

Hans-Jürgen Sausmikat

27419 Sittensen, 13.09.2021

Koppelweg 7

Gemeinde Sittensen

Am Markt 11

27419 Sittensen

### **Stellungnahme zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 56 „Zum Fahnenholz“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den auch im Internet einsehbaren Entwurf des Bebauungsplans inkl. Begründung und der weiteren Unterlagen erzeugen Zweifel in Bezug auf Angemessenheit und Zielerreichung.

- Die Planungsidee ist gut. Allerdings sind einige Punkte noch zu verbessern.
- Der Bedarf für weitere Betreuungseinrichtungen für Kinder ist nur ein Vehikel für diese umfangreiche Planung.
- Die Zuständigkeiten von Samtgemeinde und plangebender Gemeinde werden unzulässig vermengt.
- Die vorgesehene Bebauung entlang „Zum Fahnenholz“ fügt sich nicht in das vorhandene Ortsbild ein.
- Die Kompensation für den Eingriff in den Naturhaushalt ist unzureichend.
- Das Erschließungskonzept ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- Ich bitte den Gemeinderat Bebauungsplan und Begründung zu überarbeiten und das Erschließungskonzept zum Bestandteil dieser Planung zu machen.

Vorweg möchte ich auf folgendes hinweisen: Sofern Rechtsgrundlagen zu nennen sind, ist stets auch die jeweilige Fassung mit Datum und die Fundstelle anzugeben. In der im Internet veröffentlichten Bekanntmachung hat sich ein Fehler eingeschlichen. Das Schreiben des Landkreises Rotenburg (W.) datiert vom 30.03.2021 und nicht von 26.03.2021.

Im Einzelnen habe ich nun folgende Hinweise / Anregungen:

## Bearbeitungsvermerke

- Bei den Bekanntmachungen ist auch anzugeben, wo und in welcher Form die Bekanntmachung erfolgt ist.

## Planzeichnung

- Einmündung „Zum Fahnenholz/Alte Dorfstraße“

Auf dem Grundstück Nr. 6 sollte zur Verbesserung der Verkehrssicherheit ein sog. Sichtdreieck festgesetzt werden, siehe auch dazu B-Plan Nr. 18 „Westerberg“. Alles, was eine Höhe von z. B. 80 cm übersteigt wäre damit unzulässig.

- Obstbäume

Die im Plangebiet vorhandenen Obstbäume an der „Alten Dorfstraße“ sind dort ein typisches städtebauliches Element, und sollten deshalb als dauerhaft zu erhalten festgesetzt werden.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen „Alte Dorfstraße 10 und 12“

Dieses Recht sollte so ausgestaltet werden, dass es eine Notzufahrt für die im Norden des Plangebiets lebenden Menschen wird. Der Weg ist auch so auszubauen und zu unterhalten, dass Einsatzfahrzeuge ihn ohne Verzögerungen befahren können.

- Pflanzstreifen im Osten und Süden

Ich rege an, die Lesbarkeit der Vermassung zu verbessern (5 m??) und den Abstand zwischen den dort verlaufenden Baugrenzen von 3 m auf 5 m zu vergrößern. Der größere Abstand wird dazu beitragen, dass sich die Pflanzen besser entwickeln können. An anderer Stelle mehr zu diesem Thema.

- Baufelder

Die Tiefe der Baufelder sollte ebenfalls vermassst werden. Es erleichtert die Informationen für die Bauwilligen.

- Abholstellen Hausmüll

Es wird angeregt, die beiden Stellen nach Abstimmung mit dem Amt für Abfallwirtschaft ebenfalls zu vermassen und so herzustellen, dass sie für jedermann erkennbar sind.

- Erschließungsstraßen

Es wird angeregt, die einzelnen Erschließungsstraßen zu bezeichnen z. B. mit „A, B und C“.

