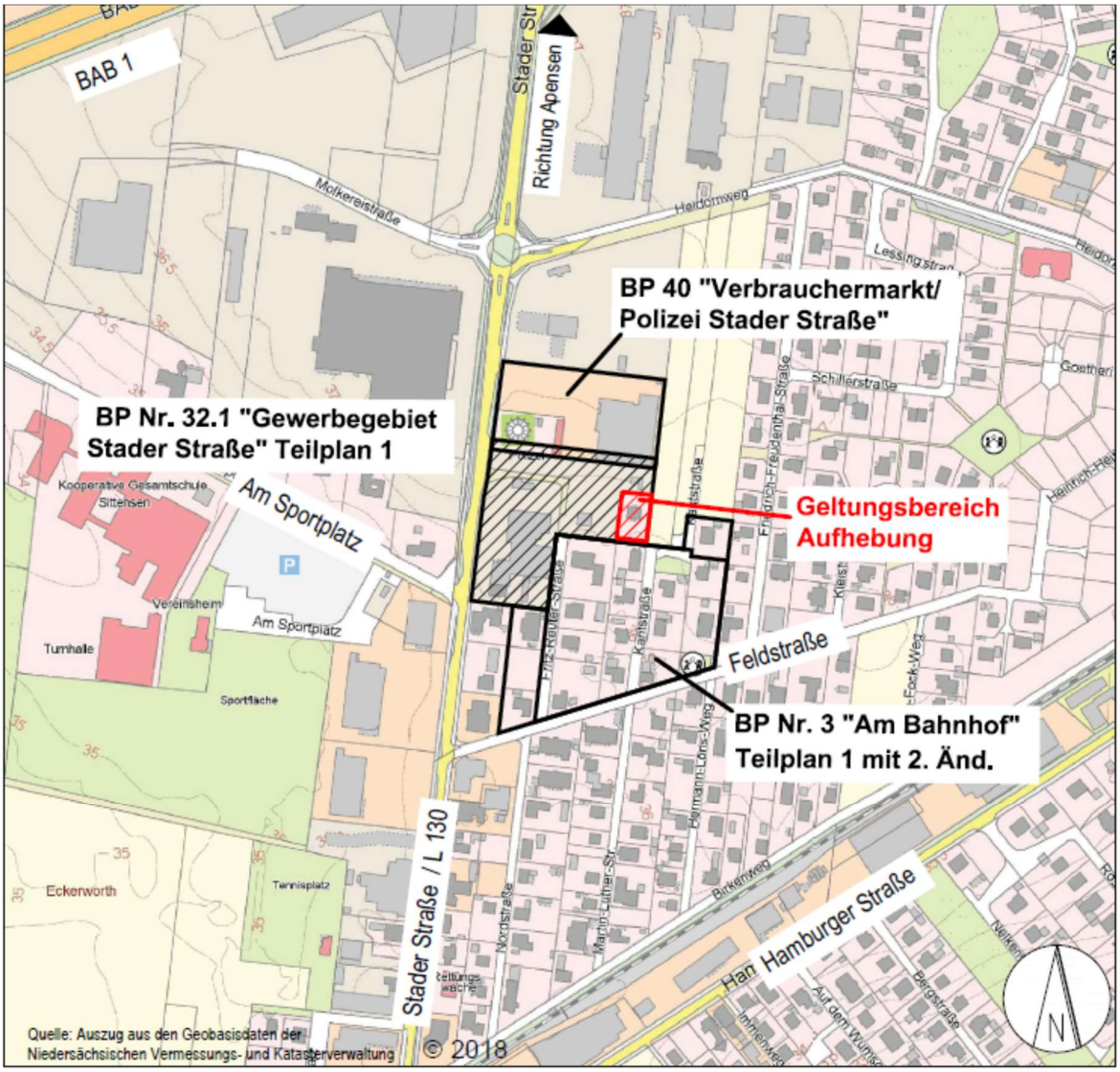
Gemeinde Sittensen

-Landkreis Rotenburg (Wümme)-

Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 32.1 „Gewerbegebiet Stader Straße“ - Teilplan 1

