten Bebauungsstrukturen des Sittenser Ortskerns.

Die genauen Gebietsgrenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gliedert sich wie folgt:

ca. 4.285 m²	Urbanes Gebiet (MU)
ca. 1.628 m²	Straßenverkehrsflächen

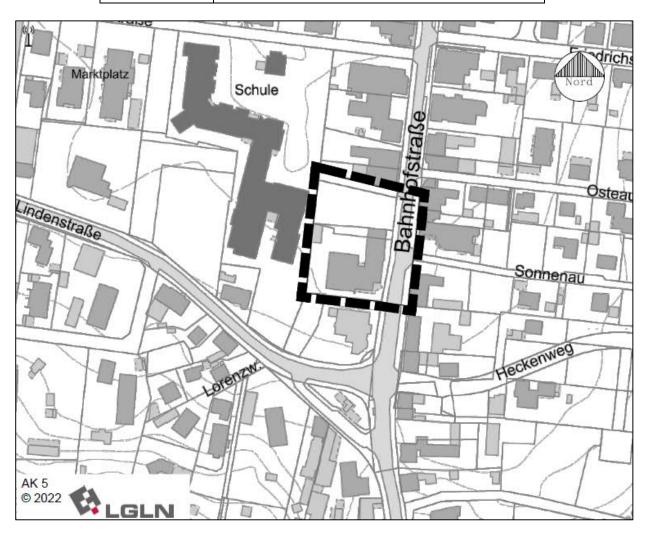


Abb. 2 - Lageplan (o.M.)



2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Der § 1 (4) BauGB bindet die Träger der Bauleitplanung – die entscheidenden Akteure bei der Veränderung der Raumstruktur – an die Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung. Der wirksame Landesentwicklungsplan 2017 für Niedersachsen ist am 06. Oktober 2017 in Kraft getreten und wird aktuell fortgeschrieben.

Die übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsplanes sind Gegenstand der vorliegenden Plankonzeption. Nachfolgend erfolgt eine Bewertung der Grundsätze und Ziele, die für die vorliegende Planung relevant sind:

Kapitel 1.1 "Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes":

Grundsatz 02:

"Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,

[...]

Bewertung:

Die Bebauungsplanänderung dient der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Ortskerns von Sittensen, indem neue und integrierte Nutzungsoptionen für die in Rede stehende Fläche eröffnet werden. Die zuvor avisierte Errichtung eines neuen Rathauses an diesem Standort ist nicht vorgesehen, sodass die vorliegende Planung die Flächen in Art und Maß der baulichen Nutzung in die umgebenden Strukturen des Versorgungskerns von Sittensen integriert und mit diesen vernetzt.

Kapitel 2.1 "Entwicklung der Siedlungsstruktur":

Grundsatz 04: "Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend

an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden."

Grundsatz 05: "Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen

Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur kon-

zentriert werden."

Bewertung:

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets der Gemeinde Sittensen als Grundzentrum der Raum- und Siedlungsstruktur. Die vorliegende Planung entspricht im Wesentlichen dem vorhandenen Bestand bzw. der Umgebung sowie der bestehenden Siedlungsstruktur. Gleichzeitig eröffnet die Ausweisung eines urbanen Gebiets Möglichkeiten zur Schaffung neuer Wohn- und Arbeitsstätten, wodurch ein nachhaltiger Beitrag zur Entwicklung des Ortskerns von Sittensen geleistet wird.

Kapitel 2.2 "Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte":



Grundsatz 02:

"Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln."

Grundsatz 05:

"Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Bei der Abgrenzung der jeweiligen funktionsbezogenen mittel- und oberzentralen Verflechtungsbereiche sind Erreichbarkeiten und grenzüberschreitende Verflechtungen und gewachsene Strukturen zu berücksichtigen."

Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

Es sind zu sichern und zu entwickeln

[...]

 in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs,

[...]

Bewertung:

Durch seine Lage innerhalb des Versorgungskerns der Gemeinde Sittensen sowie den Zuschnitt bzw. der Größe des Plangebiets ist der Standort in Verbindung mit der vorgesehenen Ausweisung eines urbanen Gebiets insbesondere für kleinteilige Gewerbenutzungen attraktiv, die entsprechend der Funktion Sittensens als Grundzentrum der Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs dienen.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Landes-Raumordnungsprogramms sind demnach nicht zu erkennen.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) von 2020 konkretisiert das LROP auf regionaler Ebene. Die Gemeinde Sittensen wird hier als Grundzentrum der Raumund Siedlungsstruktur dargestellt. Das Plangebiet ist Teil des zentralen Siedlungsgebiets Sittensens.

Für den Geltungsbereich werden u.a. folgende Aussagen getroffen, die für die vorgesehene Entwicklung von Bedeutung sind:

2.1. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur, Entwicklung der Siedlungsstruktur

- "Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs."
- "Um eine Zersiedelung der Landschaft und deren umweltbelastende Folgen zu vermeiden, ist […] die Siedlungsentwicklung auf eine örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen. Es ist ein



angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben."

05 "Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken."

Bewertung:

Die vorliegende Planung dient der Sicherung und Entwicklung der Funktionen des Ortskerns von Sittensen. Hierfür werden bereits bebaute Flächen in integrierter Lage entwickelt, sodass die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr gesichert ist und keine bislang ungenutzten Flächen inanspruch genommen werden müsse. Die Planung steht den vorstehenden Vorgaben und Zielen somit nicht entgegen, sondern unterstützt diese.

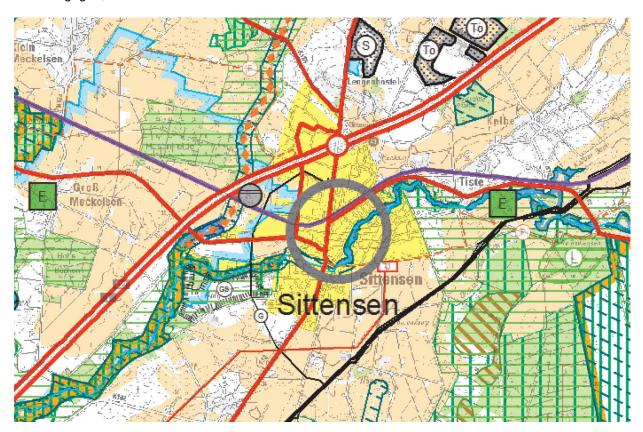


Abb. 3 – Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) (o.M.)

2.3 Schutzgebiete (NSG, LSG, NATURA 2000)

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder geschützte Teile von Natur und Landschaft festzustellen. Auch die unmittelbar angrenzenden Bereiche weisen keine Schutzgebiete und auch keine geschützten Teile von Natur und Landschaft auf (siehe Landschaftsrahmenplan 2016).



2.4 Geschützte Landschaftsbestandteile/besonders geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG

Innerhalb des Plangebietes sind <u>keine</u> gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile/besonders geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG zu verzeichnen. Darüber hinaus sind auch keine dieser geschützten Bereiche in der naheliegenden Umgebung festzustellen (siehe Landschaftsrahmenplan 2016).

