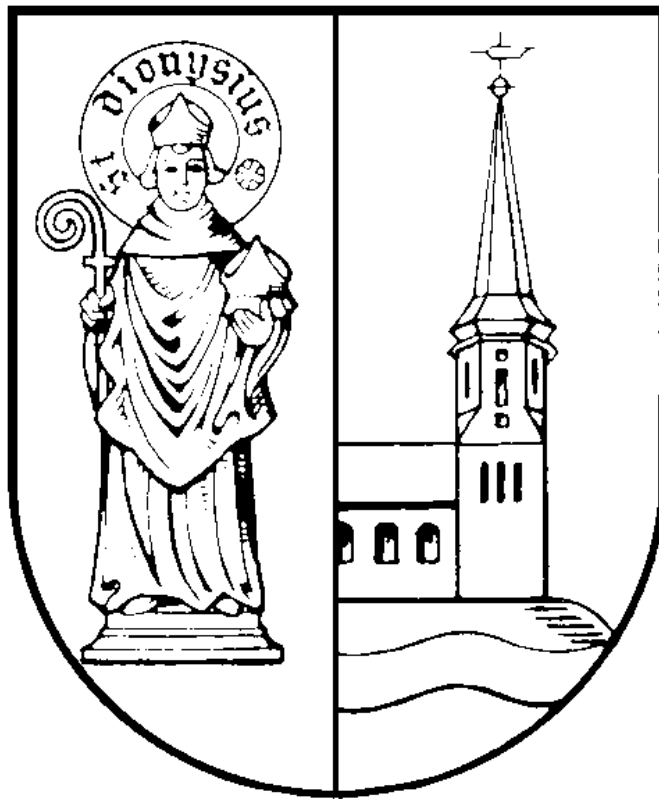


BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 53

- SÜDLICH LINDENSTRASSE -



ENTWURF

FÜR DIE BETEILIGUNG GEM. § 3 (2) UND § 4 (2) BAUGB

GEMEINDE SITTENSEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNG	4
2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES	4
2.1 Allgemeine Lage des Plangebietes	4
2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	5
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	6
3.1 Landes- und Regionalplanung	6
3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017	6
3.1.2 Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	6
3.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme)	7
3.1.4 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	8
3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan	8
4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG	9
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	9
4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.2.3 Bauweise	12
4.2.4 Verkehrsflächen	12
4.2.5 Öffentliche Grünflächen	13
4.2.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit Einfahrten	13
4.2.7 Flächen für die Wasserwirtschaft	13
4.2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
4.2.9 Maßnahmen	14
4.2.10 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	14
4.2.11 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	14
4.2.12 Festsetzungen zum Immissionsschutz	15
4.3 Örtliche Bauvorschriften	17
4.3.1 Dächer	17
4.3.2 Hinweis: Ordnungswidrigkeiten	18
4.4 Hinweise	18
4.4.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	18
4.4.2 Bauverbotszone	18
4.4.3 Bodenfunde	18
4.4.4 Altlasten	18
4.4.5 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften	19
4.4.6 Artenschutz	19
5. VERKEHR, VER- UND ENTSORGUNG	19
6. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 A BAUGB	20
6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	20
6.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	20

6.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung	23
6.3.1	Schutzgut Boden	23
6.3.2	Schutzgut Wasser.....	25
6.3.3	Schutzgut Fläche	25
6.3.4	Schutzgut Klima/Luft.....	26
6.3.5	Schutzgut biologische Vielfalt	26
6.3.6	Schutzgut Landschaft	30
6.3.7	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	30
6.3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	31
6.3.9	Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)	32
6.3.10	Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)	32
6.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	32
6.4.1	Ausgleichsberechnung.....	34
6.4.2	Ausgleichsmaßnahmen	36
6.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	37
6.6	Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	37
6.7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring).....	37
6.8	Ergebnis der Umweltprüfung.....	37
7.	ARTENSCHUTZ.....	38
8.	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	41
	QUELLLENVERZEICHNIS.....	43

Stand: 15.06.2026

1. VORBEMERKUNG

In der vorliegenden Begründung wird der Bebauungsplan Nr. 53 „Südlich Lindenstraße“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Bebauungsplan“ bzw. sein Geltungsbereich als „Plangebiet“ bezeichnet.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes südlich der Lindenstraße und eines Wohngebietes nördlich der Eichenstraße.

2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Allgemeine Lage des Plangebietes

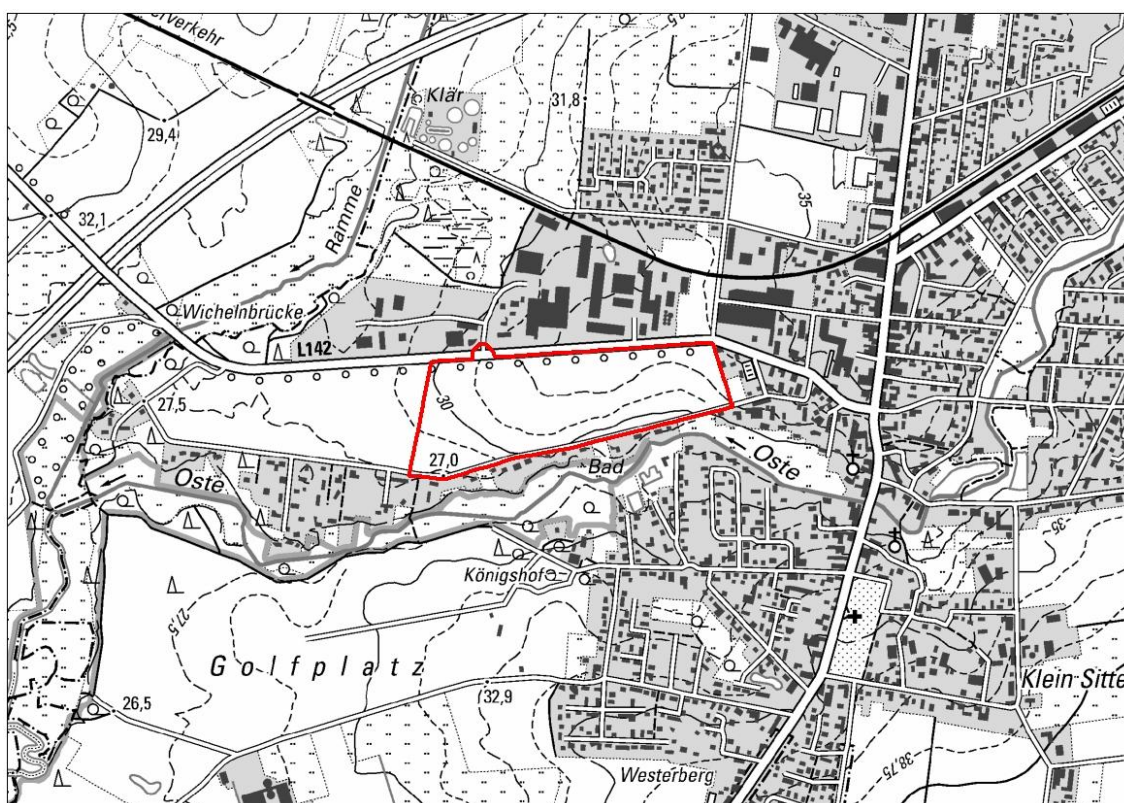


Abb. 1: Lage des Plangebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2026 (ohne Maßstab)

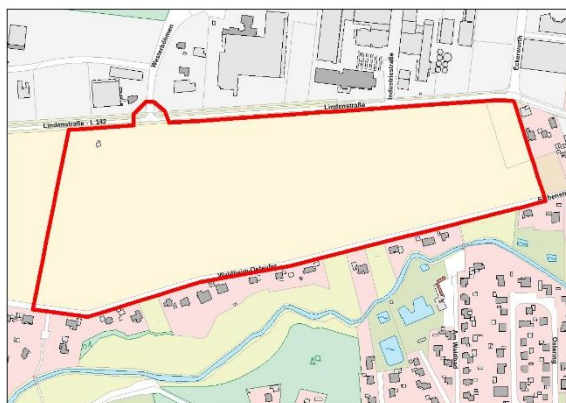


Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Sittensen, südlich der Lindenstraße (L142) und nördlich der Eichenstraße. Es umfasst die Flurstücke 20/6, 20/34 und 20/37 sowie Teilbereiche der Flurstücke 311/4, 311/5, 312/8, 312/9, 630/1 und 629 der Flur 2 der Gemarkung Sittensen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe der im Plangebiet gelegenen Fläche beträgt ca. 19,68 ha.

2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung



Abb. 3: Nutzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird vollständig landwirtschaftlich genutzt. Nördlich befindet sich ein Gewerbegebiet jenseits der Lindenstraße (L142). Südlich sind aufgelockerte eingeschossige Wohnnutzungen vorhanden. Östlich angrenzend befinden sich gemischte Nutzungen. Westlich grenzen landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an.

Durch die Entwicklung eines Gewerbegebietes sind Auswirkungen durch Immissionen auf die südlich und östlich angrenzenden Nutzungen zu erwarten. Diese wurden gutachterlich ermittelt und entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt. Hierbei wurden auch die nördlich bereits bestehenden Gewerbegebiete als Vorbelastung einbezogen.

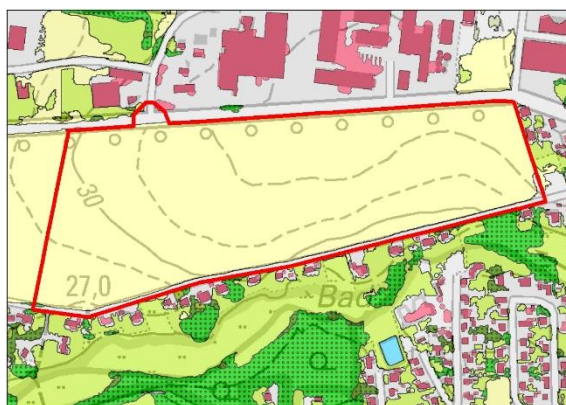


Abb. 4: Landbedeckung 2023 (LGLN)

Nach Westen wird eine Eingrünung zur freien Landschaft vorgesehen.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

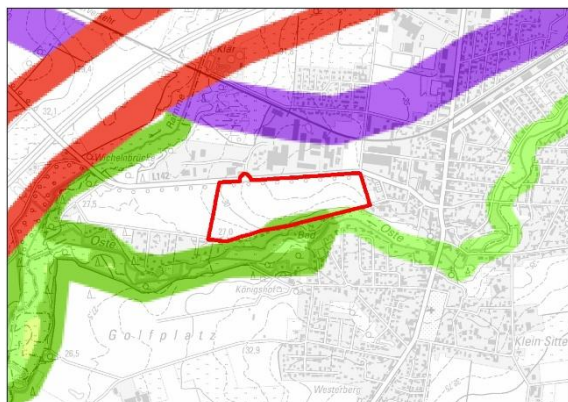


Abb. 5: Ausschnitt aus dem LROP 2017

Im zeichnerischen Teil des LROP 2017 sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt.