Aufgestellt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Stand Entwurf: 14.11.2023

Gemeinde Sittensen
Am Markt 11
27419 Sittensen
Tel.: 0 42 82 – 93 00 1640
E-Mail: info@SG.Sittensen.de

M O R PartG mbB
Architekten & Stadtplaner
Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg
Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0
E-Mail: info@morarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Fabrikstraße"

Satzung **1**

Geltungsbereich des Planänderungsgebietes **1**

Verfahrensvermerke **5**

Begründung **7**

1 Grundlagen **7**

1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung 7

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes 7

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung 7

1.4 Aufstellung als B-Plan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren 8

2 Planerische Rahmenbedingungen **9**

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung 9

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 9

2.3 Erschließung, bestehende Nutzungen und Bebauungsstruktur 10

3 Plankonzept Auswirkungen der Planung **11**

3.1 Verkehrliche Erschließung 11

3.2 Ver- und Entsorgung 11

3.3 Belange des Umweltschutzes 11

4 Flächenangaben (alle Angaben gerundet) **14**

Satzung

der Gemeinde Sittensen über die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 32.1
„Gewerbegebiet Stader Straße“ - Teilplan 1

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der der Gemeinde Sittensen die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 32.1 „Gewerbegebiet Stader Straße“ - Teilplan 1 in seiner Sitzung am **__.__.2023** als Satzung beschlossen.

§ 1
Geltungsbereich

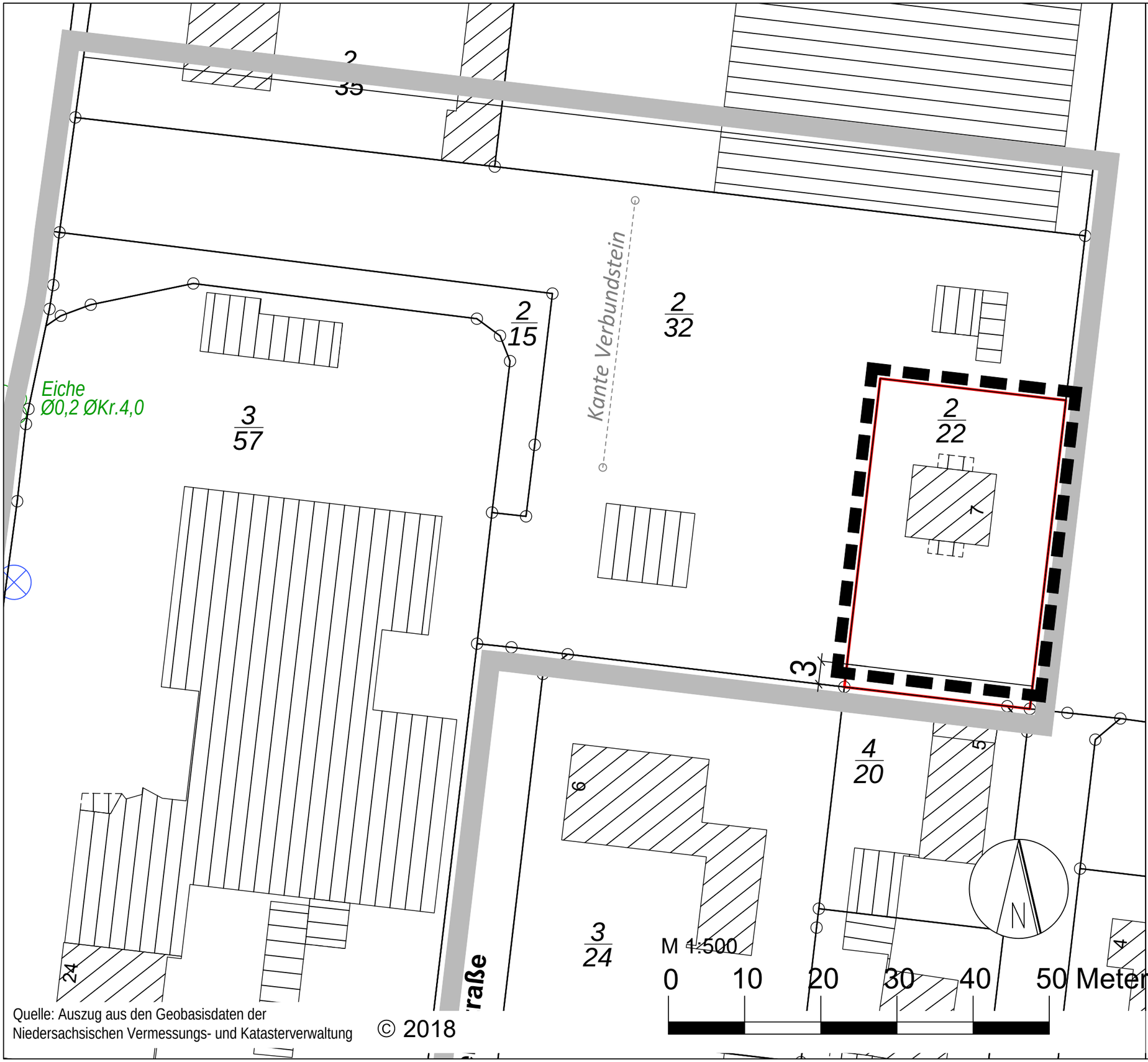
Die Teilaufhebung umfasst Teile des Flurstück 2/22 der Flur 11 der Gemarkung Sittensen.
Der räumliche Geltungsbereich ist aus der nachfolgenden Karte ersichtlich, die Bestandteil der Satzung ist.