2.5 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen von 2014 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 "Neue Ortsmitte Süd" als "Gemischte Baufläche" dar. Mit der vorgesehenen Festsetzung eines Urbanen Gebiets (§ 8 BauNVO) entwickelt sich der Bebauungsplan daher aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Berichtigung des FNP ist somit nicht erforderlich.

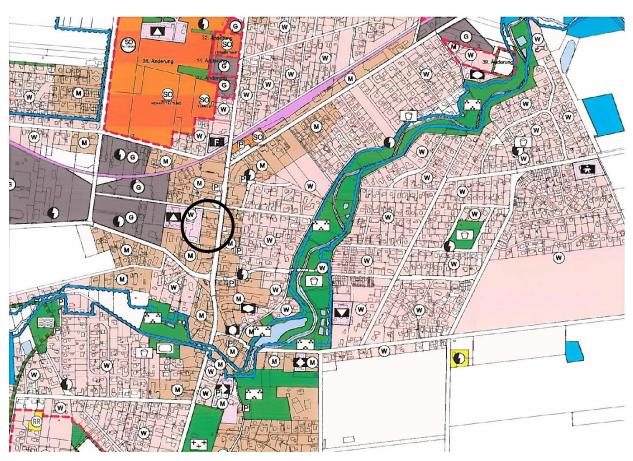
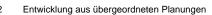


Abb. 4 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen (o.M.)

2.6 Einzelhandelskonzept

Die Gemeinde Sittensen als Grundzentrum, verfügt seit dem Jahr 2018 über ein Einzelhandelskonzept (vgl. GMA, 2018 – Anlage 2), welches aufgrund von Erweiterungs- bzw. Verlagerungsabsichten bestehender Einzelhandelsbetriebe und der gemeindlichen Bestrebung zur Belebung der südlichen Ortsmitte durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes erarbeitet wurde. Das Einzelhandelskonzept dient der





Vorbereitung für kommunalpolitische sowie bauleitplanerische Entscheidungen der Gemeinde Sittensen. Insbesondere bildet das Einzelhandelskonzept eine Grundlage zur Bewertung der Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel in der Gemeinde Sittensen und als umsetzungsorientiertes Steuerungsinstrument die Basis für weitere Planungen, v.a. der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe enthält der § 11 Abs. 3 BauNVO eine Sonderregelung für alle Baugebiete, da Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen außer in Kerngebieten nur in festgesetzten sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO zulässig sind. (GMA 2018, S. 16)

Das Einzelhandelskonzept stellt eine informelle Planungsgrundlage dar, die durch den Beschluss des Gemeinderates zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wird und damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen ist.

Im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Sittensen wurde auf Basis von Bestandsaufnahmen sowie Markt- und Standortanalysen ein zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Dieser ergibt sich aus der maßgeblichen Konzentration verschiedener Versorgungseinrichtungen innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage sowie einer zusammenhängenden Versorgungslage. Aufgrund der lokalen Gegebenheiten, der Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen und der höchsten Nutzungsdichte wurde die Sittenser Ortsmitte entlang der L 130 von der Bahnlinie als nördliche Grenze bis zum Flusslauf der Oste als südliche Grenze als zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Der zentrale Versorgungsbereich überlagert damit auch den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Neue Ortsmitte-Süd".

Mit der Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Sittensen bestehen folgende Entwicklungspotenziale und Ziele:

- Sicherung und Stärkung der Ortsmitte als grundzentralen Versorgungsstandort im periodischen Bedarfsbereich
- Behebung der Leerstände zur Sicherung der zusammenhängenden Handelslage, ggf. über Zwischennutzungen / Flächenzusammenlegungen
- Behebung städtebaulicher Missstände (u.a. Am Markt)
- Revitalisierung der s\u00fcdlichen Ortsmitte durch Installation eines Magnetbetriebs und Ausbau gastronomischer Angebote. (GMA 2018, S. 47)



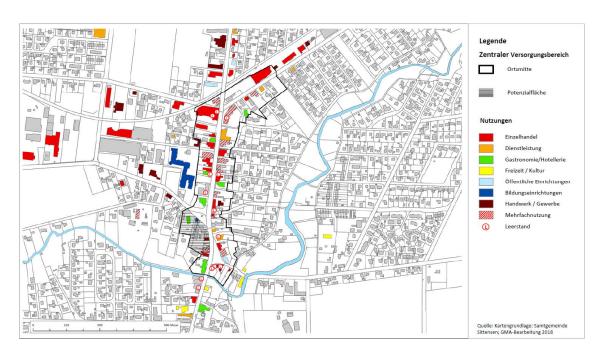


Abb. 5: Einzelhandelskonzept Sittensen – Zentraler Versorgungsbereich

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im vorliegenden Geltungsbereich ist der 2019 beschlossene Bebauungsplan Nr. 51 "Neue Ortsmitte – Süd" rechtskräftig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 "Neue Ortsmitte – Süd", dessen Geltungsbereich ca. 5,68 ha umfasst, verfolgte die Gemeinde Sittensen seinerzeit die Schaffung einer geordneten und auf zukünftige Erfordernisse angepassten planungsrechtlichen Grundlage für den zentralen und historischen Ortskernbereich. Aufgrund der damals gegebenen Diskrepanz zwischen gültigem Planungsrecht und gebauter Realität strebte die Gemeinde Sittensen eine Anpassung und Neuordnung der jeweiligen Nutzungsarten, Baugrenzen und weiteren Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs an. Damit sollte auch auf vorhandene Problemlagen (v.a. Leerstand) reagiert und ein Impuls für die Innentwicklung im vorhandenen Bestand gesetzt werden.

Als Arten der baulichen Nutzung Bebauungsplan Nr. 51 "Neue Ortsmitte – Süd" ein Mischgebiet (MI), acht Urbane Gebiete (MU), zwei Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen "Rathaus" bzw. "Museum" sowie verschiedene Verkehrsflächen fest. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden insbesondere zur überbaubaren Grundstücksfläche (in Form von Baugrenzen) sowie in Form von Grundflächenzahlen, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Sockelhöhe getroffen. Weiterhin sieht der Bebauungsplan Immissionsschutzfestsetzungen auf Grundlage der Darstellung von Lärmpegelbereichen vor. Insbesondere sieht der Bebauungsplan Nr. 51 "Neue Ortsmitte – Süd" im Vergleich zum bis dato gültigen Vorgängerbebauungsplan von 1979 eine Reduzierung der Grundflächenzahl in Teilbereichen von 1,0 auf 0,8 vor. Ebenso wurden die Festsetzungen zum Erhalt des vorhandenen Baumbestandes aktualisiert und in diesem Zuge 14 Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 51 "Neue Ortsmitte – Süd" stellt der Ursprungsbebauungsplan im nördlichen Teilbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Rathaus" dar. Die GRZ wird hier mit 1,0 festgesetzt, weiterhin ist eine abweichende Bauweise und eine maximal zulässige Zahl von drei Vollgeschossen dargestellt. Im Süden des Geltungsbereichs der 1. Änderung ist ein Urbanes Gebiet mit der Bezeichnung "MU 2" dargestellt, das Maß der baulichen Nutzung wird hier über eine GRZ von 0,8 die Festsetzung der offenen Bauweise sowie ebenfalls einer maximal

4 Verfahren

zulässigen Zahl von drei Vollgeschossen reguliert. Immissionsschutzfestsetzungen beziehen sich auf die Lärmpegelbereiche LPB II-V.