Die Oste südlich des Plangebietes ist als Natura 2000-Gebiet und Vorranggebiet Biotopverbund festgelegt.

Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm wurde in Teilen 2022 geändert. Im zeichnerischen Teil der Verordnung sind für das Plangebiet keine Änderungen festgelegt.

3.1.2 Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten und entsprechend zu berücksichtigen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Die öffentlich verfügbaren Daten stellen sogenannte extreme Niederschlagsereignisse mit einer statistischen Eintrittswahrscheinlichkeit alle 150-200 Jahre dar, die nachfolgend aufgeführt werden.

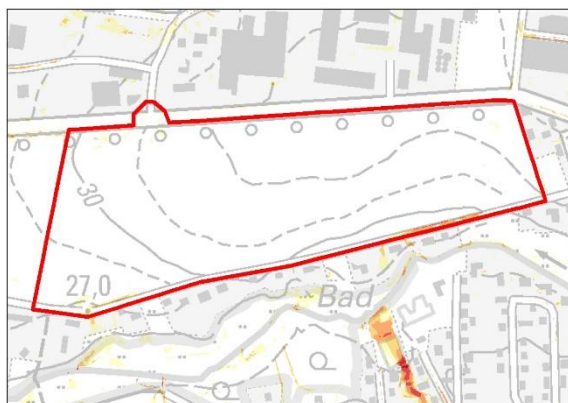
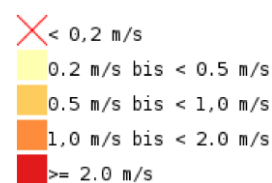


Abb. 6: Fließgeschwindigkeit Extrem

Im Plangebiet sind im Extremfall nur geringe Fließgeschwindigkeiten von unter 0,2 m/s zu erwarten.



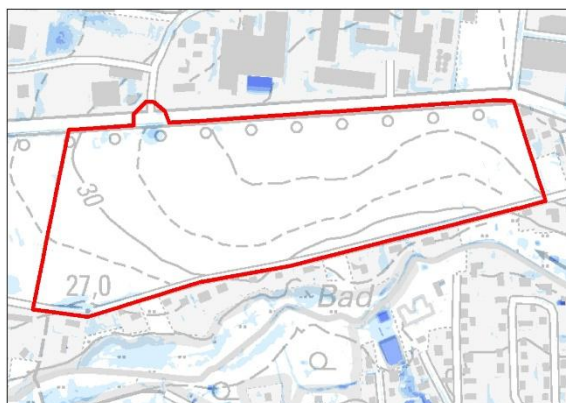
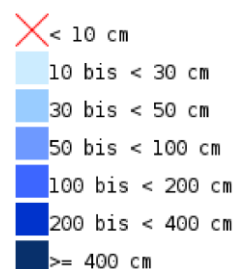


Abb. 7: Überflutungstiefe Extrem

Im Plangebiet sind im Extremfall nur geringe Überflutungstiefen von weniger als 10 cm zu erwarten.



Im Plangebiet sind aufgrund der geringen Fließgeschwindigkeit und Überflutungstiefe nahezu keine Fließrichtungen vermerkt.

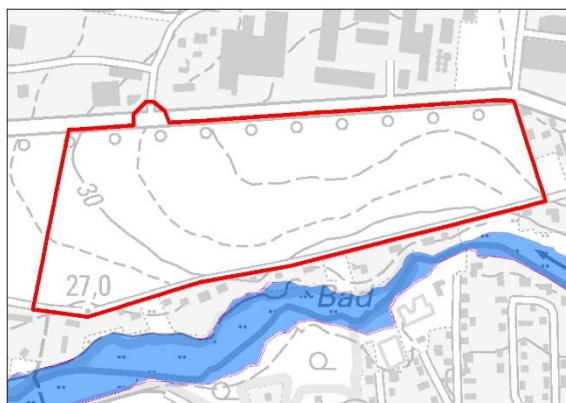


Abb. 8: Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Es sind somit keine Beeinträchtigungen durch Fließgewässer zu erwarten.

3.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme)



Abb. 9: Ausschnitt aus dem RROP 2020

Im zeichnerischen Teil des RROP 2020 sind die Flächen im Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials festgelegt. Im westlichen Teil des Plangebietes ist ein Vorranggebiet Trinkwassergewinnung sowie eine Gasleitung dargestellt. Der Gemeinde Sittensen ist die Funktion eines Grundzentrums zugeteilt worden.

3.1.4 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine ca. 19,68 ha große Fläche am Ortsrand von Sittensen für eine langfristige Gewerbeentwicklung vorbereitet. Brachflächen oder ehemals genutzte Bauflächen stehen nicht in vergleichbarer Größenordnung zur Verfügung, sodass eine landwirtschaftliche Freifläche für die weitere Gewerbeentwicklung in Anspruch genommen werden muss. Im Umfeld der Gemeinde Sittensen sind nahezu alle Freiflächen als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt, sodass für die Inanspruchnahme der Flächen keine Alternativen vorhanden sind, die keiner Auseinandersetzung mit den Belangen der Landwirtschaft bedürfen. Die Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft werden dadurch in ihrer Gesamtheit nicht beeinträchtigt. Hierbei handelt es sich um eine Restfläche, die bereits nahezu vollständig von anderen Nutzungen im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde umgeben ist. Dahingehend sind durch den Verlust dieser Flächen für die Landwirtschaft keine wesentlichen Auswirkungen auf die Gesamtheit der Vorbehaltsgebiete in der Gemeinde zu erwarten, die zahlreich am Ortsrand vorhanden sind. Hinsichtlich alternativer Standorte gibt es keine vergleichbaren Flächen in Sittensen, die sich aufdrängen. Das Planänderungsgebiet schließt an bereits vorhandene Gewerbegebiete an. Neue Gewerbebestandorte sollen im Sinne der Raumordnung vermieden und Erweiterungen bestehender Gebiete aufgrund ihrer Vorbelastungen und Synergieeffekte bevorzugt werden. Durch die angrenzende Landesstraße und den kurzen Weg zur Autobahn ist das Planänderungsgebiet hervorragend an den überörtlichen Verkehr angebunden. Das Vorranggebiet Trinkwassergewinnung kann durch entsprechende Auflagen im Rahmen der Durchführung der Planung berücksichtigt werden. Im Plangebiet sind keine Emissionsintensiven Industriegebiete geplant. Die Gasleitung wird durch entsprechende Leitungsrechte gesichert. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. ist mit diesen vereinbar.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes



Abb. 10: Auszug Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen stellt im Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Flächen im Plangebiet werden zukünftig als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Mit Wirksamwerden der Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde Sittensen verfügt weiterhin über einen Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen. Die im Gemeindegebiet vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete sind weitgehend belegt. Verfügbare Flächenreserven beschränken sich im Wesentlichen auf kleinere Restflächen, die für Neuansiedlungen und betriebliche Erweiterungen nur eingeschränkt geeignet sind. Zur Deckung des bestehenden Flächenbedarfs soll das Plangebiet daher einer gewerblichen Entwicklung zugeführt werden. Da die Flächen derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind, erfordert ihre bauliche Entwicklung sowohl eine Änderung des Flächennutzungsplans als auch die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Mit der Planung berücksichtigt die Gemeinde die Belange der örtlichen Wirtschaft und schafft zugleich die Voraussetzungen für die Sicherung und Weiterentwicklung von Arbeitsplätzen. Ergänzend ist entlang der Eichenstraße die Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen. Damit kann das Straßenbild durch eine beidseitige Bebauung städtebaulich gefasst und zugleich den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen werden. Zur Vermeidung beziehungsweise Minderung möglicher Nutzungskonflikte zwischen den nördlich vorgesehenen gewerblichen Bauflächen und den südlich geplanten Wohnbauflächen ist eine Wall-Wand-Kombination vorgesehen. Diese soll insbesondere dazu beitragen, mögliche Immissionsbelastungen für die benachbarten Wohnnutzungen zu begrenzen. Die Gliederung des Plangebietes folgt dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die gewerblichen Bauflächen orientieren sich an den vorhandenen gewerblichen Strukturen. Die südlich vorgesehenen Wohnbauflächen stellen einen Übergang zur bestehenden Wohnbebauung entlang der Eichenstraße her. Auf diese Weise wird eine städtebaulich nachvollziehbare und funktional gegliederte Ordnung vorbereitet, die sowohl den Anforderungen an die gewerbliche Entwicklung als auch den Schutzansprüchen benachbarter Wohnnutzungen Rechnung tragen soll.

Darüber hinaus dient die Planung der langfristigen Entwicklung und Stärkung des Standortes Sittensen. Durch die Bereitstellung zusätzlicher Entwicklungsflächen werden die Voraussetzungen für Neuansiedlungen, betriebliche Erweiterungen und betriebliche Verlagerungen geschaffen. Mit den ergänzenden Wohnbauflächen wird zugleich auf die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken reagiert und die siedlungsstrukturelle Entwicklung der Gemeinde in angemessener Weise fortgeführt. Auch über das Plangebiet hinaus bestehen in westlicher Richtung grundsätzlich weitere Entwicklungsperspektiven. Die vorliegende Planung greift diese Entwicklungsmöglichkeiten nicht abschließend vor, schafft jedoch die Grundlage für eine abschnittsweise und geordnete städtebauliche Weiterentwicklung. Insgesamt verfolgt die Gemeinde mit der Planung das Ziel, die städtebauliche Entwicklung im Sinne des Baugesetzbuches geordnet fortzuführen.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden im Plangebiet Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO und Allgemeine Wohngebiete (WAI) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Innere Erschließung erfolgt durch neue Planstraßen. Zwischen den Baugebieten wird eine Wall-Wand-Kombination errichtet. Im Nordosten und Südwesten sind Regenrückhaltebecken vorgesehen. Nach Westen erfolgt eine Eingrünung zur freien Landschaft. Die Baugrenzen sind, mit Beachtung der Landesstraße, geräumig festgesetzt.