§ 2
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Sittensen, den .....

Bürgermeister



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersachsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2018

Gemeinde Sittensen
Anlage 1 zur

Begründung der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 32.1 „Gewerbegebiet Stader Straße“ - Teilplan 1

Geltungsbereich der Aufhebung

Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 32.1 „Gewerbegebiet Stader Straße“ - Teilplan 1

Abgrenzung Bestandsbebauungsplan Nr. 32.1 „Gewerbegebiet Stader Straße“ - Teilplan 1

Landkreis:	Rotenburg (Wümme)
Gemeinde:	Sittensen
Gemarkung:	Sittensen
Flur:	11
Maßstab:	1 : 500

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am **__.__.2023** die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 32.1„Gewerbegebiet Stader Straße“ - Teilplan 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **__.__2023** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sittensen, den .....

Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 32.1 „Gewerbegebiet Stader Straße“ - Teilplan 1wurde ausgearbeitet von der

M O R PartG mbB
Architekten & Stadtplaner
Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261-81 91 80
E-Mail: info@morarchitekten.de

Rotenburg, den .....

Planverfasserin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am **__.__.2023** dem Entwurf zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 32.1 „Gewerbegebiet Stader Straße“ - Teilplan 1 sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **__.__.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 32.1 „Gewerbegebiet Stader Straße“ - Teilplan 1 und die Begründung haben vom **__.__.202_** bis einschließlich **__.-__.202_** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sittensen, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sittensen hat nach Prüfung aller Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **__.__.202_** die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 32.1 „Gewerbegebiet Stader Straße“ - Teilplan 1 gem. §10 BauGB i. V. m. § 13 BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen.

Sittensen, den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am **__.__.202_** ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 32.1 „Gewerbegebiet Stader Straße“ - Teilplan 1 in Kraft.

Sittensen, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 32.1 „Gewerbegebiet Stader Straße“ - Teilplan 1 sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sittensen, den .....

Bürgermeister

Begründung

zur Teilaufhebung des Bebauungsplans
Nr. 32.1 „Gewerbegebiet Stader Straße“ - Teilplan 1

1 Grundlagen

1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung befindet sich im Nordosten der Ortslage Sittensens innerhalb des bebauten Siedlungsgefüges und wird von 3 Seiten durch die Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 32.1 „Gewerbegebiet Stader Straße“ - Teilplan 1 begrenzt. Im Osten grenzt eine landwirtschaftliche Nutzfläche unmittelbar an das Plangebet heran.