Mit der vorliegenden Planung werden die derzeit geltenden Festsetzungen, die durch das vorliegende Plangebiet überdeckt werden, aufgehoben.



Abb. 6 - Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 51 "Neue Ortsmitte – Süd" (o.M.)

4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Neue Ortsmitte – Süd", 1. Änderung, erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB. Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da die vorgegebenen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind:

- Mit dem Bebauungsplan wird dem Bedarf zur Funktionssicherung und -entwicklung des Ortskerns in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Das Plangebiet befindet sich innerörtlich im Siedlungskernbereich, innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 51 "Neue Ortsmitte – Süd".
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich überbaut bzw. versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) beträgt ca. 3.428 m2 und ist somit wesentlich geringer als der im Gesetz genannte Schwellenwert von 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.



5

 Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) oder nach Landesrecht unterliegt. Unter Beachtung der in der Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18.8 genannten Kriterien (Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird) unterliegt das Vorhaben nicht der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden im nächsten Verfahrensschritt beteiligt.

5 Ausgangssituation und städtebauliche Konzeption

5.1 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind die Flächen im Geltungsbereich weitgehend bebaut bzw. unterliegen einer städtebaulichen Nutzung. Innerhalb des Plangebiets befindet sich die ehemalige Geschäftsstelle und Sittenser Niederlassung der Zevener Volksbank, die heute als Gesundheitszentrum genutzt wird. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den Standort des Gesundheitszentrums Sittensen sowie angrenzende Freiflächen an der Ecksituation Bahnhofstraße / Kurze Straße.

Das Plangebiet ist somit Teil des Ortskernbereichs sowie des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Sittensen, in dem ein erkennbar hoher städtebaulicher Ordnungsbedarf besteht und Leerstandsprobleme v.a. im gewerblichen Bereich durch die Aufgabe von Einzelhandelsbetrieben oder die Abwanderung solcher in den nördlichen Bereich der Ortslage in Richtung Bundesautobahn 1 (BAB 1) entstanden sind. Darüber hinaus ist der Bereich durch einen erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsstau an zahlreichen Einzelgebäuden sowie Qualitäts- und Funktionsdefizite in der Ortsbildgestaltung und Außenwahrnehmung geprägt.

Im Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Landstraße L 130 (Am Markt / Bahnhofstraße), die den Ortskernbereich in Nord-Süd-Richtung durchschneidet. Die Bebauung im Umfeld des Plangebiets ist – mit einigen Ausnahmen – überwiegend in den 1950er bis 1970er Jahren entstanden. In der Umgebung des Plangebiets befinden sich unter anderem eine noch bewirtschaftete landwirtschaftliche Hofanlage mit Viehhaltung sowie der Zentrale Busbahnhof (ZOB) am Knotenpunkt Bahnhofstraße/Lindenstraße. Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Gasthof mit Hotelbetrieb.

Östlich des Plangebietes sind entlang der Ortsdurchfahrt L130 Wohn- und Geschäftshäuser in überwiegend zweigeschossiger und geschlossener Bauweise vorzufinden, die einige Leerstände im gewerblichen Bereich aufweisen. Dies gilt auch für den Bereich rund um den zentralen Marktplatz südlich des Plangebiets, der seiner Funktion selbst nur noch bedingt gerecht wird und einer Umgestaltung bedarf. Insgesamt wird im Ortskern Sittensens eine Sicherung und Stärkung von Dienstleistungs-, Versorgungs- und Wohnnutzungen angestrebt, um den Bereich insgesamt in seiner Funktion zu stärken.





Abb. 7: Blick auf das Plangebiet von Osten (Sonnenau)



Abb. 8: Baumbestand im Norden des Plangebiets (Schulstraße)



Abb. 9: Blick entlang des Plangebiets in Richtung Norden (Bahnhofstr.)



Abb. 10: Bebauung gegenüber des Plangebiets (Bahnhofstr/Sonnenau)

5.2 Städtebauliche Konzeption und Erschließung

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans war davon ausgegangen worden, dass auf dem Plangebiet ein Rathausneubau entstehen bzw. das Bestandsgebäude entsprechend umgenutzt werden sollte. Da sich dieses Vorhaben am Standort nicht konkretisiert hat, erfolgte im Jahr 2021 die Umnutzung des vorhandenen Gebäudekomplexes der ehemaligen Volksbank in ein Gesundheitszentrum. Die nunmehr vorliegende Konzeption sieht vor, die angesiedelte Nutzung des Gesundheitszentrums in einem zweiten Bauabschnitt um gemischt genutzte, an den baulichen Bestand der Umgebung angepasste Gebäudestrukturen zu ergänzen. Um den Ortskern Sittensens in seiner Versorgungsfunktion zu stärken und zu einer Belebung beizutragen, sollen sowohl gewerbliche bzw. gastronomische Nutzungen (Bäckerei mit Café) als auch Dienstleistungs- (Arztpraxen, Apotheke) und Wohnangebote geschaffen werden. Weiterhin ist auch die Ansiedlung von sozialen Ankernutzungen, beispielsweise einer Bücherei oder eines Seniorentreffs, denkbar und innerhalb der vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung möglich.

Das Plangebiet wird bereits über bestehende Verbindungen der vorhandenen Erschließungsstraßen in das gesamte sowie überörtliche Verkehrswegenetz eingebunden. Das Plangebiet grenzt im Osten an die Landesstraße 130 (L 130). Hier fließen die Hauptverkehre von und zur Anschlussstelle der Bundesautobahn 1 (BAB 1) im Norden der Gemeinde. Der Ortskern von Sittensen unterliegt somit einer starken Verkehrsbelastung auf der L 130, die jedoch zugleich die Lebensader darstellt. Das Plangebiet grenzt zudem im Norden an die Kurze Straße, die in die erwähnte zentrale Ortsdurchfahrt L 130 (Am



Markt / Bahnhofstraße) mündet und der Anbindung des westlich an das Plangebiet angrenzenden Standort der Grundschule Sittensen.

6 Inhalte des Bebauungsplans

Hintergrund der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 "Neue Ortmitte-Süd" durch die Gemeinde Sittensen ist die nicht länger vorgesehene Ansiedlung des Rathauses am Standort, weswegen die zentral gelegenen und im Bestand gewerblich genutzten Flächen durch die Ausweisung eines urbanen Gebiets (MU) einer Nachnutzung und Entwicklung einer standortgerechten, urbanen Nutzungsmischung zugeführt werden sollen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

Der überwiegende Teil des Plangebietes, das die Flurstücke 42/72, 42/71 und 42/58 umfasst, wird als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Damit wird die bestehende Art der baulichen Nutzung als "Gemeinbedarfsfläche" ersetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Die gewählte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll in Anbetracht der infrastrukturellen Lage des Plangebiets eine urbane Nutzungsmischung erhalten und befördern sowie perspektivisch auch Wohnnutzungen ermöglichen. Die Festsetzung eines urbanen Gebietes berücksichtigt auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplans Nr. 51 "Neue Ortsmitte-Süd" dabei auch Vorkehrungen und Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Die gemäß § 6 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Urbanen Gebieten (MU) ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden im gesamten Plangebiet bewusst ausgeschlossen (vgl. textl. Festsetzung Nr. 1.4), um die ohnehin schon knappen Flächenbereiche der Urbanen Gebiete, die neben dem Wohnen vor allem den Einzelhandels-, Gastronomie-, Dienstleistungseinrichtungen sowie sozialen und kulturellen Angeboten vorbehalten sein sollen, 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. Die Intention der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes liegt vielmehr darin, die vorhandenen Wohn- und Aufenthaltsqualitäten innerhalb des Plangebiets sowie auch in dessen Umfeld 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. 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. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Ziele der vorliegenden Planung unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungen erfolgt eine weitere Feinsteuerung bezüglich sonstiger Gewerbebetriebe. Das betrifft den Ausschluss direkt sexualorientierter Betriebe und Nutzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Neue Ortsmitte-Süd". Die allgemeinen Zweckbestimmungen der vorgenannten Gebietstypen bleiben gewahrt.