- Bauflächen südlich der Einmündung „Alter Steinweg“, südlich Kita und gegenüber Einmündung „Heidschnuckenweg“

Es sollen gemäß Entwurf festgesetzt werden die Traufhöhe mit 6,50 m und die Firsthöhe mit 11,50 m. Für das WA 3 (gegenüber Einmündung „Heidschnuckenweg“) ist lediglich die Firsthöhe festgesetzt. Durch diese Regelung könnte eine städtebauliche Fehlentwicklung entstehen, weil sich die Festsetzungen sich kaum an der gewachsenen Siedlungsstruktur orientieren. Das ist für die Bevölkerung inakzeptabel. Ich empfehle deshalb die Festsetzungen aus dem WA 1 zu übernehmen.

Für die Kita fehlen alle Angaben diesbezüglich. Mindestens die baulich zu nutzende Grundfläche ist festzusetzen.

- Baumreihe entlang „Zum Fahnenholz“

Der Landkreis Rotenburg (W.) hat mit Stellungnahme vom 30.03.2021 u. A. angeregt, die Baumreihe in das Plangebiet aufzunehmen und als „zu Erhalten festzusetzen“. Dem ist der Gemeinderat bzw. der Verwaltungsausschuss nur halbherzig gefolgt und hat unter „Hinweise Ziff. 7“ eine Regelung treffen wollen. Diese läuft jedoch ins Leere, da „Hinweise“ keine Festsetzungen sind, und somit rechtlich unbeachtlich. Das kann man besser machen; ist diese Baumreihe doch ein wunderbares und gliederndes Element.

Bleiben wir bei der Baumreihe. Die Eichen stehen nach meiner Erinnerung dort seit ca. 40 Jahren und werden sich auch künftig weiter entwickeln. Daher sind die Baugrenzen zu nah an den Kronenbereich gerückt und in einem Bereich sogar deckungsgleich mit dem Kronenbereich. Damit wird der Boden für vermeidbare Konflikte bereitet. Diese Festsetzungen sind zu überarbeiten.

- Straßenbau

Die Ausgestaltung der Einmündungen der Erschließungsstraßen in „Zum Fahnenholz“ ist zu überprüfen. Augenscheinlich könnten die Hinweise der verbindlichen Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen, kurz RASt 06 genannt, noch nicht berücksichtigt worden sein. Kein Fahrzeug kann in diesen großen Winkeln abbiegen. Erschließungsplanung und Stadtplanung sollten sich deshalb noch einmal abstimmen. Außerdem fällt mir auf, dass auch dort keine „Sichtdreiecke“ festgesetzt werden. Das ist zu ergänzen, denn nur so entstehen gute verkehrsgerechte Qualitäten.

Ferner empfinde ich es als ausgesprochen misslich, dass die vom Gemeinderat im Juni 2021 beschlossene Erschließungsplanung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes geworden ist, und somit nicht offengelegt wird. Manch einer wird das als undemokratisch empfinden, da für die Menschen keine Möglichkeit besteht, sich im Rahmen des Planverfahrens zu informieren und eine Stellungnahme dazu abzugeben.

Die Kosten für den Rückbau bzw. die Verschmälerung um 1,25 m von „Zum Fahnenholz“ könnte die Gemeinde einsparen! Zu berücksichtigen ist auch, dass diese Straße im B-Plan Nr. 18 festgesetzt ist. Das bringt mich zu dem Hinweis, dass der B-Plan Nr. 56 augenscheinlich kleinere Flächen des B-Plans Nr. 18 überlagert. Falls sich das bestätigt, hat das Auswirkungen auf den Satzungsbeschluss.

## **Textliche Festsetzungen**

- Ziffer 1.1 Allgemeines Wohngebiet

Gartenbaubetriebe und Tankstellen könnten gemäß der Baunutzungsverordnung sowieso nur ausnahmsweise zugelassen werden. Warum der Ausschluss in den textlichen Festsetzungen? Aber Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sollten ausnahmsweise zulässig bleiben, so der Entwurf. Die Gemeinde sollte für diese möglichen Ausnahmen ein Regelwerk einführen, und in die Begründung aufnehmen. Dann wissen die Menschen auch unter welchen Voraussetzungen solche Ausnahmen gewährt werden und Willkür keinen Platz hat.