Unmittelbar südlich des Plangebietes/ Aufhebungsbereiches befindet sich ein Beherbergungsbetrieb an die Wohnbebauung zwischen „Fritz-Reuter-Straße“ und „Kantstraße“ angrenzt. Nördlich grenzen eine Gemeinbedarfsfläche für die Polizei und die Flächen eines Verbrauchermarktes (Sondergebiet) an das umgebende Gewerbegebiet an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32.1 „Gewerbegebiet Stader Straße“ - Teilplan 1 hat eine Gesamtgröße von ca. 1,22 ha. Eine Teilfläche von 925 m² des Flurstücks 2/22 (Gesamtgröße 1.000 m²) der Flur 11 der Gemarkung Sittensen soll mit diesem Verfahren aufgehoben werden.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Aufhebung ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung und der Anlage der Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 32.1 „Gewerbegebiet Stader Straße“ - Teilplan 1 zu entnehmen.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Für das Plangebiet gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des seit 1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. des BP Nr. 32.1 „Gewerbegebiet Stader Straße“ – Teilplan 1 der Gemeinde Sittensen.

Dieser setzt für den gesamten Geltungsbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) fest, in dem Betriebe, Anlagen und Nutzungen nur zulässig sind, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Darüber hinaus wurden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. §8 (3) Nr. 1 BauNVO für allgemein zulässig erklärt, wenn sie dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber an Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde zulässigerweise ein Wohnhaus errichtet, dass zunächst als Betriebsleiterwohnhaus für den ansässigen Gewerbebetrieb diente und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet war.

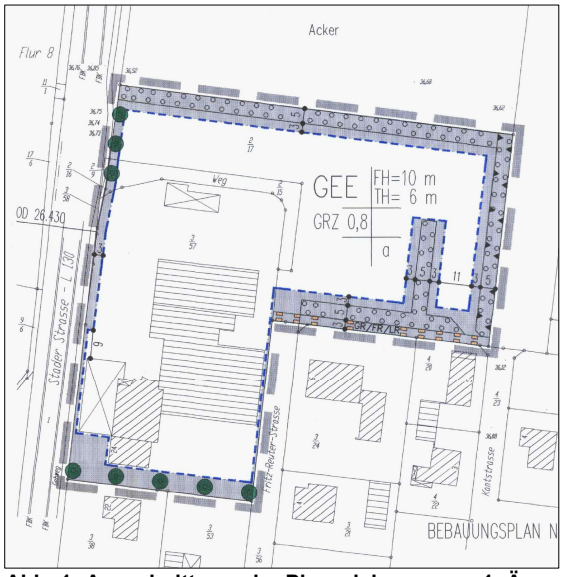


Abb. 1: Ausschnitt aus der Planzeichnung zur 1. Änderung des BP 32.1 „Gewerbegebiet Stader Straße“ – Teilplan 1“/ ohne Maßstab

Nach Aufgabe des Gewerbebetriebes und einer längeren Phase des Leerstandes wurde das Wohnhaus privat veräußert.

Wohnnutzungen ohne Bezug zum Gewerbegebiet sind im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes nicht zulässig.

Absehbar ist nicht davon auszugehen ist, dass sich an dieser Stelle erneut ein betriebsbezogenes Wohnen etablieren wird. Damit ist die diesbezügliche Festsetzung des Bebauungsplanes für diesen Teil des Geltungsbereiches funktionslos geworden, so dass die Gemeinde Sittensen zur Wiederherstellung der städtebaulichen Ordnung gem. § 1 Abs. 3 BauGB Handlungsbedarf sieht.

Der Anlass des Verfahrens besteht in der Aufhebung obsoleter Festsetzungen für die betroffene Teilfläche. Standortalternativen kommen daher nicht in Betracht. Aus verfahrensrechtlicher Sicht könnte das Ziel grundsätzlich auch durch die Änderung des Bebauungsplans mit entsprechenden Festsetzungen erreicht werden. Nach derzeitiger Einschätzung bietet die Aufhebung im betreffenden Teilbereich und die daraus resultierende Beurteilung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) eine hinreichende Steuerungsmöglichkeit, um zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Standort zu gewährleisten.