Um dem sogenannten "Trading-Down-Effekt" entgegenzuwirken werden die nachfolgenden Nutzungsformen in den unterschiedlichen Gebietskategorien ausgeschlossenen und die Gründe für den Ausschluss nochmals näher erläutert:

Gewerbebetriebe entsprechend der Nutzungsarten Spielhallen, Spielkasinos und Spielbanken,
 Wettbüros, aller Arten von Diskotheken und Nachtlokalen, wie Varietees, Nacht- und Tanzbars,



aller anderen Tanzlokale und -cafés, Stripteaselokale und Sex-Kinos einschließlich der Lokale mit Video-Kabinen,

- Einrichtungen zur Darbietung von Film- bzw. Video-Vorführungen mit sexuellem Charakter wie z.B. Sexkinos und Räumlichkeiten mit entsprechenden Videovorführungen,
- Vergnügungsstätten,
- Gewerbebetriebe mit bordellähnlichem Charakter bzw. Betriebe mit vergleichbaren Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird.

Die vorgenannten Nutzungen werden entsprechend aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, um die von der Gemeinde beabsichtigten Zweckbestimmungen zu wahren. Bei Gewerbebetrieben mit bordellähnlichem Charakter bzw. Betrieben mit vergleichbaren Nutzungen, handelt es sich insbesondere um Betriebe in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird und die diesen Effekt aufgrund ihres sexualbezogenen, unmittelbar persönlichen, optischen und/oder körperlichen Kontakts zwischen verschiedenen Personen in besonderer Weise ermöglichen (z.B. Bordellbetriebe und Betriebe mit vergleichbaren Nutzungen). Gerade durch die Zulässigkeit bordellartiger Betriebe würde die Verwirklichung der angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen für die geplanten Nutzungsarten im Plangebiet wesentlich erschweren. Ergänzend wird auf die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes Rheinland-Pfalz gemäß Beschluss vom 17. November 2008 verwiesen (Az. 1B11139/08 OVG sowie 7L911/08.KO). Dem Beschluss des OVG ist zu entnehmen, dass ein Ausschluss von Betrieben des "Sex-Gewerbes" (z.B. Bordelle und bordellartige Betriebe) auf Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO grundsätzlich zulässig ist. Es wird weiterhin der Planung der Gemeinde unterstellt, dass es sich vorliegend um eine Planung handelt, die von einem bodenrechtlichen Konzept getragen und damit rechtskonform ist.

Die vorgenannten Nutzungen sind am überplanten Standort mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar. Eine Realisierung dieser Nutzungen lässt eine Verdrängung anderer Nutzungen im Urbanen Gebiet erwarten. Der Betrieb von Spielhallen oder sexualorientierter Gewerbeformen kann die Vermietbarkeit von Ladengeschäften erschweren. Neben der nachteiligen Strukturveränderung würde sich die Errichtung dieser Nutzungsarten auch als Störfaktor im lokalen Erscheinungsbild darstellen. Es sind jedoch nicht nur die vorgenannten Effekte, die eine Störung im städtebaulichen Erscheinungsbild bewirken und die gleichzeitig aus städtebaulicher Sicht den Verlust der Angebotsvielfalt und eine Nivellierung der Angebotsqualität nach sich ziehen würden. Daneben wirken die hierdurch bedingten ortsgestalterischen, funktionalen, aber auch sozialstrukturellen Probleme (Fragen des Jugendschutzes, des Sicherheitsempfindens von Passanten in den Abend- und Nachtstunden, Veränderung der Zusammensetzung oder Verdrängung der Wohnbevölkerung) empfindlich störend auf die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich. Aus diesem Grunde werden die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein und die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in dem zeichnerisch festgesetzten Urbanen Gebiet ebenfalls nicht zugelassen.

Ein Erfordernis zum Ausschluss der entsprechenden Nutzungen wird gesehen, da die unmittelbare Lage an der Landesstraße 130 eine erhöhte Attraktivität der vorgenannten Nutzungsarten mit sich bringt. Die Gemeinde Sittensen möchte über die vorliegende Planung eine Attraktivitätssteigerung zu Gunsten der Sicherung und Förderung der bestehenden historisch gewachsenen Nutzungsarten erwirken um vorhandene Infrastrukturen in zentraler Lage zu erhalten und auszubauen. Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen des Glücksspiels, der Diskotheken und Nachtlokale sowie sexbezogener Nutzungsarten betrifft nur einen Teilbereich des Ortskernbereichs von Sittensen, ein vollständiger Ausschluss dieser Nutzungsarten im Gemeindegebiet erfolgt durch die vorliegende Planung nicht. Der Gemeinde liegen entsprechend der vorhergehenden Ausführungen besondere städtebauliche Gründe im Sinne des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO vor, die einen Ausschluss von nur bestimmten Gewerbebetrieben im zeichnerisch festgesetzten Urbanen Gebiet rechtfertigen.

Um dem übergeordneten Planungsziel der Belebung und Versorgung des Ortskernbereichs zu entsprechen, werden zudem erdgeschossige Wohnnutzungen ausgeschlossen. Diese Festsetzung ermöglicht und befördert gleichzeitig eine dem Urbanen Gebiet entsprechende, vertikale Nutzungsmischung.

Festsetzungen:

- Im Urbanen Gebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauNVO nicht bzw. auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind Gewerbebetriebe im Plangebiet nicht zulässig soweit sie den nachfolgenden Nutzungen entsprechen: Spielhallen, Spielkasinos und Spielbanken, Wettbüros, alle Arten von Diskotheken und Nachtlokalen, wie Variétées, Nacht- und Tanzbars, alle anderen Tanzlokale und -cafés, Stripteaselokale und Sex-Kinos einschließlich der Lokale mit Video-Kabinen sowie Einrichtungen, die Film- bzw. Video-Vorführungen mit sexuellem Charakter wie z.B. Sexkinos und Räumlichkeiten mit entsprechenden Videovorführungen aufweisen, Bordelle und bordellähnliche Betriebe.
- Im urbanen Gebiet sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet wird einerseits mittels der den Anteil der überbaubaren Fläche am Gesamtgrundstück ausdrückenden Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO festgesetzt. Andererseits erfolgt eine Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl.