- Ziffer 1.2 Mischgebiet

Sollen dort tatsächlich auch Tankstellen zulässig sein?

Ich bitte zu prüfen, ob statt eines Mischgebiets nicht ein „Dörfliches Wohngebiet“ im Sinne von § 5a Baunutzungsverordnung sinnvoller ist.

- Ziffer 3.2 Bezugspunkt

*Zitat: „Sind mehrere Zufahrten von einer Straße erforderlich, so ist festzulegen, welche Zufahrt für die Ermittlung des Bezugspunktes heranzuziehen ist.“*

Es ist klarzustellen, wer den Bezugspunkt festlegt!

*Zitat: „Die Lage der Zufahrten ist auf das vorhandene Erschließungskonzept abzustimmen.“*

Der Gemeinde ist zu empfehlen, dass das Erschließungskonzept verbindlicher Bestandteil der Begründung wird. Nur so wird es rechtlich verbindlich.

Es soll eine Misch-Verkehrsfläche entstehen. Ich empfehle pro Baugrundstück nur eine Zufahrt (nicht breiter als 4 m) zuzulassen. Dann müssen sich Fußgänger und Radfahrer nicht ständig auf querende Fahrzeuge einstellen.

- 4. Bauweise

Zitat: *„In der offenen Bauweise (o) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von maximal 50 m zulässig.“*

Zur Vermeidung von monoton wirkenden Fassaden empfehle ich eine Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften mit der Bauherrn verpflichtet werden für Gebäude länger als 15m mindestens die straßenseitigen Fassaden stärker zu gliedern z. B. durch Vor- und Zurückspringen, der Betonung von Eingängen oder den Fensterstürzen.

- 6. Überbaubare Grundstücksfläche

Zitat: *„Im WA1, WA2 und WA3 dürfen Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, die straßenseitigen Baugrenzen der jeweiligen Erschließungsstraße sowie der Straße "Zum Fahnenholz" nicht überschreiten. Entlang der Straße „Zum Fahnenholz“ sind Stellplätze nur im Abstand von 5 m zum Baumstamm der Bestandsbäume zulässig.“*

Diese Regelung sollte auch für das Mischgebiet gelten. Aber nicht aus naturschutzfachlichen Gründen, sondern um das Gebiet zu gliedern und den straßenseitigen Bereich aufzulockern. Ich bitte das zu ändern. Weiterhin schlage ich vor, dass auch die in der Anlage zur Nieders. Bauordnung genannten Gebäude/Einrichtungen außerhalb der o.g. Baugrenzen nicht zugelassen werden sollen. Auch dies ist bitte zu ergänzen.

- 7. Mindestgrundstücksgröße

Zitat: *„Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 600 m<sup>2</sup> und für Doppelhausgrundstücke 350 m<sup>2</sup> je Haushälfte.“*

So wie die Formulierung gewählt ist, gilt sie auch für das Mischgebiet. Falls das so gewollt ist, ist das präziser zu formulieren.

- 8.1. Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken

Zitat: *Die Anpflanzungen haben in der auf die **Fertigstellung der Hauptgebäude** folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) zu erfolgen.*

*Die Bäume sind als Hochstamm mit 10 – 12 cm Stammumfang in der ersten Pflanzperiode nach **Fertigstellung der Wohngebäude** zu pflanzen.“*

Da ist eine Festsetzung doppelt erfolgt und auch unpräzise. Ich empfehle eine Korrektur und die Klarstellung, dass die Anpflanzung **nicht** nach Fertigstellung des Hautgebäudes **sondern** spätestens im kalendarischen Herbst des Folgejahrs nach Baubeginn (des Hauptgebäudes) zu erfolgen hat.

