

GEMEINDE SITTENSEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

PROTOKOLL

über die 18. Sitzung des Ausschusses für Planung und Ortsgestaltung
am Montag, den 26.04.2021
als Video-Konferenz

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Alfred Flacke

Mitglieder

Herr Eike Burfeind
Herr Johann Burfeind
Herr Diedrich Höyns
Herr Klaus Huhn
Herr Thomas Miesner
Frau Antje Pauleweit

Beratende Mitglieder

Herr Marco Nack
Herr Karsten Richter

Fachberater

Frau Kerstin Oesterling, MOR Architekten Rotenburg (Wümme)

Gemeindedirektor

Herr Stefan Miesner

von der Verwaltung

Frau Frauke Bargmann
Frau Nina Gall

Protokollführer

Frau Bettina Müller

Abwesend:

zur Beratung hinzugezogen

Herr Dietmar Keller

Tagesordnung

- 1 Eröffnung der Sitzung und Begrüßung der Anwesenden
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 3 Feststellung der Tagesordnung
- 4 Mitteilungen der Verwaltung
- 5 Bebauungsplan Nr. 56 "Zum Fahnenholz" Si/286/2021
hier: Festlegung der Ausführungen
- 6 Fragen und Anregungen

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung und Begrüßung der Anwesenden

Der Vorsitzende, Herr Flacke, eröffnet um 18.30 Uhr die Sitzung, welche als Video-Konferenz durchgeführt wird, und begrüßt die Anwesenden.

zu 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Die ordnungsgemäß erfolgte Ladung und die Beschlussfähigkeit werden vom Vorsitzenden festgestellt.

zu 3 Feststellung der Tagesordnung

Anträge zur Tagesordnung liegen nicht vor. Der Vorsitzende stellt die Tagesordnung fest.

zu 4 Mitteilungen der Verwaltung

Mitteilungen der Verwaltung werden nicht vorgetragen.

zu 5 Bebauungsplan Nr. 56 "Zum Fahnenholz"

hier: Festlegung der Ausführungen

Vorlage: Si/286/2021

Eike Burfeind bemängelt das fehlende Protokoll der Sitzung vom 25.03.2021. Die dort vorgetragenen Informationen fehlen für die weitere Diskussion. Der Vorsitzende sieht das Protokoll nicht als Voraussetzung für die Durchführung dieser Sitzung.

Die Fraktionen wurden in der letzten Sitzung beauftragt, die besprochenen Punkte abzustimmen. Herr Huhn fasst zusammen, dass man sich für den Ausschluss von Steingärten, Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone (Spielstraße) sowie Ausweisung einer Fläche für günstiges Wohnen ausgesprochen hat. Weiter wurde die Einrichtung/verpflichtende Nutzung eines Blockheizkraftwerkes als alternative Heizquelle diskutiert. Gemeindedirektor Miesner informiert, dass sich Frau Bargmann bereits intensiv mit dem Thema BHKW beschäftigt und diverse Informationen zusammengetragen hat. Es ist zu empfehlen, einen Anschluss an ein BHKW nicht im Bebauungsplan festzusetzen, sondern im Kaufvertrag zu regeln. Gleiches gilt für den Einsatz von Photovoltaikanlagen. Für die weitere Planung ist eine Absprache bezüglich der Einzel- und Doppelhausbebauung wie zum sozialen Wohnungsbau bzw. mehrgeschossiger Wohnbauweise erforderlich. Hierüber sollten sich die Fraktionen zur heutigen Sitzung austauschen. Ebenso ist der Schutz des Baumbestands entlang der Straße Zum Fahnenholz zu thematisieren. Weiter informiert Herr Miesner, dass die Lage des Regenrückhaltebeckens geringfügig verschoben werden musste.

Frau Gall verweist auf die Zuständigkeiten des Ausschusses für Planung u. Ortsgestaltung und des Ausschuss für Bau, Umwelt u. Verkehr. Aufgabe dieses Ausschusses ist die Bauleitplanung.