6.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind. Dabei werden die Grundflächen aller in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen mitgerechnet, insbesondere Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Im Urbanen Gebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies bedeutet, dass maximal 80 % der Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Fläche bebaut werden dürfen. Damit wird der von der BauNVO aufgezeigte Orientierungswert für Urbane Gebiete von 0,8 ausgeschöpft, wobei gleichzeitig eine Einfügung in die Bebauungsdichte der Umgebung erfolgt.

Festsetzungen:

• Für das Urbane Gebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird so reguliert, dass sie zwischen unterschiedlich hohen Baukörpern der Umgebung vermittelt und sich gleichzeitig in das Siedlungsgefüge einfügt. Gleichzeitig wird die Entwicklung von zu hohen Baukörpern vermieden. Für das Urbane Gebiet wird eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse

unter Begrenzung des Höchstmaßes dient der bedarfsgerechten Entwicklung unter Abgleich mit dem städtebaulichen Ortsbild. Somit erfolgt keine Reduzierung des bislang zulässigen Höchstmaßes von drei Vollgeschossen, wodurch dem anstelle des bisher geplanten Rathausneubus vorgesehenen Gebäudetypus entsprochen wird. Die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse korrespondiert mit den Festsetzungen der angrenzenden Ordnungsbereiche, dient der Sicherstellung einer bedarfsgerechten Weiterentwicklung in zentraler Siedlungslage und soll die Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung fördern. Auf die Festsetzung einer Mindesthöhe bzw. einer zulässigen maximalen Höhe der Gebäude wird verzichtet.

Festsetzungen:

Im Urbanen Gebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

6.3.1 Bauweise

Für das Urbane Gebiet wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird die bedarfsgerechte Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudekörpers ermöglicht, der den Straßenraum der Bahnhofstr. fasst, indem Gebäudelängen auch über 50 m zulässig sind.

Festsetzung:

• Im Urbanen Gebiet ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäudelängen auch über 50 m zulässig.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für das Urbane Gebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich an der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur sowie der Straßengestaltung, nehmen insbesondere im Randbereich somit die Fluchten der Bestandsbebauung auf, fassen somit die Straße wird räumlich gefasst und unterstreichen ihren Verlauf. Gleichzeitig wird dem Bauherrn ein gewisser Gestaltungsspielraum bei der Anordnung seines Gebäudes auf dem Grundstück gewährt. Hierzu dient auch die Möglichkeit der ausnahmsweisen Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Loggien, Erker, Treppenhausvorbauten, Wintergärten, o.ä.) um bis zu 0,50 m. Um die Schaffung einheitlicher Vorgartenbereiche zu fördern, die nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt werden, sollen Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauGB zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden dürfen. Ausnahmen bilden Einfriedungen und Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebietes dienen.

Die Festsetzung großzügiger Baugrenzen dient somit der Sicherung des baulichen Bestandes sowie der Erleichterung von bedarfsgerechten Umbau- oder Neubaumaßnahmen zur Förderung der Innenentwicklung im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde. Mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche wird gleichzeitig auch ein ökologischer Beitrag geleistet, da nur innerhalb dieser Fläche die Gebäude

errichtet werden dürfen. Aufgrund der vorliegenden Situation im Kontext historisch gewachsener und verdichteter baulicher Strukturen im Siedlungskern der Gemeinde Sittensen, werden die Baugrenzen großzügig gefasst, um die Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung zu fördern.

Die genaue Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Festsetzungen:

- Eine Überschreitung der Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Loggien, Erker, Treppenhausvorbauten, Wintergärten, o.Ä.) um bis zu 0,50 m ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im Urbanen Gebiet sind Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Ausnahmen bilden Einfriedungen und Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Entsorgung und Ableitung von Abwässern dienen.

6.3.3 Sockelhöhen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wichtiger öffentlicher Belange, insbesondere dem Ortsbild, wird die maximal zulässige Höhe der Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) auf ein Höchstmaß von 50 cm begrenzt. Dies dient, i.V.m. der Begrenzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, gleichzeitig dem Schutz einer ortsbildgerechten Höhenentwicklung der zulässigen Gebäude. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenbemessung gilt jeweils die Oberkante Straßenmitte der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straßenfront der jeweiligen Grundstücksgrenze. Bei fallendem Gelände gilt diese Regelung für die zur Hangseite gelegenen Gebäudeseiten. Bei Mehrfacherschließung gilt die höherliegende Verkehrsfläche als maßgebend.

Festsetzungen:

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) dürfen bei Neubauten maximal 50 cm betragen. Unterer Bezugspunkt für die Höhenbemessung ist jeweils die Oberkante Straßenmitte der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straßenfront der jeweiligen Grundstücksgrenze. Bei fallendem Gelände gilt diese Regelung für die zur hohen Hangseite gelegenen Gebäudeseiten.

6.3.4 Immissionsschutz

Die Gemeinde Sittensen hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den Ursprungsbebauungsplan Nr. 51 "Neue Ortsmitte-Süd" einen Untersuchungsbedarf hinsichtlich möglicher Lärm- und Geruchseinwirkungen auf das Plangebiet erkannt. Um etwaige Konflikte frühzeitig zu erkennen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und Sicherstellung der Belange des Schallschutzes in Bezug auf die angestrebten Nutzungen zu berücksichtigen, wurde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Immissionstechnische Untersu-



chung erarbeitet (vgl. Anlage 3). Betrachtungsgegenstand der o.g. Immissionstechnischen Untersuchung war, die durch den Straßenverkehr und Gewerbelärm einer Tischlerei (Bahnhofstraße Nr. 8, MU 4) sowie des landwirtschaftlichen Betriebes (Lindenstraße 1, MI 1) verursachte Geräuscheinwirkung auf das Plangebiet festzustellen und zu prüfen, ob und inwiefern schalltechnische Konflikte zu erwarten sind. Darüber hinaus wurde die geruchstechnische Situation im Einwirkbereich des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes innerhalb des Plangebietes untersucht. Im Ergebnis wurden bestehende Konflikte aufgezeigt und Ansätze zum Schallschutz entwickelt, die als textliche Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan in die vorliegenden Bebauungsplanänderung aufgenommen wurden.

Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Festsetzungen:

- Im Urbanen Gebiet ist für Außenbereiche von Wohnungen mit direkt zu der L 130 ausgerichteten Fassaden entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
- Im Urbanen Gebiet sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftungen/Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.
- Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, in der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgesetzt.

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher" Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches, bewertes Schalldämm-Maß (R´w) res, des Außenbauteils in dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume ₁₎ und ähnliches
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
٧	71 bis 75	45	40

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, in denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

⁽Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109, Nov. 1989, Abschnitt 5, Seite 13, dort Tabelle 8 Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normen e.V.)



An den lärmabgewandten Gebäudeseiten darf gemäß der DIN 4109 Kapitel 4.4.5.1 der maßgebliche Außenlärmpegel bei offener Bebauung um 5 dB reduziert werden. Damit reduziert sich auch der Lärmpegelbereich für den baulichen Schallschutz an diesen Fassaden ohne besonderen Nachweis um eine Klasse.