- 8.2. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

*Zitat: „Auf der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ist auf 5 m Breite eine 3-reihige Hecke anzulegen. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste des Maßnahmenblattes V „Feldhecke“ des Landkreises Rotenburg (Wümme), das der Begründung als Anlage beigelegt ist. Dies können z. B. sein: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*).“*

*Die Pflanzqualität der Sträucher soll je nach Art und Größe betragen: baumartige Gehölze als leichte Heister 100- 150 cm, strauchartige als verpflanzte Sträucher 60 -100 cm, ggf. Hochstämme (Stammumfang 10-12 cm).*

*Die Anpflanzung ist zu sichern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.*

*In Höhe des ausgewiesenen Spielplatzes ist eine fußläufige Wegeverbindung mit wassergebundener Decke zulässig.*

*Zum Schutz vor Verbiss ist die Anpflanzung mit einem 1,60 m hohen Knotengeflechtzaun einzuzäunen, der nach 5 -8 Jahren zu entfernen ist.“*

Die Maßnahmenblätter des Landkreises, die der Begründung beigelegt und somit verbindlich sind, sind für einen Laien schwer verständlich. Ich schlage vor, dass für den eher trockenen Standort ein Pflanzkonzept erstellt und dem Bebauungsplan beigelegt wird. Daraus sollte der Bauherr/die Immobilienwirtschaft leicht ablesen können welche Pflanzen in welcher Qualität und Anzahl wo und in welchem Abstand zueinander zu pflanzen sind. Das macht auch eine spätere Kontrolle leichter.

Was geschieht, wenn ein Bauherr sich weigert diesen Pflanzstreifen abzulegen oder finanziell dazu nicht mehr in der Lage ist? Antwort: Nichts Greifbares! Der Bebauungsplan sieht in der jetzigen Fassung keine Sanktionsmöglichkeiten vor. Ich bitte dies zu ändern.

- 9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zu diesem Punkte siehe meine Ausführungen oben zur Planzeichnung.

- 10. Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Zitat: „Das festgesetzte Regenrückhaltebecken (RRB) ist naturnah auszugestalten.“

Was bedeutet „naturnah zu gestalten“? Hier ist eine Klarstellung erforderlich.

Zitat: „Die Sohle ist nicht zu versiegeln.“

Soll das bedeuten, dass das belastete Oberflächenwasser dort zur Versickerung gebracht wird und den Boden und das Grundwasser verunreinigt? Üblicherweise wird die Sohle eines Rückhaltebeckens gedichtet. Was ist gemeint?

Zitat: *Die Fläche des Regenrückhaltebeckens wird der freien Sukzession überlassen und nur einmal im Oktober jedes Jahres gemäht.*“

Ich schlage vor, dort auch bis zu 3 Brombeergehölze anzulegen und damit ein Habitat für den Laubfrosch zu schaffen. Zur Unterhaltung (mähen, entschlammern etc.) der techn. Anlage könnte ein Weg für eine Umfahrung zweckmäßig sein. Der Boden wäre dann entspr. herzustellen (Schotterrasen oder ähnlich).

- 11. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Zitat: *Die erforderliche Ausgleichsmaßnahme wird auf zwei externen Ausgleichsflächen durchgeführt. Eine Ersatzmaßnahme („Kompensationsfläche Sittensen“) erfolgt mit einem Flächenanteil von 0,45 ha in der Gemarkung Sittensen, Flur 4, Flurstück 7/1. Eine weitere Ersatzmaßnahmen („Kompensationsfläche Wohnste“) für einen Flächenanteil von 0,48 ha wird auf einer Fläche der Samtgemeinde in der Gemeinde Wohnste, Flur 6, Flurstück 15/3 durchgeführt.*

*Beide Ausgleichsflächen werden dem Bebauungsplan zugeordnet.*“

Laien können anhand der Flurstücksbezeichnungen die Lage der Grundstücke nicht verorten. Ein guter Übersichtsplan als Teil der Begründung ist hilfreicher. Dann muss man nicht mehr den Umweltbericht zur Orientierung heranziehen.