Ein Teil des Flurstücks 2/22 soll daher aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig entlassen werden. Hierfür ist die Aufstellung einer Teilaufhebungssatzung zum des Bebauungsplans Nr. 32.1 „Gewerbegebiet Stader Straße“ - Teilplan 1 erforderlich.

1.4 Aufstellung als B-Plan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann auch für die Aufhebung eines Bebauungsplanes angewendet werden, wenn durch die Aufhebung des Bebauungsplanes der Zulässigkeitsmaßstab für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben in der Umgebung nicht wesentlich verändert wird. Der Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung ist bereits bebaut und liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Das Plangebiet wird durch die Eigenart der umgebenden Bestandsgebäude und -nutzungen im Norden, Osten und Westen geprägt. Wohnnutzungen sind, wenn auch nur im Zusammenhang mit den Gewerbebetrieben, bereits im Plangebiet zulässig. Durch die Teilaufhebung verändert sich der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben in der Umgebung weder in den Gebieten mit Bebauungsplan, die nach § 30 BauGB zu beurteilen sind, noch in Bereichen, die auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen wären.

Die Auswirkungen der Teilaufhebung sind räumlich eng begrenzt und für die wesentlichen Planinhalte des Ursprungskonzept des Bebauungsplanes nur marginal.

Die Grundzüge der Planung sind demnach nicht berührt.

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen, und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

Eventuelle Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht zu schaffen.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen in der Fassung vom 26.09.2017 (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378), zuletzt geändert 2022, sowie das Regionale Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Gemäß Kap. 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur Ziffer 05 des LROP soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen dabei Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) wird Sittensen die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeteilt. Eine grundlegende Aufgabe dieser Zentren ist die Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten. Vorranggebiete und Vorrangstandorte sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich südlich der Bundesautobahn 1 (BAB 1) innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches. Mit dieser Bauleitplanung werden Bestandslagen gesichert. Nennenswerte Auswirkungen auf die raumordnerischen Strukturen des Grundzentrums ergeben sich nicht. Die Planung genügt somit dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

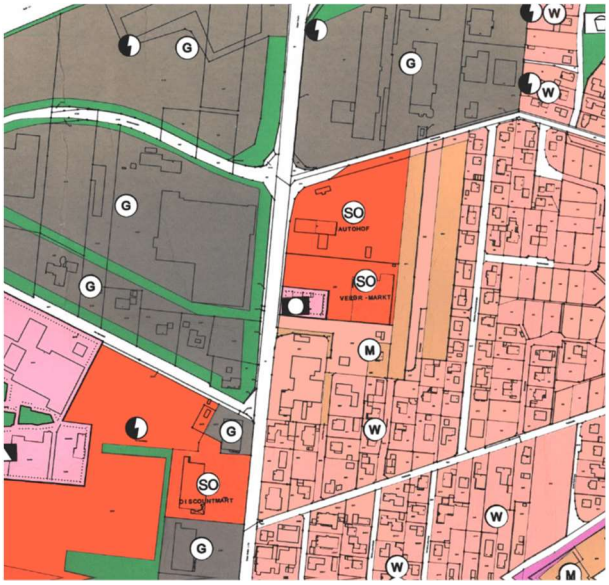


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen F-Plan der Gemeinde Sittensen/ ohne Maßstab

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Sittensen sind für das Plangebiet zeichnerisch in der Farbdarstellung überwiegend Wohnbauflächen und zum Teil gemischte Bauflächen dargestellt. Die Symbolkennzeichnung erfolgt als gemischte Baufläche (M).

Nördlich grenzt eine Fläche für Gemeinbedarf (Polizei) und ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt an, östlich und südlich Wohnbauflächen (W). Westlich der Stader Straße herrschen in der Höhe der Änderungsfläche gewerbliche Bauflächen (G) vor.