An den lärmabgewandten Gebäudeseiten darf gemäß der DIN 4109 Kapitel 4.4.5.1 der maßgebliche Außenlärmpegel bei geschlossener Bebauung und Innenhöfen um 10 dB reduziert werden. Damit reduziert sich auch der Lärmpegelbereich für den baulichen Schallschutz an diesen Fassaden ohne besonderen Nachweis um zwei Klassen.

- Von der vorgenannten Festsetzung (Nr. 6.3) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- Im Urbanen Gebiet sind die gewerblichen Aufenthaltsräume hier insbesondere die Pausenund Ruheräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten
 zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten
 nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren,
 Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen
 werden.
- Vor den Fenstern von im Nahbereich der L 130 bis zu 100 m südlich und nördlich der signalisierten Kreuzung mit der L 142 gelegenen, zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume sind bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.

6.3.5 Naturschutz

Die Darstellung der zwei im Ursprungsbebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume entfällt, da diese nach entsprechender gutachterlicher Bewertung aufgrund nicht mehr ausreichender Standsicherheit gefällt werden mussten bzw. gefällt werden müssen. Hinsichtlich der weiterhin vorhandenen, nicht zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume darf die Beseitigung von Gehölzen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden. Für jeden gefällten Baum sind weiterhin zwei Ersatzpflanzungen mit geeigneten Baumarten vorzunehmen. Zur Vermeidung möglicher Tötungen von Fledermäusen findet die Entnahme von Bäumen mit Eignung als Quartierbaum für Fledermäuse nur außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase in der Zeit vom 01.11. – 28.02. statt. Vor der Fällung ist der Baum nach potentiellen Quartieren und möglichem Besatz von einer fledermauskundigen Fachkraft in der Zeit vom 01.09. – 15.09. zu kontrollieren. Bei Nichtbesatz werden die potenziellen Baumquartiere verschlossen. Pro nachgewiesenem Fledermausquartier sind vier Ersatzquartiere für Fledermäuse im Sommer vor der Baumfällung, spätestens im August, in der Umgebung vorzugsweise im Bereich der Osteniederung an geeigneten Bäumen anzubringen.

Festsetzungen:

Für jeden nicht zum Erhalt festgesetzten, gefällten Baum sind durch den jeweiligen Eigentümer innerhalb des Geltungsbereichs zwei Ersatzpflanzungen mit geeigneten Baumarten z.B.:
 Tilia cordata (Winterlinde), Quercus robur (Stieleiche) in einer Pflanzqualität von mind. Hochstamm, 3 x v. m. B., StU 14-16 vorzunehmen.

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG darf die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. durchgeführt werden.
- Zur Vermeidung möglicher Tötungen von Fledermäusen findet die Entnahme von Bäumen mit Eignung als Quartierbaum für Fledermäuse nur außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase in der Zeit vom 01.11. bis zum 28.02. statt. Vor der Fällung ist der Baum nach potentiellen Quartieren und möglichem Besatz von einer fledermauskundigen Fachkraft in der Zeit vom 01.09. bis zum 15.09. zu kontrollieren. Bei Nichtbesatz werden die potenziellen Baumquartiere verschlossen. Pro nachgewiesenem Fledermausquartier in Gebäuden oder Bäumen sind vier Ersatzquartiere für Fledermäuse im Sommer vor dem Gebäudeabriss bzw. vor der Baumfällung, spätestens im August, in der Umgebung vorzugsweise im Bereich der Osteniederung, an geeignete Gebäude bzw. Bäume anzubringen.

6.3.6 Örtliche Bauvorschriften

Um eine gestalterische Eingliederung der neuen Gebäude in das Ortsbild sicherzustellen, werden Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen, der Dachdeckung, der Fassaden sowie von Werbeanlagen festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Bebauung im Plangebiet funktionale Mehrwerte für den Ortskernbereich Sittensens leistet und gleichzeitig eine gestalterische Einfügung in das gewachsene Erscheinungsbild des Gesamtguartiers gegeben ist.

Die Dächer der Gebäude sollen als Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdächer hergestellt werden, um eine einheitliche Dachlandschaft und eine verträgliche Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten. Für die Dachdeckung sollen nichtglänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton oder Beton in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig sein. Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung soll zudem als Hauptmaterial der Fassaden der neuen Gebäudekörper insbesondere rotes bis rotbraunes Verblendoder Klinkermauerwerk vorgesehen werden, wobei gleichzeitig eine gestalterische Gliederung durch andere Fassadenmaterialien ermöglicht wird.

Um bei den vorgesehenen gewerblichen Nutzungen negative gestalterische Auswirkungen auf das Ortsbild sowie das Straßenbild der Bahnhofsstraße zu vermeiden, erfolgt zudem eine Regulierung der zulässigen Gestaltung von Werbeanlagen. Da aufgrund der Lage des Plangebiets im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde mit umfangreichen Werbeanlagen zu rechnen ist und eine gestalterische Einfügung in die Umgebung sichergestellt werden soll, wird für die Errichtung oder Änderung von Werbeanlagen und Warenautomaten einerseits ein allgemeiner Genehmigungsvorbehalt durch die Bauaufsichtsbehörde vorgesehen. Andererseits sollen Werbeanlagen mit grellem, wechselnden oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen ausgeschlossen werden.

6.3.6.1 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

Festsetzung:

 Für die Dächer der Hauptgebäude im Urbanen Gebiet sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25°-45° zulässig.





6.3.6.2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung

Festsetzung:

 Für die Deckung der Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind nur nichtglänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton oder Beton in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig.

6.3.6.3 Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden

Festsetzung:

 Die Fassaden der Hauptgebäude sind als Verblendmauerwerk oder roten bis rotbraunen Farbtönen auszuführen. 50% der gesamten Fassadenflächen des jeweiligen Hauptgebäudes dürfen auch in anderen Materialien gestaltet sein.

6.3.6.4 Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen

Festsetzung:

 Die Errichtung oder Änderung von Werbeanlagen und Warenautomaten bedürfen einer Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

6.3.7 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebiet erfolgt über das vorhandene Erschließungsnetz. 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 nicht erkannt. Das Plangebiet verfügt über einen direkten Anschluss an das bestehende Siedlungsverkehrsnetz durch den direkten Anschluss an die Bahnhofstraße (L 130).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Neuanlage und Änderung vorhandener Zufahrten zur L 130 die zuständige Straßenbauverwaltung hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der geplanten Zufahrten an dem Genehmigungsverfahren in jedem Einzelfall, auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, auf Grundlage geeigneter Planunterlagen (detaillierter Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Bestandes und der Planung sowie der Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bemessungsfahrzeug im Begegnungsverkehr, Ausbauquerschnitt im Maßstab 1:50 mit Angabe der Befestigung) zu beteiligen ist. Dies gilt insbesondere bei der Ansiedlung von verkehrsintensiven Vorhaben wie Gewerbebetrieben. Ein Überfahren unbefestigter Flächen sowie der Mittelmarkierung ist auszuschließen. Zusätzlich zu dem durch die Schleppkurven ausgewiesenen Mindestflächenbedarf sollten seitliche Toleranzen von 0,50 m berücksichtigt werden.

6.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb bebauter Strukturen mit umfassender technischer Infrastruktur.