Dieser Umweltbericht ist routiniert „heruntergeschrieben“ worden. Kann man so machen. Ich vermisse allerdings weiterführende Anregungen oder auch Alternativen, die dem Gemeinderat weitere Entscheidungsmöglichkeiten eröffnen. Die Idee des Autors, alle 5 Jahre ein Monitoring durchzuführen, ist abzulehnen. Ich schlage vor, dass Kompensationsflächen jährlich einmal überprüft werden. Nur so kann Fehlentwicklungen schnell und wirksam begegnet werden.

Diese zerstückelte Kompensation für den Eingriff in den Naturhaushalt ist abzulehnen. Der Eingriff findet in Sittensen statt und belastet hier Menschen und Natur. Deshalb muss der Ausgleich auch in Sittensen erfolgen, damit Menschen und Natur auch etwas davon haben/spüren. Ferner rege ich an,

dass die Mitgliedsgemeinden und die Samtgemeinde ihre jeweiligen Kompensationsflächen so anordnen, dass für Fauna und Flora quasi „Trittsteine“ entstehen und somit den Austausch der Arten und Lebensgemeinschaften untereinander gefördert wird. Die Auswahl der Flächen sollte insofern nicht von der zufälligen Verfügbarkeit abhängig sein.

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dazu habe ich weiter oben zum Thema Bauweise bereits ausgeführt. Ergänzend rege ich an, dass Bauherrn/die Immobilienwirtschaft **verpflichtet** werden in nennenswertem Umfang Photovoltaik Anlagen auf den in Frage kommenden Dachflächen zu errichten.

## Begründung

### 1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

*Zitat: „Die Gemeinde Sittensen hat ihre sozialen Infrastrukturen den wachsenden Erfordernissen anzupassen. Derzeit ist die Versorgungssituation mit Betreuungsplätzen zur Erfüllung des Rechtsanspruchs auf einen Kindergartenplatz sehr angespannt. Um diesen Versorgungsmangel auszugleichen, soll eine neue Kindertagesstätte errichtet werden.“*

Diese Aussagen treffen auf erhebliche Zweifel. Nach meiner Kenntnis gibt es zwischen der Samtgemeinde Sittensen und den Mitgliedsgemeinden eine „Arbeitsteilung“. Die Samtgemeinde ist zuständig für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung der Kindertagesstätten und die Gemeinden stellen die dafür notwendigen Grundstücke zur Verfügung. Daher ist m. E. die Samtgemeinde und nicht die Gemeinde Sittensen in der Pflicht eine Kita zu bauen. Die Versorgungssituation soll sehr angespannt sein, aber das ist momentan nur eine Behauptung und an keiner Stelle wird ein Nachweis erbracht. Vielmehr drängt sich anhand der vorliegenden Planung der Gedanke auf, dass der Bedarf an zusätzlichen Kita-Plätzen durch den B-Plan Nr. 56 erst erzeugt wird.

- *Zitat: „Im Zuge der Suche nach einem geeigneten Standort wurden mehrere Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für die Aufnahme einer solchen Einrichtung überprüft. Derzeit gibt es mit dem Kindergarten Heidornweg im Nordosten Sittensens, nördlich der Bahn, dem Kindergarten Ostlandstraße im Osten Richtung Tiste und dem Kindergarten Drosselgasse im Südwesten Sittensens insgesamt 3 Kindergärten vor Ort. Diese sind für eine Erweiterung im erforderlichen Umfang allerdings nicht geeignet.“*

Es gibt weitere Kindertagesstätten in der Samtgemeinde und in einigen Dörfern gibt es noch keine! An der Stelle ist auch zu erläutern, warum die bestehenden Einrichtungen nicht erweitert werden können. Der vermutete Fehlbedarf muss ja nicht nur bei einer Einrichtung ausgeglichen werden.