Frau Oesterling geht sodann auf die zu klärenden Punkte ein. In der letzten Sitzung wurde eine fußläufige Erschließung von der Alten Dorfstraße angesprochen. Ebenso ist die Erschließung von zwei Grundstücken von der Alten Dorfstraße zu klären. Im Hinblick auf die zügige Abwicklung des Verfahrens empfiehlt Frau Oesterling, die Bereitstellung und Nutzung eines BHKW vertraglich zu regeln, da die Voraussetzungen nicht geklärt sind.

Anhand des vorliegenden Planentwurfs geht Frau Oesterling auf die für eine mehrgeschossige Bauweise ins Auge gefasste Fläche an der Straße Zum Fahnenholz ein und erläutert verschiedene Möglichkeiten der Bebauung (z.B. Hofcharakter). In diesem Bereich sollte über eine abweichende Festsetzung der First- und Traufhöhen nachgedacht werden, um auch in Anbetracht der steigenden Baukosten eine flexible Bebauung zuzulassen.

Frau Oesterling gibt eine Anregung von Herrn Dittmer vom Ing.Büro Dittmer, Zeven, sowie des Landkreises bezüglich eines Fußweges Zum Fahnenholz und der Wendeanlage zur Alten Dorfstraße weiter. Diese sollten als Verkehrsflächen aufgenommen werden, um den Baumbestand zu sichern. Die Beratungsergebnisse der letzten Sitzung bezüglich des Gehweges (auch im Bereich der Kindertagesstätte) wurden von Herrn Dittmer bereits in die Planung eingearbeitet. Frau Oesterling weist auf das vergrößerte Regenrückhaltebecken hin.

Eike Burfeind spricht sich für einen Anschluss des Gehweges Zum Fahnenholz an die Alte Dorfstraße aus und bittet um Klärung, wie diese Erschließung verwirklicht werden kann. Weiter geht er auf die Erschließung einer möglichen Erweiterung des Wohngebietes ein. Überdies regt er an, eine zweigeschossige Bauweise der Kindertagesstätte zu prüfen, um den Flächenbedarf zu reduzieren.

Frau Oesterling erinnert, dass in der Sitzung vom 25.03.2021 über die Berücksichtigung einer fußläufigen Verbindung für eine mögliche Erweiterung des Plangebietes gesprochen wurde. Die verkehrliche Erschließung ist bisher nicht Gegenstand der Planung. Die Planung der Kindertagesstätte ist auch lt. Auskunft von Frau Gall sehr weit fortgeschritten. Zudem sind zweigeschossige Kindertagesstätten insbesondere im ländlichen Bereich lt. Frau Oesterling nicht üblich. Eike Burfeind stellt in Frage, ob die Erschließung einer möglichen Erweiterungsfläche von der Alten Dorfstraße sinnvoll wäre. Herr Höyns sieht dies als Option. Der Erweiterungsbedarf ist abzuwarten. Zurzeit ist lediglich eine fußläufige Verbindung vorzusehen. Inwieweit ein Gehweg an der Straße Zum Fahnenholz verwirklicht werden kann, ist hinsichtlich des Baumbestandes und der vorhandenen Privatflächen zu prüfen.

Die Berührung der Verkehrsfläche fällt lt. Frau Oesterling in die Zuständigkeit des Erschließungsplaners und ist nicht im B-Planverfahren zu klären. Eine Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen (Kindertagesstätte) ist nicht erforderlich. Hier ist man frei und flexibel in der Planung. Der gewissenhafte Umgang mit Flächen etc. wird vorausgesetzt.

Herr Flacke informiert, dass sich die SPD-WFB-Grünen-Gruppe dem Vorschlag von Frau Oesterling bezüglich der Festsetzung einer Fläche für günstigen Wohnungsbau anschließt. Dies gilt lt. Thomas Miesner auch für die CDU-Fraktion. Weiterhin sieht man die Notwendigkeit eines Gehweges im Bereich der Kindertagesstätte. Dies wurde in der Planung bereits umgesetzt. Mit einer herzustellenden Überwegung ist die fußläufige Erreichbarkeit lt. Frau Oesterling gewährleistet. Sollte man sich für die Einrichtung eines Gehweges entlang des Plangebietes entscheiden, wäre dies im vorderen Bereich aufgrund der dort vorhandenen Privatflächen nur mit einer Straßenverengung zu erreichen. Frau Gall weist darauf hin, dass ein Eingriff in die Verkehrsflächen mit dem Erschließungsplaner im Bauausschuss zu klären ist. Eike Burfeind äußert im Falle einer Verengung im Einfahrtsbereich Zum Fahnenholz Bedenken für die Durchfahrt des landwirtschaftlichen Verkehrs. Weiter befürchtet er, dass trotz der Geschwindigkeitsbegrenzung (Tempo 30) sowie der einzurichtenden Straßenquerung das vom durchfahrenden Verkehr verursachte Gefahrenpotential nicht sinken wird. Eine Lösung für die Einrichtung eines Gehweges am neuen Baugebiet wäre seines Erachtens sinnvoll.