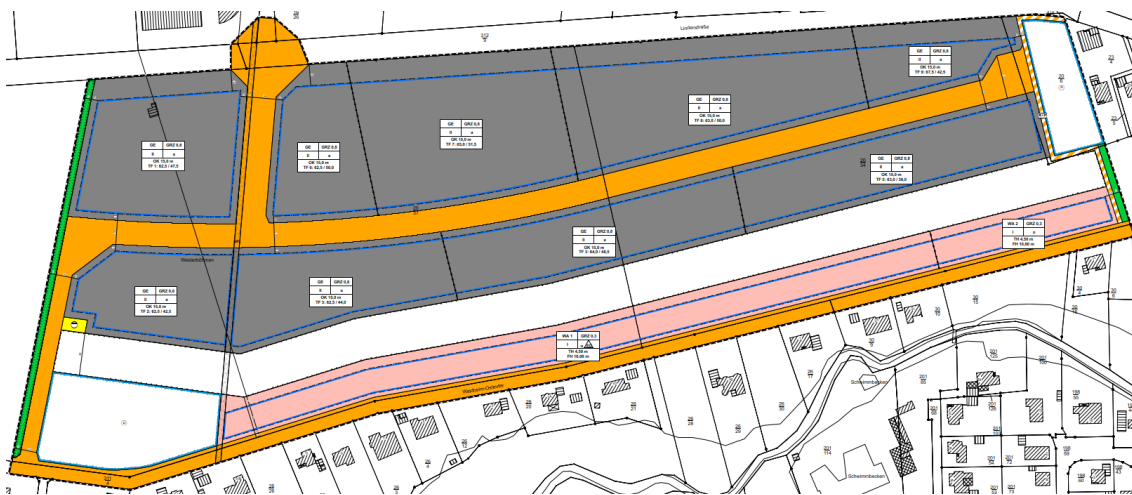


Abb. 11: Zeichnerische Festsetzungen

In den Gewerbegebieten werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen. Betroffen sind insbesondere Lebensmittel, Drogerieartikel, Zeitschriften, Blumen, Tiernahrung sowie zahlreiche innenstadtypische Sortimente wie Bekleidung, Schuhe, Bücher, Elektronik, Haushaltswaren, Schmuck, Fahrräder und Freizeitbedarf.

Die Festsetzung stärkt die zentralen Versorgungsbereiche und sichert die wohrnah Versorgung in dafür vorgesehenen Lagen. Zugleich werden Gewerbegebiete vor einer städtebaulich unerwünschten Einzelhandelsnutzung geschützt, Nutzungskonflikte reduziert und Flächen gezielt für gewerbliche, produzierende und arbeitsplatzintensive Nutzungen gesichert.

Abweichend vom generellen Ausschluss sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen, diesem zugeordnet sind und ihre Verkaufsfläche höchstens 400 m² beträgt.

Die Festsetzung ermöglicht betriebsbezogene Verkaufsangebote in angemessenem Umfang und stärkt damit die Funktionsfähigkeit ansässiger Handwerks- und Gewerbebetriebe. Gleichzeitig bleiben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche begrenzt, da eigenständiger großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen und die gewerbliche Prägung des Gebiets gesichert wird.

In den Gewerbegebieten werden die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dies betrifft Wohnungen für Aufsichts- und Bereitstellungspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, außerdem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Die Festsetzung sichert die gewerbliche Hauptfunktion des Gebiets und vermeidet Nutzungen, die zu Nutzungskonflikten oder einer Schwächung des Gebietscharakters führen können. Dadurch werden Flächen konsequent für gewerbliche Betriebe vorgehalten, betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten verbessert und städtebaulich unerwünschte Fehlentwicklungen wirksam begrenzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und innerhalb des Gebiets unzulässig.

Die Festsetzung stärkt den wohngebietstypischen Gebietscharakter und schützt die Wohnnutzung vor störenden gewerblichen Einflüssen, zusätzlichem Verkehr und Immissionen. Dadurch werden die Wohnqualität gesichert, Nutzungskonflikte vermieden und eine geordnete, auf das Wohnen ausgerichtete städtebauliche Entwicklung gefördert.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 gelten Mindestgrundstücksgrößen von 600 m² für Einzelhäuser und 350 m² je Doppelhaushälfte. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 1.000 m². Damit werden für die verschiedenen Teilbereiche des Wohngebiets verbindliche Vorgaben zur Parzellengröße festgesetzt.

Die Festsetzung sichert eine geordnete Siedlungsstruktur und eine an den Gebietscharakter angepasste Bebauungsdichte. Sie trägt zu einem harmonischen Ortsbild, ausreichenden Freiflächen und einer maßvollen baulichen Entwicklung bei und verhindert eine städtebaulich unerwünschte Überverdichtung.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind maximal vier Wohnungen je Einzelhaus, zwei je Doppelhaushälfte und eine je Hausgruppenelement erlaubt.

Die Festsetzung steuert die Wohnungsdichte differenziert nach Teilgebieten und Gebäudeformen. Sie sichert eine geordnete, dem Gebietscharakter angepasste Wohnentwicklung, verhindert Überverdichtung und unterstützt ein verträgliches Maß baulicher Nutzung mit positiven Auswirkungen auf Wohnqualität, Erschließung und Ortsbild.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

In allen Baugebieten darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Garagen einschließlich Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Damit wird eine begrenzte zusätzliche Flächeninanspruchnahme für untergeordnete, funktional notwendige Anlagen allgemein zugelassen.

Die Festsetzung erhöht die Nutzungsflexibilität der Grundstücke und ermöglicht eine praxisgerechte Unterbringung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen. Zugleich bleibt die bauliche Entwicklung durch die Begrenzung auf 50 % städtebaulich kontrolliert, sodass Funktionalität, geordnete Flächennutzung und Gebietsverträglichkeit gleichermaßen gesichert werden.

In den Gewerbegebieten ist die Oberkante baulicher Anlagen auf 15,0 m begrenzt. In den Allgemeinen Wohngebieten gelten maximale Traufhöhen von 4,5 m und Firsthöhen von 10,0 m. Untergeordnete technische Aufbauten sowie Anlagen für Wärmerückgewinnung und regenerative Energien dürfen diese Höhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

Die Festsetzung sichert ein geordnetes und verträgliches Maß der baulichen Höhenentwicklung in den unterschiedlichen Baugebieten. Sie schützt das Orts- und Landschaftsbild, gewährleistet eine abgestimmte Einfügung der Bebauung und ermöglicht zugleich technische sowie klimaschutzbezogene Anlagen, ohne den städtebaulichen Rahmen wesentlich zu beeinträchtigen.

4.2.3 Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung, sodass trotz größerer Baukörper die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände einzuhalten sind.

Die Festsetzung schafft Flexibilität für großformatige, betriebsgerechte Gebäude und unterstützt damit eine funktionale Flächennutzung. Gleichzeitig sichern die weiterhin geltenden Abstandsvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung, ausreichende Belichtung und Belüftung sowie die Verträglichkeit der Bebauung im Umfeld.

4.2.4 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über neue Planstraßen, die ausreichend dimensioniert sind, um jeglichen Verkehr von Lkw und Müllfahrzeugen aufzunehmen. Die Hauptanbindung befindet sich im Norden an der Lindenstraße gegenüber der Einmündung der Straße „Westerböhmen“. Dort ist die Errichtung eines Kreisverkehrs vorgesehen. Die Eichenstraße bzw. die Straße „Waldheim-Osteufer“ im Süden werden ebenfalls festgesetzt, um mehr Platz für eine mögliche Verbreiterung der Straßen vorzuhalten. Die südwestliche Zufahrt in das Plangebiet dient vorwiegend der Anbindung der Wohngebiete. Gewerblicher Verkehr soll hier nicht entlanggeführt werden. Im östlichen Bereich ist eine fußläufige Verbindung zwischen Eichenstraße und Lindenstraße mit Anbindung an die neue Planstraße vorgesehen, da hierfür ein wesentlicher Bedarf besteht, um die Schule am Sportplatz von Süden zu erreichen.

Die Festsetzung gewährleistet eine leistungsfähige und sichere Verkehrerschließung für unterschiedliche Nutzungen. Sie trennt Wohn- und gewerblichen Verkehr sinnvoll, verbessert die Schulwegsituation und schafft Flächenvorsorge für künftige Straßenanpassungen, wodurch Verkehrssicherheit, Funktionalität und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gestärkt werden.

4.2.5 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dienen als Puffer zu den bisher ungenutzten Flächen im Außenbereich. An der westlichen Plangebietsgrenze dienen sie in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Eingrünung zur freien Landschaft. An der östlichen Plangebietsgrenze kann die Grünfläche bedarfsgerecht gestaltet werden.

Die Festsetzung verbessert die landschaftliche Einbindung des Plangebiets, schafft einen verträglichen Übergang zum Außenbereich und erhöht die gestalterische Qualität der Randbereiche. Zugleich ermöglicht sie eine flexible Ausgestaltung im Osten und stärkt damit sowohl ökologische als auch städtebauliche Qualitäten.

4.2.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit Einfahrten

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einfahrten bleiben auch außerhalb dieser Flächen erlaubt; je Baugrundstück ist jedoch nur eine Einfahrt mit einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig.

Die Festsetzung fördert ein geordnetes Straßenbild, reduziert übermäßige Versiegelung und begrenzt die Zahl sowie Breite der Grundstückszufahrten. Dadurch werden die städtebauliche Gestalt, die Verkehrssicherheit und die Wohnqualität verbessert, während zugleich eine funktionale Erschließung der Grundstücke gewährleistet bleibt.

4.2.7 Flächen für die Wasserwirtschaft

Die festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft dienen der Oberflächenwasserbeseitigung. Nicht benötigte Teilflächen können bedarfsgerecht gestaltet und gegebenenfalls bepflanzt werden. Zudem sind Wege innerhalb dieser Flächen allgemein zulässig.

Die Festsetzung sichert die notwendige Regenwasserbewirtschaftung und schafft zugleich Gestaltungsspielräume für eine funktionale und landschaftsgerechte Ausformung der Flächen. Durch die Zulässigkeit von Bepflanzungen und Wegen werden ökologische, gestalterische und nutzungsbezogene Vorteile sinnvoll miteinander verbunden.