Zitat: „Im Vorfeld der Planung erfolgte eine Untersuchung alternativer Flächenstandorte, bei der in der Abwägung die Vorteile des gewählten Geltungsbereiches für die Realisierung des Neubaus einer Kindertagesstätte überwogen. Ein freies Grundstück wurde aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke und zum bestehenden Kindergarten Heidornweg nicht weiter in Erwägung gezogen.“

Wie gesagt: Warum soll der (noch nicht nachgewiesene) Fehlbedarf in Sittensen ausgeglichen werden? Die Nähe einer Bahnstrecke (die jetzt und in näherer Zukunft kaum genutzt wird) als Kriterium für einen Ausschluss zu nehmen erscheint mir sehr fragwürdig. Von Kuhmühlen bis Kalbe leben doch ganz, ganz viele Menschen an und mit der Bahnstrecke. Eine Kita hat im Verhältnis zum Wohnbau keinen erhöhten Anspruch auf Emissionsschutz.

- Zitat: „Die zukünftig hier entstehende Kindertagesstätte dient dabei nicht nur der Aufnahme von Kindern aus den Neubaugebieten Sittensens. Ziel ist es vielmehr auch bestehende Siedlungsbereiche in denen sich ein Generationenwechsel, einhergehend mit einer deutlichen Verjüngung der Bevölkerung, vollzieht, in die Standortplanung einzubeziehen. Ein solch „älteres“ im Umbruch befindliches Wohngebiet liegt westlich der Straße „Zum Fahnenholz“ mit dem BP Nr. 18 „Westerberg“ aus den 1970er Jahren vor.“

Der Generationenwechsel ist auf den ersten Blick ein interessantes Argument. Nun, den gab es aber schon immer und ist ein Jahrzehnte langer Prozess, ohne das der Planverfasser damit plausibel erklärt, warum der Bedarf an Betreuungsplätzen jetzt gerade steigen soll. Der B-Plan Nr. 18 „Westerberg“ ist dafür kein gutes Beispiel. Ich lebe dort und habe nicht den Eindruck, dass in den kommenden 5 – 10 Jahren hier überwiegend Familien/Alleierziehende **mit** Kindern leben werden, die eine Kita besuchen. In Sittensen gibt es weitaus ältere Wohngebiete z. B. die „Weberei-Siedlung“ oder das Baugebiet nördlich „Birkenweg“. Das Planungsbüro sollte sich die Bevölkerungsentwicklung in den Gebieten der letzten 15 Jahre genauer anschauen und den daraus resultierenden Bedarf an **zusätzlichen** Kita-Plätzen ermitteln. Diese Daten wären möglicherweise dann auch auf diese Planung übertragbar.

Zitat: „In Sittensen gibt es derzeit kaum freie Bauplätze. Die Bauplätze des im vergangenen Jahr erschlossenen Baugebiets „Im kleinen Felde“ sind vollständig veräußert. Die Gemeinde Sittensen hat sich entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion daher entschlossen, gemeinsam mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche als Kindertagesstättenstandort ein weiteres Wohngebiet für ca. 32 Baugrundstücke zu entwickeln, um perspektivisch ein gewisses Baulandangebot aufrecht erhalten zu können.“

In der Gemeinde Sittensen gibt es eine ganze Reihe von Baulücken! Es mag dahin stehen, welche Grundstücke momentan oder mittelfristig dem Markt zur

Verfügung stehen. Bevor allerdings im Außenbereich landwirtschaftliche Flächen zu Bauland umgewandelt werden sollte die Gemeinde sich ein umfassenderes Bild von den freien Flächen in der Ortslage verschaffen (Bauflächenkataster) und mit Nachdruck einer Bebauung zugänglich machen. Es gilt auch die Spekulation mit Baugrund zu verhindern. Das Baugesetzbuch/das Wohnbaulandmobilisierungsgesetz stellt den Gemeinden dafür gute Werkzeuge zur Verfügung.