Herr Höyns sieht die fußläufige Anbindung von der Alten Dorfstraße in der Nähe des Regenrückhaltebeckens in Verbindung mit der Grundstückerschließung als richtige Lösung an. Die Verengung/Querungshilfe sowie die Einrichtung eines Gehweges außerhalb des Plangebietes ist im Bauausschuss zu thematisieren.

Zur fußläufigen Anbindung von der Alten Dorfstraße erklärt Frau Oesterling, dass hierfür in der Planung der zweite Weg vorgesehen ist. Der erste Stichweg dient lediglich der Anbindung eines Grundstücks (Nr. 25) und sollte diesem Grundstück zugerechnet werden. Der Vorsitzende sieht eine fußläufige Anbindung nicht als erforderlich an, wenn ein durchgehender Gehweg in der Straße Zum Fahnenholz hergestellt werden kann.

Die Anwesenden stimmen überein, die öffentliche Wegeparzelle an der Alten Dorfstraße unangetastet zu lassen und über Nutzung/Befestigung in Abhängigkeit der Einrichtung eines Gehweges entlang der Straße Zum Fahnenholz zu entscheiden. Der Erhalt des Baumbestandes ist zu beachten.

Zur Fläche für sog. günstigen Wohnungsbau informiert Frau Oesterling über verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und Bauweisen. Seitens der Fraktionen wird der für diesen Zweck vorgesehenen Fläche zugestimmt. Der Planentwurf sieht in diesem Bereich eine Traufhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 11,50 m vor. Um eine bestmögliche Ausnutzung zu gewährleisten, schlägt Frau Oesterling eine Erhöhung der Traufhöhe bzw. den Verzicht auf eine Festsetzung vor. So wäre z.B. problemlos eine zweigeschossige Bebauung zzgl. Staffelgeschoss möglich. Auch wäre eine Konzeptvorgabe möglich, um bestimmte Vorgaben vorzusehen, die sich auf die Architektur auswirken. Gemeindedirektor Miesner sieht den Verzicht auf eine maximale Traufhöhe positiv. Eine zweigeschossige Vorgabe plus Staffelgeschoss sollte beachtet werden. Für eine Konzeptausschreibung sind Investoren anzufragen. Er verweist auf ein ähnliches Projekt in Heeslingen, welches durch die Samtgemeinde Zeven eingeleitet wurde. Eine Umsetzung in der Gemeinde Sittensen wäre nach Einschätzung des Gemeindedirektors gut möglich. Die Anwesenden schließen sich dieser Auffassung an und sprechen sich für die Prüfung einer Konzeptausschreibung aus. Ebenfalls stimmt der Ausschuss dem Verzicht auf eine Festsetzung der Traufhöhe im Bereich der Fläche für günstigen Wohnraum aus. Herr Höyns schlägt vor, für eine Konzeption eine zeitliche Bindung vorzusehen. Sollte dieses Ziel innerhalb einer bestimmten Zeit nicht erreicht werden, ist die Fläche zu parzellieren und entsprechend zu verwenden.

Frau Oesterling wird die Planung entsprechend der Ergebnisse dieser Sitzung überarbeiten und alsbald vorlegen.

zu 6 Fragen und Anregungen

Fragen und Anregungen werden nicht vorgetragen. Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 19.28 Uhr.

gez. Flacke
Vorsitzender

gez. Miesner
Gemeindedirektor

gez. Müller
Protokollführerin