4.2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Flächen entlang der vorhandenen Gasleitung werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Gemeinde belegt. Dadurch werden Zugang, Befahrung und Leitungsführung für Betrieb, Wartung und Unterhaltung der Gasleitung dauerhaft gesichert.

Die Festsetzung schützt die bestehende technische Infrastruktur und gewährleistet deren langfristige Funktionsfähigkeit. Sie schafft eindeutige Rahmenbedingungen für Unterhaltung und Erreichbarkeit, vermeidet spätere Nutzungskonflikte und trägt so zu einer sicheren, geordneten und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes bei.

4.2.9 Maßnahmen

Im Plangebiet sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich nach unten gerichtete, voll abgeschirmte Leuchten mit warmweißem Licht bis maximal 3.000 K zulässig. Dadurch werden Art, Ausrichtung und Lichtfarbe der Außenbeleuchtung verbindlich begrenzt.

Die Festsetzung reduziert Lichtimmissionen und Streulicht, schützt damit Umwelt, Ortsbild und angrenzende Nutzungen und verbessert die Verträglichkeit der Beleuchtung. Zugleich fördert sie eine energieeffiziente, gestalterisch zurückhaltende und städtebaulich angemessene Beleuchtung des Plangebietes.

4.2.10 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden noch vor den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt und in den Planunterlagen entsprechend berücksichtigt.

4.2.11 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Festsetzung verbessert die Einbindung des Plangebiets in das Umfeld, stärkt die Durchgrünung und wertet das Orts- und Landschaftsbild auf. Zugleich fördert sie ökologische Funktionen, bietet Sichtschutz und trägt zu einer dauerhaften, qualitätsvollen Gebietsgestaltung bei.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60 /100 -> 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung der Betriebsgelände ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde Sittensen in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

4.2.12 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Innerhalb der 32 m breiten festgesetzten Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Wall-Wand-Kombination mit einer Höhe von mindestens 10 m zu errichten. Eine Bepflanzung der Flächen und Anlagen sowie die Errichtung von Wegen innerhalb der Flächen sind allgemein zulässig.

Die Festsetzung gewährleistet einen wirksamen Immissionsschutz und verbessert die Verträglichkeit benachbarter Nutzungen. Gleichzeitig ermöglichen Bepflanzung und Wege eine gestalterische und funktionale Aufwertung der Fläche, sodass Schutzfunktion, landschaftliche Einbindung und Nutzbarkeit in städtebaulich sinnvoller Weise miteinander verknüpft werden.

In den Gewerbegebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in den jeweiligen Gewerbegebieten angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten. Die Ermittlung der resultierenden Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten hat entsprechend dem alternativen Berechnungsverfahren der DIN ISO 9613-2, Ausgabe 10/99, ohne meteorologische Korrektur und mit einer Höhe der Emissionsquelle von 3 m zu erfolgen.

Die Festsetzung schafft klare und nachvollziehbare Anforderungen an den Lärmschutz und sichert die Verträglichkeit gewerblicher Nutzungen mit dem Umfeld. Sie ermöglicht eine gezielte Steuerung der Gebietsentwicklung, vermeidet Nutzungskonflikte und erhöht durch ein einheitliches Berechnungsverfahren die Rechtssicherheit und Planungsverlässlichkeit.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb der Gewerbegebiete im Bebauungsplan. Sie sind nicht binnenwirksam.

Wenn Anlagen oder Betriebe die flächenbezogenen Schallleistungspegel von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Pegel öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtliche Verträge).

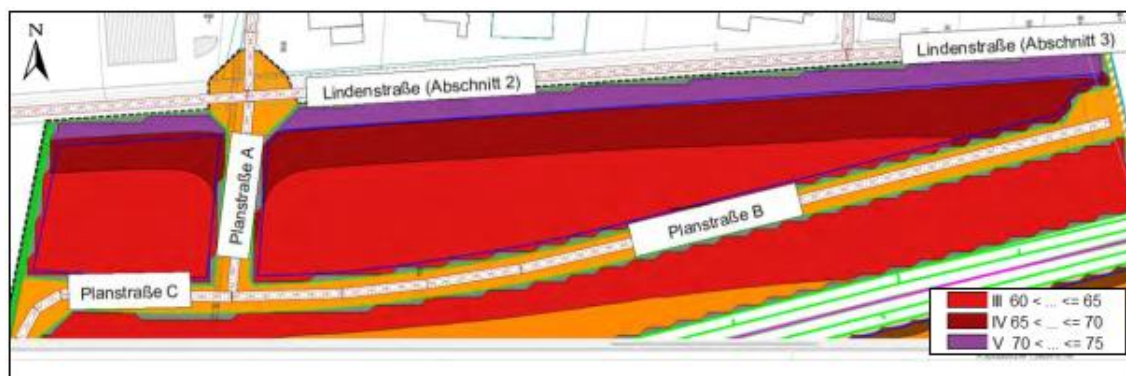
Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 ^a
^a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen		

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten.

Zuordnung der Lärmpegelbereiche (Tabelle 7 der DIN 4109-1, Ausgabe 2018)

Die Festsetzung sichert gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse durch einen wirksamen Schutz vor Außenlärm. Sie verbessert die Nutzungsqualität schutzbedürftiger Räume, schafft klare Anforderungen für die bauliche Ausführung und trägt zu einer städtebaulich verträglichen Entwicklung lärmbelasteter Bereiche bei.



Lärmpegelbereiche für die Gewerbegebiete (Tagwerte; Immissionshöhe 5 m)



Lärmpegelbereiche für die Allgemeinen Wohngebiete (Nachtwerte; Immissionshöhe 5 m)

Mindestens ist für die Fassaden ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im Plangebiet einzuhalten.

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

4.3.1 Dächer

In den Allgemeinen Wohngebieten sind grundsätzlich nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen, Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten.

Die Festsetzung sichert ein einheitliches und ortsbildverträgliches Erscheinungsbild der Wohnbebauung. Gleichzeitig ermöglicht sie bei untergeordneten oder funktional bedingten Bauteilen die notwendige gestalterische Flexibilität, sodass städtebauliche Qualität und praktische Nutzbarkeit sinnvoll miteinander verbunden werden.

4.3.2 Hinweis: Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer den Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

4.4 Hinweise

4.4.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

4.4.2 Bauverbotszone

Entlang der Lindenstraße (L142) sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gem. § 24 Abs. 1 NStrG von allen baulichen Anlagen freizuhalten.

4.4.3 Bodenfunde

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gem. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

4.4.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

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

4.4.5 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften

Die DIN 45691 ist zu beziehen beim Beuth Verlag / Berlin oder DIN Deutsches Institut für Normung e.V. / Berlin.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und in der Fassung vom November 1989 als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2005, S. 941).

Beide DIN-Vorschriften können auch im Rathaus der Samtgemeinde Sittensen, Bauamt, Am Markt 11, 27419 Sittensen eingesehen werden.

4.4.6 Artenschutz

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Die Rodung von Gehölzen sollte außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Sollte eine Rodung des Gehölzbestandes außerhalb des o.g. Zeitraumes erforderlich werden, sind die Gehölzbestände auf mögliche Brut- bzw. Fortpflanzungsstätten zu überprüfen. Bei Nichtbesatz kann eine Rodung auch außerhalb der o.g. Sperrfrist erfolgen. Des Weiteren sind die Gehölze vor der Rodung nochmals von einem Gutachter auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Sollte ein positiver Besatz festgestellt werden, sind ggf. weitere Maßnahmen erforderlich.

5. VERKEHR, VER- UND ENTSORGUNG

Die äußere verkehrliche Erschließung des zukünftigen Gewerbegebietes erfolgt über die Lindenstraße (L142) und die innere Erschließung über die Errichtung neuer Planstraßen. An der Einmündung von der Lindenstraße in das Plangebiet ist die Errichtung eines Kreisverkehrs vorgesehen. Das zukünftige Wohngebiet kann vollständig über die bestehende Eichenstraße bzw. die Straße „Waldheim-Osteufer“ erschlossen werden.

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Bremervörde. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Erweiterung und Anschluss an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz. Das anfallende Oberflächenwasser soll möglichst an Ort und Stelle versickern und wird ansonsten in die geplanten Regenrückhaltebecken geleitet. Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die EWE Netz GmbH. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

6. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Sittensen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Südlich Lindenstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung zu schaffen. In der Gemeinde Sittensen besteht eine hohe Nachfrage nach Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Um der Nachfrage gerecht zu werden, ist es notwendig, geeignete Flächen für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben auszuweisen. Des Weiteren sollen entlang der Eichenstraße neue Wohngrundstücke ausgewiesen werden, um das dortige Straßenbild durch beidseitige Bebauung zu fassen und gleichzeitig die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Ziel der Gemeinde Sittensen ist es, die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern bzw. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gewerbe- und Wohnbaurweiterung zu schaffen.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes wird auf Kapitel 4.1 „Städtebauliche Zielsetzung“ der Begründung verwiesen.

6.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) Anhänge in der aktuellen Fassung 2006/105/EG des Rates vom 20.11.2006,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg / Wümme (2015).

FFH-Richtlinie (FFH-RL)

EG-Richtlinien sind Rahmenvorschriften, die in nationales Recht übernommen und ausgefüllt werden müssen. FFH-Richtlinie und EG- Vogelschutzrichtlinie sind mit den §§ 31 - 36 BNatSchG in bundesdeutsches Recht übernommen worden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich direkt angrenzend das FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“, dass gemäß § 32 Bundesnaturschutzgesetz durch Beschluss der Landesregierung ausgewählt wurde, um es nach Artikel 4 Abs. 1 der FFH-Richtlinie als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorzuschlagen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 lassen sich keine Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet Nr. 30 „Oste mit Nebenbächen“ ableiten. Zwischen den Gebieten ist bereits eine Bebauung mit Wohnnutzungen vorhanden. Ein weiteres Heranrücken an das Schutzgebiet erfolgt mit der Planung nicht. Die Erhaltungsziele werden durch das geplante Vorhaben und der Ausweisung eines Gewerbegebietes, Allgemeinen Wohngebietes, Flächen für Wasserwirtschaft, hier Regenrückhaltebecken und Straßenverkehrsfläche nicht weiter beeinträchtigt. Eine gesonderte FFH-Vorprüfung ist nicht erforderlich und würde zu keinen anderen Erkenntnissen führen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert Eingriffe als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 14 ff. BNatSchG) ist im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB (§ 1 a BauGB) umzusetzen. Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist das 5. Kapitel des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotope der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

Die TA Lärm ist eine allgemeine Verwaltungsvorschrift, die dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche dient. Bedeutung hat die TA Lärm für Genehmigungsverfahren von Gewerbe- und Industrieanlagen sowie zur nachträglichen Anordnung bei bereits bestehenden genehmigungsbedürftigen Anlagen. Sie ist nicht anzuwenden bei Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm, Fluglärm oder Sportlärm, nicht genehmigungsbedürftigen landwirtschaftlichen Anlagen, Tagebauen, Seehafenumschlagsanlagen, Anlagen für soziale Zwecke und Baustellen.

Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (LRP, 2015)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I Arten und Biotope

Nach dem LRP beinhaltet das Plangebiet ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. Südlich der Eichenstraße befinden sich außerhalb des Plangebietes höherwertige Biotoptypen. Zudem ist dort das FFH-Gebiet Nr. 30 „Oste mit Nebenbächen“ vorhanden.

Karte II Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in einer Landschaftseinheit von geringer Bedeutung, welche durch eine strukturarme Ackerlandschaft dominiert wird. Nördlich und südlich grenzen an den Planungsraum der Siedlungsbereich von Sittensen an. Des Weiteren sind nördlich mit Gewerbe- und Industrieflächen wesentliche überlagernde Beeinträchtigungen und Gefährdungen im LRP dargestellt.

Karte III Boden

Das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen beinhalten keinen Boden mit natur- und kulturhistorischer Bedeutung.

Karte IV Wasser- und Stoffretention

Das Plangebiet beinhaltet keinen Bereich mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention. Südlich des Plangebietes wird im Bereich der Eichenstraße ein Bereich mit hoher Wassererosionsgefährdung ohne Dauervegetation dargestellt. Die südlich des Plangebietes verlaufende Oste beinhaltet Teilbereiche mit bzw. ohne Gewässerrandstreifen.

Karte V Zielkonzept

Der LRP weist für das Plangebiet als Ziel die Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild aus.

Karte VI Schutz, Pflege und Entwicklung best. Teile von Natur und Landschaft

Der LRP stellt für das Plangebiet sowie für die angrenzenden Flächen keine Schutzgebiete und -objekte dar. Südlich der Eichenstraße sind gesetzlich geschützte Biotope, gemäß § 30 BNatSchG, das FFH-Gebiet Nr. 30 „Oste mit Nebenbächen“ und das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 121 „Ostetal“ abgebildet. Zudem beinhaltet das Gebiet die Voraussetzungen für ein Naturschutzgebiet.

Seit dem 31.07.2020 ist die Verordnung zum Naturschutzgebiet Nr. 50 „Ostetal mit Nebenbächen“ rechtskräftig. Das Landschaftsschutzgebiet „Ostetal“ vom 27.04.1962 ist aufgehoben.

Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Biotoptypenkartierung im Jahre 2023, aktualisiert 2025, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015),
- Baugrunduntersuchung (Contrast GmbH, Dezember 2019)
- Verkehrsuntersuchung (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Januar 2026)
- Schalltechnische Untersuchung (T&H Ingenieure, Mai 2026)

6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nachfolgend im derzeitigen Ist-Zustand (Basisszenario), bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

6.3.1 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region der Zevenener Geest und dort in der Untereinheit der Harsefelder Geest. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) beinhaltet das Plangebiet die Bodentypen Pseudogley-Braunerde und Podsol.

Die Pseudogley-Braunerde ist ein tiefgründiger schwach staunässebeeinflusster Boden mit einem sehr hohen Wasserspeichervermögen und einer sehr hohen Durchwurzelbarkeit. Zudem ist der Boden durch jahreszeitliche Wechsel zwischen winterlicher Nassphase mit Luft- und Wärmemangel sowie sommerlicher Abtrocknungsphase gekennzeichnet. Während der winterlichen Nassphase sind die Nutzpflanzen wasserüberversorgt und in der sommerlichen Abtrocknungsphase sind die Nutzpflanzen aufgrund des hohen Wasserspeichervermögens gut wasserversorgt.

Der Podsol ist in der Agrarwirtschaft ursprünglich ein ertragsarmer Boden. Die Bodeneigenschaften sind sauer, sandig, oft steinig, nährstoffarm und haben oftmals ein vermindertes Wasserrückhaltevermögen. Der Podsol besitzt demnach physikalische und

chemische Eigenschaften, die einem optimalen Pflanzenstandort oftmals entgegenstehen. Weiterhin neigt der Boden zur Auswaschung, sodass die Gefahr besteht, dass Dünger und Pflanzenschutzmittel ins Grundwasser gelangen können.

Die beiden vorkommenden Bodentypen im Plangebiet beinhalten keinen schutzwürdigen Boden in Niedersachsen. Das ackerbauliche Ertragspotential ist für den Podsol als sehr gering bewertet. Die Pseudogley-Braunerde besitzt ein mittleres ackerbauliches Ertragspotential.

Im Plangebiet erfolgte eine Baugrunduntersuchung mit insgesamt 80 Rammkernbohrungen (RKB) bis zu einer Endteufe von 4 m und 7 Rammsondierungen bis 7 m. Die Baugrunduntersuchung wird noch vor den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt und in den Planunterlagen entsprechend berücksichtigt.

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sind mit der Lindenstraße (L 142) und der südlich gelegenen Eichenstraße bereits Versiegelungen im Geltungsbereich vorhanden. Durch die sonstige intensive landwirtschaftliche Nutzung dürften die Bodeneigenschaften bzw. -strukturen gegenüber dem Ausgangszustand deutlich verändert sein.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde der Großteil des Plangebietes weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Der Boden würde seine Bodeneigenschaften nicht weiter verlieren.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung konnten keine Kontaminationen bzw. organoleptischen Auffälligkeiten in den Bodenproben festgestellt werden. Das Plangebiet beinhaltet nahezu ausschließlich eine Ackerfläche. Demzufolge kann der wesentliche Bereich des Plangebietes als unbebaut bzw. unversiegelt angesehen werden. Lediglich im Bereich des betroffenen Teilstückes der Lindenstraße und der südlich gelegenen Eichenstraße sind bereits dauerhafte Versiegelungen des Bodens erfolgt und der Boden hat seine Bodenwerte und -funktionen bereits vollständig verloren. Mit der Ausweisung von Gewerbegebieten, Allgemeine Wohngebiete, Flächen für die Wasserwirtschaft, hier Regenrückhaltebecken, Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Fläche Lärmschutzwand/-wand werden zukünftig mehr Flächen mit baulichen Anlagen bebaut sein. Während der Bauphase werden aller Voraussicht Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden erfolgen. Dementsprechend ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung, der bisher landwirtschaftlich genutzten und unbebauten Flächen. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.3.2 Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:200.000) 50 - 400 mm/a und ist damit als sehr gering bis hoch eingestuft. Die hohen Grundwasserneubildungswerte werden ausschließlich im westlichen Bereich des Plangebietes erreicht. Die Gefährdung des Grundwassers wird im gesamten Plangebiet als gering eingestuft. Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei ~ + 22,5 m bis 27,5 m NHN und somit ca. 0,5 m bis ca. 10,5 m unter der Geländeoberkante (GOK).

Im Plangebiet sowie umliegend sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südlich in etwa 45 m Entfernung zur Plangebietsgrenze verläuft das Fließgewässer „Oste“, für welches außerhalb des Plangebietes auch ein Überschwemmungsgebiet festgelegt ist. Im westlichen Bereich des Plangebietes ragt das Wasserschutzgebiet „Groß Meckelsen“ mit der Schutzzone III ins Plangebiet hinein. Der wesentliche Bereich des Plangebietes befindet sich jedoch außerhalb des Wasserschutzgebietes.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann das anfallende Niederschlagswasser auch zukünftig ungehindert auf den landwirtschaftlichen Flächen versickern. Im Bereich der Straßen erfolgt die Versickerung im Wesentlichen im Wegeseitenraum.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers derzeit ungehindert möglich. Durch eine mögliche Versiegelung des Bodens kommt es zu einer Einschränkung der Versickerungseignung des Bodens. Zukünftig soll das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich auch weiterhin im Plangebiet versickern oder in die Regenrückhaltebecken geleitet werden.

Die Baugrunduntersuchung wird noch vor den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt und in den Planunterlagen entsprechend berücksichtigt.

6.3.3 Schutzgut Fläche

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Gemeinde Sittensen beträgt 13,14 % (Stand: 08.02.2023), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:500.000).

Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen eine landwirtschaftliche Ackerfläche. Im Norden und Süden des Plangebietes sind mit den Straßen „Lindenstraße“ und „Eichenstraße“ bereits Versiegelungen vorhanden. Ohne die Durchführung der Planung würde sich der Versiegelungsgrad in der Gemeinde Sittensen nicht erhöhen. Im landesweiten Vergleich ist die Versiegelung in der Gemeinde Sittensen als hoch anzusehen. Aktuell sind in Niedersachsen ~ 6,4 % der Landesfläche versiegelt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben wird im Plangebiet eine dauerhafte Versiegelung zugelassen. Dafür werden landwirtschaftliche Flächen überplant. Bis auf die Teilbereiche an der Lindenstraße und Eichenstraße ist das Plangebiet unversiegelt. Mit der Ausweisung von Gewerbegebieten, Wohnbauflächen, Straßenverkehrsflächen und Flächen für die Regenwasserrückhaltung werden im Wesentlichen landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Aufgrund der starken Nachfrage nach gewerblichen Standorten und Wohnraum sowie der Lage des Plangebietes wird die Versiegelung von unbebauten Flächen

als vertretbar angesehen. Der geplante Gewerbestandort ist durch das nördlich angrenzende Gewerbe und der Lindenstraße bereits verkehrlich gut erschlossen. Der Gemeinde ständen sonst keine weiteren Gewerbeflächen zur Verfügung, um den Bedarf an gewerblichen Raum zu decken.