## 4.5 Grünordnerische Festsetzungen

- Zitat: *„Entlang des östlichen und südlichen Randes des WA1 wird auf den privaten Grundstücken eine 5,00 m breite Randeingrünung vorgesehen. Dadurch wird zum einen der Siedlungsbereich eindeutig von der offenen Landschaft abgegrenzt. Gleichzeitig ist die Randeingrünung ein prägnantes Sichtelement, das dazu beiträgt, das Plangebiet besser in den Landschaftsraum einzubinden.“*

Die Menschen lieben den weiten Blick in die Landschaft und werden die Feldhecke im besten Fall so stützen, dass der Blick „ins Grüne“ erhalten bleibt. Es werden auch Gerätehäuser und Feuerholzstapel usw. entstehen (sieht man im Ort doch öfter) und die guten Absichten konterkarieren. Deshalb wird diese Festsetzung kaum ihre volle Wirkung entfalten und somit wird die Kompensation vor Ort dürftig sein. Es erscheint mir sinnvoller darauf zu verzichten und diese Flächen der gärtnerischen Phantasie der dort lebenden Menschen zu überlassen.

- Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken

Zitat: *„Gem. § 9 Abs. 2 NBauO Absatz 2 müssen nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein. Sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, dürfen sie demnach nicht versiegelt werden. Es wird daher nachrichtlich darauf hingewiesen, dass nicht überbaubare Flächen von Baugrundstücken zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen. Flächenhafte Stein-,Kies- oder Splittschüttungen sowie die Verwendung wasserdichter, nicht durchwurzelbarer Materialien (z.B. Folien/ Vlies) sind unzulässig.“*

Es handelt sich lediglich um einen Appell und ist rechtlich nicht verbindlich bzw. durchsetzbar! Der Gemeinde ist zu empfehlen, dies in der Satzung verbindlich zu regeln.

## 4.7 Verkehrliche Erschließung

*Zitat: „Die noch unbebauten Flurstück 99/19, 99/22, 99/23 sowie die bebauten Grundstücke entlang der Alten Dorfstraße befinden sich in Privatbesitz. Die Führung einer öffentlichen Erschließung über diese Grundstücke ist nicht möglich.“*

Die Gemeinde ist Träger der Planung und es ist an dieser Stelle darzulegen, warum private Interessen Vorrang vor dem Gemeinwohl haben sollen.

*Zitat: „Zum Schutz der vorhandene Baumreihe aber auch um Anliegerverkehre entlang der Straße „Zum Fahnenholz“ zu minimieren, werden, mit Ausnahme der Fläche für den Gemeinbedarf und der nördlichen Wohngebietsflächen auf den Flurstücken 99/22 und 99/23, keine Zufahrten zugelassen. In der Planzeichnung sind diese Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zeichnerisch festgesetzt.“*

Die Gemeinde hält somit einen Teil der Eichen für schützenswert und einen ebenso großen Teil nicht. Warum? Weil evtl. privatwirtschaftliche Interessen höher gewichtet werden?

*Zitat: „Die Gemeinde Sittensen möchte Erschließungsflächen minimieren. Die Verkehrsflächen sind daher mit einer Breite von 7,50 m festgesetzt. Und weiter an anderer Stelle... „Im Straßenraum sollen als gestalterische Maßnahme Bäume gepflanzt werden.“*

Leider liegt die Erschließungsplanung nicht vor. Aber es steht zu vermuten, dass das Anpflanzen von Bäumen schwierig wird, da auf Leitungstrassen (siehe auch Kapitel 4.9 Ver- und Entsorgung) üblicherweise keine Bäume gepflanzt werden. Und damit Bäume sich entwickeln, braucht es eine genügend große und unversiegelte Fläche etc.

## 4.8 Baugrund

*Zitat: „Bei den Probebohrungen wurde ermittelt, dass auf Höhenlagen von 2,30 - 4,30 m unterhalb der bestehenden Geländeoberkante bei jeder Aufnahme ein Wasserstand angetroffen werden konnte. Dieser Wasserstand variiert jahreszeitlich und witterungsabhängig. Auf zukünftigen Baustellen sind ggf. entsprechend Wasserhaltesysteme vorzusehen.“*

An dieser Stelle könnte man auf der Planzeichnung unter „Hinweise“ tatsächlich den Tipp aufnehmen, dass diese Wasserstände zu Beeinträchtigungen der Kellerräume führen können, falls nicht baulich dafür vorgesorgt wird.