Die aus dem Bebauungsplan zu entlassende Teilfläche bildet, wie bereits bisher, die Schnittstelle zwischen Gewerbeansiedlungen und Wohngebieten. In dem angrenzenden, als eingeschränkt festgesetzten Gewerbegebiet, sind nur wohnverträgliche Nutzungen zulässig. Es kommt insofern hinsichtlich seines Störgrades einem Mischgebiet gleich. Dies entspricht dem Schutzanspruch und auch der Darstellung des Flächennutzungsplanes für

den aufzuhebenden Teil des Bebauungsplanes. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes wird nicht berührt.

2.3 Erschließung, bestehende Nutzungen und Bebauungsstruktur

Die für die Teilaufhebung vorgesehene Fläche befindet sich etwa 500 m südlich des Autobahnanschlusses Sittensen. Nördlich und westlich grenzen gewerblich genutzte Flächen mit Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen im hallenartigen Gebäudebestand eines ehemaligen Autohauses sowie eine Tankstelle an. Letztere wurde 2020 im Norden des Geltungsbereiches errichtet und ist auf dem Luftbildauszug noch nicht erfasst. Diese gewerblichen Flächen sind unmittelbar über die die Ortsdurchfahrt Stader Straße erschlossen.

Abb. 3: Luftbildauszug aus dem Geoportal der Metropolregion Hamburg mit Kennzeichnung der Aufhebungsfläche / ohne Maßstab

Das private Wohngrundstück ist hingegen über die Kantstraße und somit unabhängig vom Gewerbegebiet erschlossen. Es ist durch Pflanzstreifen zur östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche sowie zur gewerblichen Nutzung im Norden und Westen und zu den Wohnnutzungen im Süden abgegrenzt, die zumindest in Teilen nach Vorgabe des Bebauungsplans hergestellt wurden.

Der im Norden angrenzende Verbrauchermarkt weist zum Wohngrundstück eine geschlossene Fassade mit entsprechend abschirmender Wirkung auf. Im Süden befindet sich unmittelbar angrenzend ein Beherbergungsbetrieb. Ansonsten prägen hier Wohnnutzungen mit überwiegend kleinteiligen Einfamilienhausstrukturen die Umgebung.

Das bestehende Wohngebäude im Bereich der Teilaufhebung fügt sich damit in den Bebauungszusammenhang der Einfamilienhausbebauung zwischen Fritz-Reuter-Straße und Kantstraße ein.

Das Grundstück (Flurstück 22/2) hat eine Größe von ca. 1.000 m². Im Aufhebungsbereich sind derzeit ca. 120 m² Flächen durch das Wohnhaus und Nebengebäude (OED) bereits versiegelt. Weiter Versiegelungen durch Zuwegungen, Stellplätze/ Terrassen liegen in ähnlicher Größenordnung vor. Die verbleibenden Flächen sind als Hausgärten PHG)1. zu bezeichnen.

[1] Biotoptyp gem. Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Olaf von Drachenfels, März 2021 mit Ergänzungen vom 01.03.2023

3 Plankonzept Auswirkungen der Planung

Planerisches Ziel der Teilaufhebungssatzung ist die ersatzlose Aufhebung vorhandener planungsrechtlicher Festsetzungen im Geltungsbereich. Dadurch richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nicht mehr nach § 30 BauGB, sondern zukünftig wieder nach § 34 BauGB (Beurteilung von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile). Es sind gemäß § 34 Abs. 1 BauGB Vorhaben zulässig, die sich in die Eigenart der Umgebung einfügen. Darüber hinaus muss die Erschließung gesichert sein.

Das Plangebiet ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut und wird ansonsten wesentlich durch die umgebenden mischgebietstypischen Bestandsbebauung und -nutzungen südlich und südwestliche des Plangebietes geprägt, sodass sich aus der Umgebung ein ausreichender Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche ableiten lässt.

Im Bestandsbebauungsplan sind im Süden des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks gem. §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB auf einem Streifen von 3 m Breite Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) festgesetzt, die auch zukünftig Bestand behalten sollen.