6.3.4 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Sittensen, südlich der Lindenstraße (L 142) und nördlich der Eichenstraße. Das Plangebiet wird, bis auf den Anbindungsbereich an die Lindenstraße und der südlich gelegenen Eichenstraße, vollständig landwirtschaftlich genutzt. Nördlich befindet sich ein Gewerbegebiet. Südlich sind aufgelockerte eingeschossige Wohnnutzungen vorhanden. Östlich angrenzend befinden sich gemischte Nutzungen. Westlich grenzt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen an. Südlich des Plangebietes befindet sich die Oste-Niederung mit zahlreichen Grünland- und Waldflächen. Diese Flächen dienen allesamt der Kalt- und Frischluftentstehung.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiter landwirtschaftlich genutzt werden und seinen Beitrag an die Frischluftentstehung beitragen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft liegen aufgrund der Ortsrandlage mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der Oste-Niederung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Während der Bautätigkeiten könnten sich durch Baumaschinen temporär höhere Immissionsbelastungen ergeben. Mögliche Immissionen aus dem Betrieb der Anlagen im Gewerbegebiet sind durch technische Möglichkeiten auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und die Oste-Niederung sorgen auch zukünftig für einen guten Luftaustausch, sodass die mit dem Vorhaben verbundenen leichten Temperaturerhöhungen durch die Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ausgeglichen werden können. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Klima/Luft nicht erforderlich.

6.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt

Pflanzen

Im Plangebiet sowie umliegend erfolgte eine Biotoptypenkartierung (siehe Anlage 1). Die Biotoptypen wurden nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, 2021) erfasst.

Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen eine Ackerfläche (A). Im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich eine wiesenartige Ackerbrache, welche als landwirtschaftliche Lagerfläche (EL/Aw) genutzt wird. Diese setzt sich außerhalb des Plangebietes in östlicher Richtung fort. Der südlich gelegenen Eichenstraße/Waldheim-Osteufer (OVS) ist in schmaler Ausdehnung eine Ruderalflur (UR) vorgelagert. Im westlichen Teilbereich sind zudem junge Einzelbäume/-sträucher (HBE/BE) und eine Baumreihe (HBA) vorhanden. Südlich der Eichenstraße/Waldheim-Osteufer sind aufgelockerte eingeschossige Wohnnutzungen mit Hausgärten (OEL/PH) vorhanden. In Baulücken befinden sich Grünland-, Rasen- und landwirtschaftliche Lagerflächen (Glw, GREb, GR, EL/UR). Entlang der nördlich verlaufenden Lindenstraße (OVS) verlaufen beidseitig im Straßenseitenraum Ruderalfluren (UR). Zudem befindet sich nördlich der Straße ein Fuß- und

Radweg (OVW). Entlang der Lindenstraße ist beidseitig eine in Teilen lückige Allee/Baumreihe (HBE) mit den Hauptbaumarten Linde (*Tilia cordata*), Eiche (*Quercus robur*) und Birke (*Betula pendula*) vorhanden. Der Stammdurchmesser des Baumbestandes variiert zwischen ~ 0,2 m bis ~ 0,6 m.

Ansonsten befinden sich nördlich des Plangebietes weitere Gewerbenutzungen (OGG), westlich grenzt die freie Landschaft mit weiteren Ackerflächen an und östlich sind wohnbauliche bzw. gemischte Nutzungen vorhanden.

Ohne die Durchführung der Planung würde das Plangebiet im Wesentlichen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Gehölzbestände würden vollständig bestehen bleiben. Eine gewerbliche bzw. wohnbauliche Nutzung wäre nicht möglich.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2024) in sechs Wertstufen.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher bis hervorragender Bedeutung, W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung, W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung, W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung, W 1 = Biotoptyp mit geringer bis sehr geringer Bedeutung, W 0 = Biotoptyp mit sehr geringer oder keiner Bedeutung; E = Baum- und Strauchbestände (Ersatzpflanzung).

Tab. 1: Biotoptypen und Wertigkeit

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll-Zustand	Kompensa- tionsbedarf
<i>Innerhalb des Plangebietes</i>			
• Acker (A)	1	0-1	--
• Landwirtschaftliche Lagerfläche / wiesenartige Ackerbrache (EL/Aw)	1	0-1	--
• Artenarmes Intensivgrünland - Be- weidung (Glw)	2	0-1	--
• Scher- und Trittrassen (GR)	1	0-1	--
• Extensivrasen-Einsaat (Brache/ Blühfläche) (GREb)	2	0-1	--
• Allee/Baumreihe / Ruderalflur (HBA/ UR)	E/3	0-1	ca. 345 m ²
• Locker bebautes Einzelhausgebiet/ Hausgarten (OEL/PH)	0-1	0-1	--
• Industrie- und Gewerbekomplex (OG)	0	0-1	--
• Straße (OVS)	0	0-1	--
• Weg (OVW)	0	0-1	--
• Sonstiges Bauwerk (OYS)	1	0-1	--
• Ruderalflur (UR)	3	0-1	ca. 2.520 m ²
• Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	E	0-1	siehe folg. Tab
• Einzelstrauch (BE)	E	0-1	siehe folg. Tab.

<i>Außerhalb des Plangebietes</i>	
• Acker (A)	1
• Zierhecke (BZH)	1
• Landwirtschaftliche Lagerfläche / wiesenartige Ackerbrache (EL/Aw)	1
• Landwirtschaftliche Lagerfläche / Ruderalflur (EL/UR)	1-3
• Artenarmes Intensivgrünland (Be- weidung) (Glw)	2
• Scher- und Trittrassen (GR)	1
• Extensivrasen-Einsaat (Bra- che/Blühfläche) (GREb)	2
• Allee/Baumreihe / Ruderalflur (HBA/UR)	E/3
• Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	E
• Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe / Ruderalflur (HBE/UR)	E/3
• Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Ge- höft (ODL)	1
• Locker bebautes Einzelhausgebiet/ Hausgarten (OEL/PH)	0-1
• Industrie- und Gewerbekomplex (OG)	0
• Gebäudekomplex der Energiever- sorgung (OK)	0
• Straße (OVS)	0
• Weg (OVW)	0
• Weg/Parkplatz (OVW/OVP)	0
• Ruderalflur (UR)	3

Tab. 2: Von der Planung betroffene Einzelbäume

Art	Stammdurch- messer in cm	Anzahl	Ausgleichs- verhältnis	Ausgleichs- bedarf
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Strauch	3	1:1	3 Sträucher
Birke (<i>Betula pendula</i>)	20 - 39 cm	1	1:2	2
Stieleiche (<i>Quercus ro- bur</i>)	< 20 cm	2	1:1	2
	20 - 39 cm	5	1:2	10
Linde (<i>Tilia cordata</i>)	20 - 39 cm	1	1:2	2
	40 - 59 cm	1	1:3	3
Gesamt:		3 Sträu- cher & 10 Bäume	Gesamt:	3 Sträucher & 19 Bäume

Mit dem geplanten Vorhaben werden nahezu ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer und geringer Bedeutung in Anspruch genommen. Dies sind u.a. Acker, wiesenartige Ackerbrache mit Lagerfläche, Intensivgrünland, Wege und Straßen. Mit einer Überplanung dieser geringwertigen Biotoptypen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen.

Im Randbereich des Ackers sind in schmaler Ausdehnung Ruderalfluren vom Vorhaben betroffen. Zudem sind vereinzelt Baumbestände und Sträucher betroffen. Eine Beseitigung dieser Bestände wird für die Erschließung des Plangebietes erforderlich. Mit einer Beseitigung dieser Biotoptypen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen und Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich.

Tiere

Ackerflächen stellen grundsätzlich einen potentiellen Lebensraum für Offenlandarten dar. Die Lebensraumbedingungen der betroffenen Ackerflächen im Plangebiet dürften aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Lage am Ortsrand mit nördlich gelegener gewerblicher Nutzung und südlich gelegener wohnbauliche Nutzung als eher gering zu bezeichnen sein. Zudem dürften durch die anliegende Landesstraße und dem Gehölzbestand weitere Störeinflüsse ins Plangebiet hineinwirken. Demnach ist ein Großteil des Plangebietes mit deutlichen Störeinflüssen vorbelastet.

Auch die randlich gelegenen Ruderalfluren unterliegen durch angrenzende Nutzungen deutlichen Störeinflüssen, sodass diese ebenfalls keine geeigneten Lebensräume beinhalten. Lediglich die Gehölzbestände beinhalten einen potentiellen Lebensraum.

Ohne Durchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Fläche weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Die Gehölzbestände würden vollständig als potentieller Lebensraum auch zukünftig uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Für das Schutzgut Tiere ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Artenvielfalt ist auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit dem Anbau von Mais bereits stark eingeschränkt. Zudem schränken die angrenzenden gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen die Eignung weiter ein. Typische Offenlandarten halten arttypisch einen Abstand von ~ 100 m zu jeglichen vertikalen Strukturen ein. Das Plangebiet ist von Gehölzbeständen und baulichen Anlagen umgeben, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Offenlandarten auf den Ackerflächen nicht zu erwarten ist.

Auch mit der geringfügigen Beseitigung von Gehölzbeständen ergeben sich auf das Schutzgut Tiere keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Bäume befinden sich entlang der L 142, im Randbereich eines Gewerbegebietes. Demnach dürften die Bäume lediglich von ubiquitären Arten besiedelt werden. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung konnten keine Nester nachgewiesen werden. Mit der Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke, entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird ein neuer Ersatzlebensraum geschaffen. Eine Kompensation für das Schutzgut Tiere ist nicht erforderlich.

Um einen mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kap. 7 „Artenschutz“) zu berücksichtigen.

6.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Sittensen, südlich der Lindenstraße (L 142) und nördlich der Eichenstraße. Das Plangebiet wird, bis auf den Anbindungsbereich an die Lindenstraße und die südlich gelegene Eichenstraße, vollständig intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Nördlich befindet sich ein Gewerbegebiet. Südlich sind aufgelockerte eingeschossige Wohnnutzungen vorhanden. Östlich angrenzend befinden sich gemischte Nutzungen im Siedlungsraum der Ortschaft Sittensen. Westlich grenzt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen an. Südlich des Plangebietes befindet sich die Oste-Niederung mit zahlreichen Grünland- und Waldflächen. Die vorhandenen Gehölzbestände und die umliegenden Wälder durchgrünen und werten den strukturarmen Landschaftsraum auf.

Ohne die Durchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich als Acker genutzt werden. Die Gehölzbestände würden vollständig bestehen bleiben. Eine gewerbliche bzw. wohnbauliche Nutzung wäre nicht möglich.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Während der Bauzeit könnten sich aufgrund von Baufahrzeugen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch nur temporär und sind als nicht erheblich zu bezeichnen. Das Plangebiet befindet sich am Ortrand und ist im Norden von Gewerbenutzungen und im Süden von wohnbaulichen Nutzungen geprägt. Mit der Erweiterung von Gewerbe- und Wohnnutzungen wird eine in die Ortschaft hineinragende Ackerfläche überplant. Bis auf aus westlicher Richtung ist das Plangebiet von baulichen Anlagen umgeben. Westlich grenzt die freie Landschaft an. Mit der geplanten Erweiterung von baulichen Anlagen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft. Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu mindern, wird entlang der westlichen Plangeietsgrenze eine Anpflanzung einer 3-reihige Strauch-Baumhecke festgesetzt. Zudem ist mit der Festsetzung der maximalen Höhe von baulichen Anlagen auf 15 m ein weitreichendes Hinausragen in die westlich angrenzende freie Landschaft ausgeschlossen. Mit den genannten Maßnahmen werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft deutlich gemindert und zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut nicht erforderlich.