Die Ver- und Entsorgung der festgesetzten Ordnungsbereiche erfolgt grundsätzlich über das vorhandene Siedlungsnetz. Die Abwasserbeseitigung wird über das Schmutzwasserkanalsystem der vorhandenen Verkehrsflächen gewährleistet. Diese sind an die örtliche Kläranlage angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an das lokale Netz des Versorgungsträgers "Wasserverband Bremervörde" gesichert. Ebenso wird eine ausreichende leitungsunabhängige Löschwasserversorgung gewährleistet. Das Gebiet wird durch den lokalen Versorgungsträger mit elektrischer Energie und Gas versorgt. Des Weiteren erfolgt die zentrale Müllabfuhr durch die Abfallwirtschaft des Landkreises Rotenburg (Wümme).

6.4.1 Wasserversorgung

Der überplante Bereich gehört zum Versorgungsgebiet des Wasserverbandes Bremervörde und ist bereits seit Jahrzenten versorgungstechnisch erschlossen. Betriebsfertige Trinkwasserversorgungsanlagen sind daher im Plangebiet vorhanden. Die dort bestehenden baulichen Anlagen, sowie die benachbarte Bebauung sind bereits an das bestehende Trinkwassernetz angeschlossen.

6.4.2 Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Erdgas wird durch den lokalen Energieversorger übernommen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass alle Arbeiten in der Nähe der o.g. Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteter Planwerke kommt, ist bauherrenseitig im Rahmen der nachfolgenden Ebenen der Detail- und Ausführungsplanung eine aktuelle Anlagen- und Leitungsauskunft einzuholen.

6.4.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung im Plangebiet wird bereits durch die regelmäßigen Müllabfuhren der Abfallwirtschaft des Landkreises Rotenburg (Wümme) sichergestellt. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises. Eventuell anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

6.4.4 Abwasserbeseitigung

Das Bestandsgebäude im Plangebiet leitet bereits seit vielen Jahren Abwässer in die in den umliegenden Straßen bestehende Schmutzwasserkanalisation ein. Die dort vorhandenen Rohrleitungen sind ausreichend dimensioniert, um auch evtl. zusätzlich anfallende Abwassermengen aus dem Plangebiet aufnehmen zu können. Somit ist gewährleistet, dass das Schmutzwasser aus dem Plangebiet hinausgeführt und in der lokalen Abwasserbeseitigungsanlage ordnungsgemäß gereinigt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass Brauchwasser dem Landesstraßengelände der L 130 nicht zugeführt werden darf.



6.4.5 Oberflächenentwässerung

Gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nicht nur das Schmutzwasser, sondern auch das anfallende Oberflächenwasser wird seit vielen Jahren in die Regenwasserkanalisation der umliegenden Straßen abgeleitet. Da im Bebauungsplangebiet keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden, das Plangebiet insgesamt bereits heute in starkem Maße versiegelte Flächen aufweist und mit der vorliegenden Bauleitplanung allgemein eine Entsiegelung von Flächen vorbereitet wird, ist das bestehende Regenwasserkanalsystem in der Lage, die anfallenden Regenwassermengen aus dem Plangebiet aufzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Regenwasser in ein Gewässer wie z.B. den Mühlenteich einer wasserbehördlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG bedarf. Es wird empfohlen, auf der Baugrundstücksfläche das unbelastete Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder in Versickerungsmulden entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 "Regenwasserversickerung" zurückzuhalten oder zu versickern. Ebenso wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 -5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen.

Überlaufwasser aus den Zisternen ist breitflächig über die belebte Bodenzone oder Versickerungsmulden zu versickern, bevor es der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage zugeführt wird. Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (vgl. § 13 Ab. 3 Trinkwasserverordnung). Sofern versickert werden soll, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes über ein Bodengutachten nachzuweisen, aus dem die maßgeblichen Durchlässigkeiten (kf-Werte) sowie die Grundwasserflurabstände hervorgehen. Das Gutachten muss eine abschließende Aussage des Gutachters zur Versickerungsfähigkeit enthalten. Es wird darauf hingewiesen, dass Oberflächenwasser dem Landesstraßengelände der L 130 nicht zugeführt werden darf.

6.4.6 Brandschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit einer ausreichenden Menge Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Netz des Wasserverbandes Bremervörde. Ein entsprechender Leitungsausbau innerhalb des Plangebietes ist nicht erforderlich. Die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr sind jederzeit gewährleistet. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 (Grundschutz Kommunale Löschwasserbereitstellung) der technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) zu beachten. Zur Löschwasserversorgung steht für das Plangebiet eine Trinkwasserleitung DN200/DN150/DN100 in der Bahnhofstraße, Mühlenstraße und Lindenstraße zur Verfügung. Des Weiteren stehen die Oste und der Mühlenteich in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist somit gesichert.



6.4.7 Kampfmittel

Kenntnisse über das Vorkommen von Kampfmitteln liegen der Gemeinde Sittensen nicht vor. Das Plangebiet überdeckt ausschließlich Flächen, die bereits über baulichen Bestand verfügen oder verfügt haben und einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden können. Eine Problemlage bezüglich des Vorkommens von Kampfmitteln ist der Gemeinde nicht bekannt. Sollten sich im Zuge von Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel ergeben, sind die zuständigen Fachdienststellen unmittelbar zu benachrichtigen und hinzuzuziehen.

6.4.8 Bodenordnung

Da sich die Straßenverkehrsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes im Eigentum der Gemeinde Sittensen bzw. des Landes Niedersachsen befinden, sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich.

6.5 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 "Neue Ortsmitte – Süd" umfasst insgesamt eine Fläche von 4.293 m² Die Fläche teilt sich überschlägig wie folgt auf:

Größe (m²)	Art der Nutzung
ca. 4.285 m ²	Urbanes Gebiet (MU)
ca. 1.628 m ²	Verkehrsflächen
ca. 4.293 m ²	Gesamtsumme

6.6 Hinweise

6.6.1 Rechtswirkung

Mit Bekanntwerden dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung des bisherigen Bebauungsplans außer Kraft.

6.6.2 Denkmalschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) auch in geringen Mengen meldepflichtig. Sie müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) unverzüglich gemeldet werden.

6.6.3 Archäologie

Im Gebiet des Bebauungsplanes werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 NDSchG). Die Durchführung von Erdarbeiten bedarf einer Genehmigung gemäß § 13 NDSchG, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist.

Genehmigungsfreie Vorhaben sind separat zu beantragen. Es muss mit entsprechenden Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung gerechnet werden.

6.6.4 Artenschutz

Bei der Planumsetzung sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

6.6.5 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

6.6.6 Altablagerungen und Altstandorte

Im Plangebiet sind zurzeit weder gefahrenverdächtige bzw. kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch sind Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerunen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, zu benachrichtigen.

6.6.7 Bodenschutz

Auf unbefestigten Flächen sind lastenverteilende Maßnahmen (z.B. Einsatz von Baggermatten, Stahlplatten etc.) zum Schutz der Bodenfunktion und gegen Bodenverdichtungen vorzunehmen.

6.6.8 Rangieren/Anlieferung

Ein Rangieren auf der Landesstraße L 130, z.B. durch Anlieferverkehre (LKW), sowie das rückwärts Ein- und Ausfahren von und zur Landesstraße, z.B. aus Parkständen, ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig.