Das Gehrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde einen Geh- und Radweg zu Gunsten der Allgemeinheit anzulegen und zu unterhalten. Das Fahrrecht gilt zugunsten der Anlieger, Rettungsfahrzeugen sowie kommunalen und privaten Einsatzfahrzeugen der Erschließungsträger und des Landkreises Rotenburg (Wümme). Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der kommunalen Erschließungsträger Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Der 3 m breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzte Streifen bleibt bestehen. Dieser Teilbereich des Flurstücks 2/22 wird nicht Teil dieser Aufhebungssatzung. Da die Fläche bereits heute nicht überbaut werden darf, hat dies keine Auswirkungen auf das Bestandsgrundstück im Aufhebungsbereich dieser Satzung.

3.1 Verkehrliche Erschließung

Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich für den Geltungsbereich der Aufhebung keine Auswirkungen. Die Erschließung des Plangebietes selbst ist durch die direkte Anbindung an die Kantstraße und die hier bestehenden Kanal- und Infrastrukturleistungen gesichert.

3.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. In Bezug auf die Belange der Ver- und Entsorgung ergeben sich keine Veränderungen.

Bestehende Leitungen sind im Zuge von Ausbaumaßnahmen zu berücksichtigen und zu schützen.

3.3 Belange des Umweltschutzes

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes erfolgt gegenüber dem Bestand zunächst kein neuer Eingriff.

Im Bestandsbebauungsplan wurden allerdings grünordnerische Festsetzungen zur Erstellung einer abschirmenden Eingrünung zu den landwirtschaftlichen Flächen im Osten und zwischen der gewerblichen Nutzung und dem damals vorgesehenen Betriebsleiterwohnen getroffen. Diese dienten gem. Eingriffsregelung des Bestandsbebauungsplanes dem Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild und des Schutzgutes Boden. Sie sind daher maßgeblich für die Bestandsbewertung.

Nachstehende Darstellung verdeutlicht den festgesetzten Planungsstand und gibt einen Überblick über die die bislang realisierte Ist-Situation bezüglich der Eingrünungsmaßnahmen.

Abb. 4: Auszug aus dem aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 32.1 „Gewerbegebiet Stader Straße“ - Teilplan 1 mit Kennzeichnung der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Ermittlung der tatsächlich angepflanzten Flächen gem. Luftbildauszug aus dem Geoportal der Metropolregion Hamburg mit Kenntlichmachung des Aufhebungsbereiches/ ohne Maßstab

Aus der Abbildung wird ersichtlich, dass die Randeingrünung im Osten des Plangebietes im Wesentlichen gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan erstellt wurde. Im Süden trifft dies nur teilweise zu. Im Westen sind umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen erfolgt. Ihr Standort weicht jedoch von den im Bebauungsplan vorgegebenen und zeichnerisch festgesetzten flächenhaften Anpflanzungen ab.

Die nachstehende Tabelle stellt die im Bauungsplan als Pflanzflächen ausgewiesenen Flächen mit der realisierten Umsetzung gegenüber.

Grün-/ Pflanzflächen ca.:

innerhalb der Aufhebungsfläche	gem. Darstellung BP 12		Bestand	
	155	m²	120	m²
	190	m²	45	m²
			85	m²
Gesamt innerhalb Plangebiet:	**345**	**m²**	**250**	**m²**

außerhalb der Aufhebungsfläche	gem. Darstellung BP 12		Bestand	
	245	m²	420	m²
	110	m²	45	m²
			80	m²
Gesamt außerhalb Plangebiet:	**355**	**m²**	**545**	**m²**

Gesamtbilanz:	**700**	m²	**795**	m²

In der Gesamtbetrachtung ist festzuhalten, dass die Randeingrünung nicht in Gänze wie vorgesehen erbracht wurde. In der Gesamtsumme wurden allerdings im Zuge der gärtnerischen Gestaltung in dem Areal gegenüber der Ausweisung knapp 100 m² zusätzlich mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass zukünftig bei einer Bebauung nach § 34 BauGB ein Versiegelungsgrad von 60% sicher nicht überschritten wird. Im Bestandsbebauungsplan war bei der festgesetzten GRZ von 0,8 zulässig, so dass in Summe durch dieses Bauleitplanverfahren zukünftig auf dem Grundstück etwa 200 m² weniger bebaut bzw. versiegelt werden dürfen.