6.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Wohnumfeld

Die nächstgelegenen Wohnbebauungen befinden sich südlich entlang der Eichenstraße / Waldheim-Osteufer und östlich des Plangebietes an der Lindenstraße. Es handelt sich dabei um aufgelockerte eingeschossige Wohnnutzungen. Das Wohnumfeld wird von gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung geprägt.

Immissionen

Durch die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben und das damit einhergehende erhöhte Verkehrsaufkommen ergeben sich zusätzliche Schallimmissionen an den benachbarten Nutzungen. Diese werden durch die geplante Errichtung einer Wall-Wand-Kombination nach Süden und entsprechende Abstände nach Osten wesentlich gemindert. Zudem werden Emissionskontingente festgesetzt, um die Immissionen insbesondere in den östlichen und südlichen Teilbereichen gezielt einzuschränken.

Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.

Erholung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (2020) beinhaltet das Plangebiet im Wesentlichen ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes ragt geringfügig ein Vorranggebiet für Biotopverbund hinein. Dies verläuft entlang der Oste. Für den westlichen Teilbereich des Plangebietes wird im RROP ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung dargestellt. Zudem verläuft dort von Nord nach Süd ein Vorranggebiet für Rohrfernleitung-Gas durch das Plangebiet. Die nördlich gelegene Lindenstraße beinhaltet ein Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung. Der Gemeinde Sittensen ist die Funktion eines Grundzentrums zugeteilt worden. Die umliegenden Straßen und Wege könnten für Erholungszwecke genutzt werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch, da die geplante Erweiterung von Gewerbe- und Wohnnutzungen in einem Bereich vorgesehen ist, der bereits einschlägig vorgeprägt ist. Gebiete mit besonderen Erholungsfunktionen werden nicht überplant. Im Plangebiet werden Fuß- und Radwege zur Durchquerung des Geltungsbereiches vorgesehen, um eine mögliche Erholungsnutzung weiterhin sicherzustellen. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Mensch nicht erforderlich.

Aufgrund der geplanten Maßnahmen werden hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen keine unzumutbaren Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen.

6.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

6.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
Boden und Wasser	Tiere und Pflanzen
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb der geplanten Gewerbegebiete, Allgemeine Wohngebiete, Flächen für Oberflächenwasserbeseitigung, Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Fläche Lärmschutzwand/-wand	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teil Lebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
	Klima/ Mensch
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung
Landschaft	Mensch
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

6.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich als Acker genutzt werden. Der Gehölzbestand würde vollständig bestehen bleiben. Eine gewerbliche bzw. wohnbauliche Nutzung wäre nicht möglich.

6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der sich am Ortsrand von Sittensen befindet,
- der von Norden, Osten und Süden durch bauliche Anlage umschlossen ist,
- der durch angrenzende gewerbliche Nutzungen vorbelastet ist,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine sehr geringe Bedeutung besitzt,
- der verkehrlich bereits gut erschlossen ist, und
- der bereits ausgebaute Straßen nutzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, hier 3-reihige Strauch-Baumhecke,
- Beschränkung der Höhe von baulichen Anlagen von max. 15 m.

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
Schutzgut Boden	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Gewerbegebiete, Allgemeine Wohngebiete, Flächen für Oberflächenwasserbeseitigung, Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Fläche Lärmschutzwall/-wand)	<u>Baubedingt:</u> Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren. → <i>Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Boden → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
Schutzgut Wasser	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Gewerbegebiete, Allgemeine Wohngebiete, Flächen für Oberflächenwasserbeseitigung, Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Fläche Lärmschutzwall/-wand)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Ableitung von Oberflächenwasser – Verringerung der Grundwasserneubildung → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
Schutzgut Klima/Luft	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Gewerbegebiete, Allgemeine Wohngebiete, Flächen für Oberflächenwasserbeseitigung, Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Fläche Lärmschutzwall/-wand)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich geringfügig höhere Immissionsbelastungen (durch Baumaschinen) ergeben → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> angrenzend großräumige Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Schutzgut biologische Vielfalt	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Gewerbegebiete, Allgemeine Wohngebiete, Flächen für Oberflächenwasserbeseitigung, Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Fläche Lärmschutzwall/-wand)	<u>Baubedingt:</u> Aufgrund der wesentlichen landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Fehlen von wertvollen Ökosystemen sind baubedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Geringfügige Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>

<i>Schutzgut Landschaft</i>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Gewerbegebiete, Allgemeine Wohngebiete, Flächen für Oberflächenwasserbeseitigung, Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Fläche Lärmschutzwall/-wand)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Erweiterung von Gewerbe- und Wohngebieten am Ortsrand. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Mensch</i>	
Ausweisung von Gewerbegebieten, Allgemeinen Wohngebieten Flächen für Oberflächenwasserbeseitigung, Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Fläche Lärmschutzwall/-wand	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Es werden bauliche Anlagen errichtet und neue Arbeitsplätze sowie Wohnraum geschaffen. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden und Wasser (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung, Einbringen von Fremdmaterialien und Verringerung der Grundwasserneubildung),
- des Schutzgutes Pflanzen (durch Verlust von Biotoptypen mittlerer Bedeutung) und
- des Schutzgutes Landschaft (durch Errichtung baulicher Anlagen am Ortsrand)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im folgenden Abschnitt beschrieben.

6.4.1 Ausgleichsberechnung

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" berechnet (aktualisierte Fassung, MU: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006).

Schutzgut Boden/Wasser

Plangebiet gesamt: ca. 196.760 m²

- Gewerbegebiete (GE): ca. 105.090 m²,
- Allgemeine Wohngebiete (WA): ca. 20.200 m²,
- Straßenverkehrsfläche: ca. 31.485 m²; davon ca. 5.590 m² bereits bebaut und versiegelt,
- Verkehrsfläche, hier Fuß- u. Radweg: ca. 830 m²,
- Fläche für Versorgungsanlagen: ca. 180 m²,
- Fläche für Oberflächenwasserbeseitigung: ca. 11.525 m²,
- Fläche für schädli. Umwelteinwirkungen, hier Lärmschutzwand/-wand: ca. 25.700 m²,
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: ca. 1.450 m²,
- Öffentliche Grünfläche: ca. 300 m²

Gewerbegebiete (GE)

Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung der Gewerbegebiete (GE) wird von der höchstzulässigen Versiegelung im GE von 80 % ausgegangen.

$$\text{ca. } 105.090 \text{ m}^2 \times 0,8 = \text{ca. } 84.075 \text{ m}^2$$

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung der Allg. Wohngebiete (WA) wird von der höchstzulässigen Versiegelung im WA von 45 % ausgegangen.

$$\text{ca. } 20.200 \text{ m}^2 \times 0,45 = \text{ca. } 9.090 \text{ m}^2$$

Straßenverkehrsfläche

$$\text{ca. } 31.485 \text{ m}^2 - \text{ca. } 5.590 \text{ m}^2 = \text{ca. } 25.895 \text{ m}^2$$

Betroffenes Schutzgut: Boden/Wasser

Gewerbegebiete (GE)

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

$$\text{Ausgleichsbedarf: ca. } 84.075 \text{ m}^2 \times 0,5 \Rightarrow \text{ca. } \underline{\underline{42.040 \text{ m}^2}}$$

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

$$\text{Ausgleichsbedarf: ca. } 9.090 \text{ m}^2 \times 0,5 \Rightarrow \text{ca. } \underline{\underline{4.545 \text{ m}^2}}$$

Straßenverkehrsfläche

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

$$\text{Ausgleichsbedarf: ca. } 25.895 \text{ m}^2 \times 0,5 \Rightarrow \text{ca. } \underline{\underline{12.950 \text{ m}^2}}$$

Verkehrsfläche, hier Fuß- u. Radweg

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

$$\text{Ausgleichsbedarf: ca. } 830 \text{ m}^2 \times 0,5 \Rightarrow \text{ca. } \underline{\underline{415 \text{ m}^2}}$$

Fläche für Versorgungsanlagen

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: $180 \text{ m}^2 \times 0,5 = \text{ca. } 90 \text{ m}^2$ Fläche für Oberflächenwasserbeseitigung

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: $11.525 \text{ m}^2 \times 0,5 = \text{ca. } 5.765 \text{ m}^2$ Fläche für schädli. Umwelteinwirkungen, hier Lärmschutzwand/-wand

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: $25.700 \text{ m}^2 \times 0,5 = \text{ca. } 12.850 \text{ m}^2$ **Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden/Wasser insgesamt: ca. 78.655 m²****Extern**- ca. 80.480 m² (Boden ca. 78.655 m² + Pflanzen ca. 1.825 m²)**Schutzgut Pflanzen**

Ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Pflanzen ergibt sich durch die mögliche Beseitigung von Ruderalfluren und Gehölzbeständen. Vom Vorhaben betroffen sind u.a. die Biotoptypen Allee/Baumreihe / Ruderalflur (HBA/UR) von ca. 345 m², Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE) 19 Bäume (oder ca. 380 m²), Einzelsträucher (BE) 3 Sträucher (oder ca. 30 m²) und Ruderalflur (UR) von ca. 2.520 m².

Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut Pflanzen ein Ausgleichsbedarf von ca. **3.275 m²**. Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Pflanzen wird zum einen innerhalb des Plangebietes mit der Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke (ca. 1.450 m²) kompensiert. Der weitere Kompensationsbedarf von ca. 1.825 m² wird extern mit dem Kompensationsbedarf des Schutzgutes Boden auf einer externen Fläche kompensiert.

6.4.2 Ausgleichsmaßnahmen*Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes*

Ein Teil des erforderlichen Kompensationsbedarfes für die genannten erheblichen Beeinträchtigungen können innerhalb des Plangebietes in der vorgesehenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erbracht werden. In der Anpflanzflächen ist die Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke vorgesehen. Die Details zur Anpflanzungsmaßnahme im Plangebiet sind dem Kap. 4.2.8 „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ zu entnehmen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die Ausgleichsmaßnahmen werden noch vor den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt und in den Planunterlagen entsprechend berücksichtigt.