6.6.9 Zeichnerischer Hinweis: Lärmpegelbereiche

Die innerhalb der Immissionstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 51 "Neue Ortsmitte-Süd" der Gemeinde Sittensen (vgl. LÄRMKONTOR 2019, Anlage 3a des Gutachtens) festgestellten "Außenlärmpegel für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können gem. DIN 4109-2:2018-01: 4.4.5", werden als zeichnerischer Hinweis in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend gekennzeichnet.



7 Umweltbelange

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten ist gem. § 18 BNatSchG, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind im Rahmen der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sowie die Eingriffs-/Ausgleichsregelung gemäß § 1a Abs.3 BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7.a) BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Die naturschutzfachlichen Belange werden nachfolgend behandelt. Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt (siehe Kap. 4). Im beschleunigten Verfahren gelten u. a. die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB (vgl. § 13a (2) Nr. 1 BauGB). Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen.

7.1 Klimaschutz

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Ein Hauptansatz zum Klimaschutz ist die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und der Erhalt von O₂-aufnehmenden Naturbestandteilen, wie Gewässer oder Wälder. Zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes tragen Maßnahmen zur Energieeinsparung und Energieeffizienz bei.

Ferner ist der Einsatz von regenerativen, u.a. aus Geothermie-, Solarenergie-, Wasserkraft- oder Windenergieanlagen ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz.

Der Klimaschutz wird durch die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt.

7 Umweltbelange

Dies insbesondere, da sich die vorliegende Planung als Maßnahme der Innenentwicklung auf bereits baulich verdichtete Bereiche im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Sittensen erstreckt. Die Inanspruchnahme von Flächen, die bisher nicht für Siedlungszwecke genutzt waren, wird durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet.

Die vorliegende Planung dient vornehmlich der bedarfsgerechten Umnutzung und Nachverdichtung. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang kann der motorisierte Individualverkehr reduziert werden, da Infrastruktureinrichtungen über kurze Wege erreichbar sind. Durch den Einbezug von bestehenden Verkehrsflächen in die Erschließung des Plangebietes, wird die ansonsten umfangreichere Versiegelung mit ihren Folgen für das Klima vermieden. Zusätzliche Versiegelungen zur ergänzenden Sicherung der Erschließung werden lediglich in geringem Umfang vorbereitet. Gleichzeitig wird durch die Änderung der zulässigen Art der Nutzungen in Verbindung mit einer vorwiegenden Herabsetzung der zulässigen Grundflächenzahl eine Reduktion der zulässigen Grundstücksversiegelungen vorbereitet.

Die Plankonzeption erlaubt, unter Berücksichtigung der Wirkung auf das Landschaftsbild und auf das Siedlungsgefüge der Umgebung, eine flächensparende Bauweise.

Vorschriften, die den Einsatz regenerativer Energien oder eine effektive Energienutzung hemmen können, wurden in die Planung nicht aufgenommen. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist möglich.

7.2 Artenschutzrechtliche Belange

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang IV der Richtlinie 92/43 EWG (Flora-Fauna-Habitatrichtlinie),
- in der Anlage 1, Spalte 2 und 3 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten. Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind. Die vorhandenen Gehölze wurden im unbelaubten Zustand auf Quartiers-Eignung für Fledermäuse und Höhlenbrüter untersucht. Grundlage für die örtliche Untersuchung waren das aktuelle Baumkataster der Gemeinde Sittensen mit dem Baumbestand im öffentlichen Raum und die Biotoptypenkartierung. Im Ergebnis der Untersuchung zeigt sich eine potentielle Betroffenheit streng geschützter Fledermausarten und Vogelarten nach § 44 BNatSchG (siehe Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 51 "Neue Ortsmitte Süd der Gemeinde Sittensen" Kartierung der Habitatbäume im März 2019, BioPlan *nordwest*, 2019). Ein Vorkommen und damit eine Betroffenheit weiterer relevanter Artengruppen sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Durch folgende Vermeidungs/-Sicherungsmaßnahmen können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausgeschlossen werden:

Beseitigung von Gehölzen ist nur in Zeit vom 01.10 bis zum 28.02 und damit außerhalb der Vogelbrutzeit gestattet.

7 Umweltbelange

- Zur Vermeidung möglicher Tötungen von Fledermäusen findet die Entnahme von Bäumen mit Eignung als Quartiersbaum für Fledermäuse nur außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase in der Zeit vom 01.11. – 28.02. statt.
- Vor der Fällung ist der Baum nach potentiellen Quartieren und möglichem Besatz von einer fledermauskundigen Person in der Zeit vom 01.09. – 15.09. zu kontrollieren. Bei Nichtbesatz werden die potenziellen Baumquartiere verschlossen.

Pro nachgewiesenen Fledermausquartier werden vier Ersatzquartiere für Fledermäuse im Sommer vor der Baumfällung, spätestens im August, in der Umgebung angebracht.

7.3 Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung

Aus fachlicher Sicht der Landespflege sollten zur Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft und zur Minimierung der bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet und seiner näheren Umgebung folgende Ziele für die einzelnen Landschaftspotenziale verfolgt werden. Es handelt sich hierbei um bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung, also Zielvorstellungen aus rein fachlicher Sicht:

Bodenpotenzial:

- Keine weitere Bodenversiegelung zum Erhalt der natürlichen bzw. der naturnahen bodenökologischen Verhältnisse.
- Entsiegelung von Bestandsflächen, z.B. Reduktion zulässiger Verkehrsflächen, Minimierung des zulässigen Versiegelungsgrades.

Wasserpotenzial

- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Plangebiet.
- Keine weitere Bodenversiegelung.

Klimapotenzial

Pflanzung von Gehölzen zur Schadstofffilterung und Erhalt vorhandener Gehölzbestände.

Arten- und Biotoppotenzial

- Erhöhung der Strukturvielfalt im Plangebiet durch Pflanzung von standortgerechten Einzelgehölzen und Erhalt vorhandener standortgerechter Gehölzstrukturen.
- Anlage extensiver Dauergrünlandflächen

Landschaftsbild und Erholung

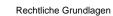
Zur Verbesserung der Erholungseignung ist in erster Linie die Strukturvielfalt der Landschaft weiter zu erhöhen. Wegeverbindungen für die Nah- und Feierabenderholung sind zu fördern und instand zu halten. Dem Ziel der Erhöhung der Strukturvielfalt dienen dieselben Maßnahmen, die unter dem Arten- und Biotoppotenzial genannt sind.



Kosten

8 Kosten

Die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden durch den Investor getragen.





9 Rechtliche Grundlagen

- <u>Baugesetzbuch (BauGB):</u> In der Fassung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBI. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO): In der Fassung vom 21. November 2021 (BGBI. I S. 3786).
- <u>Planzeichenverordnung (PlanzV):</u> In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.Juni 2021 (BGBI. I S. 1802)
- <u>Niedersächsische Bauordnung (NbauO):</u> In der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBI. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 10. November 2021 (Nds. GVBI. S. 739)
- <u>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</u>: in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. v. 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND): In der Fassung vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBI.
 S. 517), zuletzt geändert am 10. November 2021 (Nds. GVBI. S. 732)