Damit kann davon ausgegangene werden, dass durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes kein zusätzliches Ausgleichserfordernis ergibt.

Die weitere Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bestand wie folgt einzuschätzen:

Boden/ Wasser/ Luft und Klima

Unter Berücksichtigung der vorherigen Ausführungen sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima nicht zu erwarten.

Altlasten und Kampfmittel

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Aufhebungsbereich nach bisherigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten trotzdem Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Sollten sich im Zusammenhang mit Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so sind der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Gemeinde Sittensen zu informieren.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Biotopstrukturen im Plangebiet werden erhalten und lassen kein Vorkommen geschützter Arten erwarten.

Es wird gleichwohl darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen auch unabhängig vom Bebauungsplan zu berücksichtigen sind. Dies gilt im Plangebiet im Wesentlichen für den Fall von Baumfällungen oder der Entfernung sonstiger Grünstrukturen, auch wenn diese Flächen absehbar nicht von konkreten Planungen erfasst sind.

Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Entsprechende Schutzmaßnahmen, wie z. B. die Beachtung gesetzlich geregelter Fällzeiten sind einzuhalten.

Nach § 42 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Zu den besonders geschützten Arten gehören gemäß der Begriffsdefinition des § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG u. a. auch alle europäischen Vogelarten aber auch Fledermäuse usw..

Die Regelung des § 42 BNatSchG gilt unmittelbar und bedarf daher auch keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der innerörtlichen Lage wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Die Aufhebungsfläche ist von Grünstrukturen umgeben, die erhalten bleiben. Es werden keine nennenswerten Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild erwartet.

Kultur- und Sachgüter

Es liegen bislang keine Kenntnisse zu Vorkommen von Kultur- und Sachgütern vor. Gleichwohl wird nachrichtlich an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tonscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), die im Zuge von geplanten Bau- oder Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) zur Kenntnis zu bringen sind.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen vorgeprägt. Andererseits haben die großvolumigen Bestandsbauten ein Art Pufferfunktion im Hinblick auf den Verkehrslärm entlang der Stader Straße. Im Bestandsbebauungsplan Nr. 32.1 „Gewerbegebiet Stader Straße“ - Teilplan 1 ist einheitlich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen, indem ausschließlich Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für das von der Teilaufhebung betroffenen Grundstücke, sowie für den umgebenden Bestand sind durch die Entnahme der Fläche aus dem Bebauungsplan keine nennenswerten zusätzlichen Belastungen zu erwarten.

Gleichwohl wurde im Vorfeld der Planung durch das Büro T&H Ingenieure aus Bremen gutachterlich geprüft, ob die durch die umliegenden gewerblichen genutzten Flächen bestehenden Geräuschimmissionen zu Immissionskonflikten mit dem bereits bestehenden aber hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit neu zu beurteilenden Bestandsgebäude führen können. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei Berücksichtigung des Schallanspruches für ein allgemeines Wohngebiet (WA) die Orientierungs- und Immissionsrichtwerte der DIN 18005 /2/ bzw. der TA Lärm /3/ eingehalten werden können. Damit sind bezüglich der gewerblichen Geräuschemissionen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

4 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)

Auf einer Fläche von 925 m² des Flurstücks des Flurstücks 2/22 der Flur 11 der Gemarkung Sittensen werden die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 32.1 „Gewerbegebiet Stader Straße“ - Teilplan 1 ersatzlos aufgehoben.

Der Entwurf dieser Teilaufhebung des Bebauungsplanes wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Sittensen vom Büro MOR PartG mbB Rotenburg ausgearbeitet.

Gemeinde Sittensen, den __.__.2023

Bürgermeister