Nach der Durchführung der oben beschriebenen Ausgleichsmaßnahme gelten die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen als vollständig kompensiert.

6.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Im Zuge einer Standortprüfung wurden die Flächen im Plangebiet als grundsätzlich für die beabsichtigte Entwicklung geeignet bewertet. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) vorgibt, neue Gewerbeflächen vorzugsweise im Anschluss an bestehende Gewerbegebiete zu entwickeln. Diesem Ziel entspricht die vorliegende Planung, da das Plangebiet unmittelbar an das vorhandene Gewerbegebiet nördlich der Lindenstraße angrenzt. Darüber hinaus befindet sich das Gebiet in direktem Zusammenhang mit der bestehenden Ortslage und ist bereits heute weitgehend von baulichen Nutzungen eingefasst. Dadurch kann die Siedlungsentwicklung an vorhandene Strukturen angebunden und eine ungeordnete Ausdehnung in den offenen Landschaftsraum vermieden werden.

6.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine Probleme ergeben.

Angewendete Verfahren

Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage von Ortsbesichtigungen.

6.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 11 umgesetzten Anpflanzungsmaßnahme in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Sittensen zu hinterlegen.
- Die externen Ausgleichsflächen werden noch vor den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt und in den Planunterlagen entsprechend berücksichtigt.

6.8 Ergebnis der Umweltprüfung

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

7. ARTENSCHUTZ

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten. Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant. Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Planänderungsgebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Ein Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet, im Bereich der Lindenstraße bzw. Eichenstraße ist nicht gänzlich auszuschließen. Ein signifikant hohes Fledermausauftreten kann jedoch ausgeschlossen werden, da es sich um einen relativ jungen zusammenhängenden Baumbestand handelt und eine Ortsbegehung keine offensichtlichen Hinweise auf Quartiere ergab. Die Bäume konnten aufgrund der Belaubung nicht vollständig eingesehen werden, sodass vereinzelt Astlöcher bzw. Höhlenbildung möglich sind. Aufgrund des Stammdurchmessers können Winterquartiere ausgeschlossen werden. Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei der Durchführung der Planung zu vermeiden, sind die betroffenen Bäume vor der Rodung auf einen möglichen Fledermausbesatz zu untersuchen. Sollten Tiere gefunden werden, sind diese fachgerecht zu bergen, ggf. zu versorgen und an geeigneter Stelle wieder auszuwildern. Weiterhin sollte vorsorglich die Rodung außerhalb der fledermausaktiven Zeit erfolgen. Demnach kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Durchführung der Planung können auch Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden. Die Baufeldfreimachung sollte außerhalb der allgemein gültigen Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgen. Die Rodung von Gehölzen sollte ebenfalls außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Sollte eine Rodung des Gehölzbestandes außerhalb des o.g. Zeitraumes erforderlich werden, sind die Gehölzbestände auf mögliche Brut- bzw. Fortpflanzungsstätten zu überprüfen. Bei Nichtbesatz kann eine Rodung auch außerhalb der o.g. Sperrfrist erfolgen. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Plangebiet wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet, befindet sich am Ortsrand von Sittensen und wird im Norden von Gewerbenutzungen und im Süden von Wohnnutzungen geprägt. Demzufolge ist das Plangebiet bereits von Störeinwirkungen, wie Geräusche und Lichtimmissionen vorbelastet. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Gehölzstrukturen entlang der Lindenstraße bzw. Eichenstraße sowie die Randbereiche der landwirtschaftlichen Flächen als Jagdareale genutzt werden. Diese Situation wird sich durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich ändern. Die Gehölzbestände bleiben weitestgehend bestehen und im Plangebiet werden auch zukünftig Saumbereiche vorhanden sein. Zudem erfolgen entlang der westlichen Plangebietsseite neue Anpflanzungen. Eine Störung des Erhaltungszustandes von lokalen Populationen können mit dem Vorhaben demnach ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die Bebauung von landwirtschaftlichen Flächen sowie die Beseitigung von Gehölzstrukturen stellen grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Die Flächen im Plangebiet sind jedoch bereits von Störeinwirkungen vorbelastet, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten nicht zu erwarten ist. Zudem wird die Eignung der landwirtschaftlichen Fläche für Offenlandarten durch den Gehölzbestand und der Lage deutlich eingeschränkt. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass das Plangebiet von ubiquitären Arten genutzt wird. Eine Störung von lokalen Populationen kann in jedem Fall ausgeschlossen werden. Der wesentliche Bestand an Gehölzen befindet sich außerhalb des Plangebietes und bleibt vom Vorhaben unberührt. Im Plangebiet werden mit den Anpflanzungen neue Gehölzlebensräume geschaffen. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Säugetiere

Im Plangebiet könnten einzelne Einzelbäume einen potentiell geeigneten Lebensraum beinhalten. Ein expliziter Nachweis konnte bei einer Begutachtung des Plangebietes nicht erbracht werden. Mit der möglichen Rodung der Bäume wird ein potentiell geeigneter Lebensraum entfernt. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. In Bezug auf geeignete Ausweichlebensräume für baumbewohnende Arten sind umliegend ausreichend ähnliche Vegetationsstrukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte dienen können, vorhanden. Zudem sind die Bäume vor einer Rodung nochmals zu begutachten, sollten dabei Quartiere bzw. der Besatz von Fledermäusen ausgemacht werden, sind diese durch das Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Fledermäuse im Plangebiet oder im Umfeld zu kompensieren. Mit dieser Vorgehensweise kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen eignen sich trotz ihrer Störeinwirkungen für einige Arten als Brutplatz. Im Umfeld des Plangebietes verbleiben ausreichend Strukturen, die sich weiterhin als Brutplatz anbieten. Des Weiteren dürfte es nur ubiquitäre Arten betreffen, die jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07) kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)

Im Rahmen der vorgenommenen Biotoptypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dahingehend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb des Plangebietes festzustellen und zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Die Rodung von Gehölzen sollte außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Sollte eine Rodung des Gehölzbestandes außerhalb des o.g. Zeitraumes erforderlich werden, sind die Gehölzbestände auf mögliche Brut- bzw. Fortpflanzungsstätten zu überprüfen. Bei Nichtbesatz kann eine Rodung auch außerhalb der o.g. Sperrfrist erfolgen. Des Weiteren sind die Gehölze vor der Rodung nochmals von einem Gutachter auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Sollte ein positiver Besatz festgestellt werden, sind ggf. weitere Maßnahmen erforderlich.

Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

8. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

In der Gemeinde Sittensen besteht eine hohe Nachfrage nach Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. In den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten im Gemeindegebiet sind jedoch nur noch wenige kleinere Restflächen vorhanden, die für eine derartige Nutzung zur Verfügung stehen. Dahingehend werden zusätzliche Gewerbeflächen in Sittensen benötigt. Da die Flächen im Plangebiet planungsrechtlich im Außenbereich liegen, ist eine Inanspruchnahme nur über die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Sittensen, südlich der Lindenstraße (L142) und nördlich der Eichenstraße. Das Plangebiet wird, bis auf den Anbindungsbereich an die Lindenstraße und der südlich gelegenen Eichenstraße mit Ruderalfluren und Gehölzen im Wegeseitenraum, vollständig landwirtschaftlich genutzt. Nördlich befindet sich ein Gewerbegebiet. Südlich sind aufgelockerte eingeschossige Wohnnutzungen vorhanden. Entlang der nördlich verlaufenden Lindenstraße sind im Straßenseitenraum Ruderalfluren und eine lückige Baumreihe vorhanden. Gleiches ist auch im Süden entlang der Eichenstraße vorhanden. Mit der geplanten Anbindung des Gewerbegebietes an die Lindenstraße und dem Ausbau der Eichenstraße sind Biotoptypen von mittlerer Bedeutung betroffen. Daraus ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen, die es zu kompensieren gilt. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Versiegelung und Überbauung von Boden auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Durch die

Bebauung in der freien Landschaft sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Mit einer vorgesehenen Eingrünung zur freien Landschaft können die Beeinträchtigungen deutlich gemindert werden. Die weiteren genannten Beeinträchtigungen sind ebenfalls im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichbar. Sie werden außerhalb des Plangebietes auf einer externen Fläche vollständig kompensiert.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Landschaftsbild als vollständig ausgeglichen.

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Durch die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben und das damit einhergehende erhöhte Verkehrsaufkommen ergeben sich zusätzliche Schallimmissionen an den benachbarten Nutzungen. Diese werden durch die geplante Errichtung einer Wall-Wand-Kombination nach Süden und entsprechende Abstände nach Osten wesentlich gemindert. Zudem werden Emissionskontingente festgesetzt, um die Immissionen insbesondere in den östlichen und südlichen Teilbereichen gezielt einzuschränken. Aufgrund der geplanten Maßnahmen werden hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen keine unzumutbaren Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen.

Sittensen, den

Bürgermeister

ANLAGEN

ANLAGE 1: Biotoptypenkartierung

ANLAGE 2: Externe Ausgleichsfläche wird noch vor den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

ANLAGE 3: Die Baugrunduntersuchung wird noch vor den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

ANLAGE 4: Verkehrsuntersuchung

ANLAGE 5: Schalltechnische Untersuchung

QUELLENVERZEICHNIS

CONTRAST GMBH (2019): Baugrunduntersuchung: Gewerbeentwicklung Lindenstraße in Sittensen. Osterholz-Scharmbeck, Dezember 2019.

DRACHENFELS, O.v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: März 2022.

INGENIEURGEMEINSCHAFT DR.-ING. SCHUBERT (2026): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 53 „Südlich Lindenstraße“ der Gemeinde Sittensen. Hannover, Januar 2026.

LANDKREIS ROTENBURG (2015): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan - Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: 2015.

LANDKREIS ROTENBURG (2020): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: Mai 2020.

NIBIS (2026): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>).

NLWKN (2006): Beiträge zur Eingriffsregelung V. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2006.

NLWKN (2024): Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen - mit Einstufungen der Regenerationsfähigkeit, Biotopwerte, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit und Gefährdung. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 2/2024.

T&H INGENIEURE (2026): Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Südlich der Lindenstraße“ in Sittensen. Bremen, Mai 2026.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2026): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07. 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes am 23.10.2024, BGBl. 2024 I Nr. 323.

NNatSchG – Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5).