- Abwasserbeseitigung

Zitat: „Es wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen hierfür ausreichend bemessen sind.“

Dies ist nur eine Vermutung. Der Gemeinde ist zu empfehlen die SW-Leitung in der Scheeßeler Straße und das SW-Pumpwerk bei der ehemaligen Apotheke näher zu betrachten und die Begründung zu ergänzen.

- Oberflächenentwässerung

Zitat: „Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser unkontrolliert von privaten Baugrundstücken auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen abfließt und dort zu Schäden führt. Hierzu erfolgt ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung.“

Zu der Bedeutung von „Hinweisen“ habe ich bereits ausgeführt. Ich empfehle der Gemeinde durch eine textliche Festsetzung die Bauherren zu verpflichten technisch sicher zu stellen, dass kein Niederschlagswasser unkontrolliert auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen kann und damit das nachgeordnete Regenwasser-Netz überfordert.

Das zurückgehaltene Regenwasser muss ja irgendwo bleiben. Anschluss der Privatgrundstücke an den öff. RW-Kanal oder Zwischenspeicherung in einem Schacht? Das Ing.-Büro Dittmer hat darauf bestimmt Antworten.

- Naturschutz und Landschaftspflege

Zitat: „Bäume, die im Zuge der erforderlichen Erschließungen gefällt werden müssen, werden an geeigneter Stelle im Straßenraum ersetzt.“

Ich schlage vor, die Ersatzbäume in der Fortsetzung der Baumreihe „Zum Fahnenholz“ auf der Ostseite zu setzen und gleich auf eine gute Qualität mit einem Stammumfang von min. 16 – 18 cm zu achten. Das Verhältnis von gefällten Bäumen zum Ersatz sollte 1 : 1,5 betragen. Dann ist ein annähernd adäquater Ausgleich möglich.

- Arten und Lebensgemeinschaften

Zitat: „Die landwirtschaftliche Fläche ist hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum somit deutlich eingeschränkt. Ein Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist auf den durch die Planung betroffenen Ackerflächen bislang nicht bekannt und auch nicht wahrscheinlich.“

Darüber hinaus sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ausreichende und meist deutlich besser geeignete Lebensräume vorhanden, auf die ausgewichen werden kann.“

Der Autor dieser Zeilen kann davon ausgehen, dass die in der Nähe zum Plangebiet gelegenen und geeigneten Lebensräume bereits besiedelt sind,

und das Nahrungsangebot nicht ausreichen wird. Es wird zu einer unerwünschten Verdrängung einzelner Arten kommen!

- Orts- und Landschaftsbild

Zitat: *„Das vorliegende Bebauungskonzept berücksichtigt insbesondere hinsichtlich der Grundstücksausnutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude die bauliche Vorprägung der Umgebung.“* Zitat weiter *„In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild einwirken werden, sondern dass die vorhandene Siedlungsstruktur angemessen und zeitgemäß weiterentwickelt wird.“*

Sorry, aber die vorgesehenen Firsthöhen sind ganz andere als auf der Westseite „Zum Fahnenholz“. Die Vorprägung durch den B-Plan Nr. 18 wird eben **nicht** berücksichtigt. Durch die großen mehrgeschossigen Gebäude wird sich das Ortsbild deutlich negativ verändern. Und was in dem Bebauungsplan angemessen und zeitgemäß ist, dass ist noch zu bezweifeln. Die Begründung ist zu ändern.

- Kindertagesstätte und Erschließung des Wohngebietes:

Zitat: *„Kinderlärm und sonstige Geräusche die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, sind nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Die mit der Benutzung solcher Einrichtungen für die nähere Umgebung typischerweise verbundenen Auswirkungen sind nach gängiger Rechtsprechung ortsüblich, sozialadäquat und insofern seitens der Anlieger zu akzeptieren. Dies gilt jedoch nicht gleichermaßen für die durch die Ausweisung von Baugebieten hinzukommenden Anwohnerverkehre sowie den durch den Kindergartenbetrieb ausgelösten Hol- und Bringverkehr. Daher wurde der TÜV NORD Umweltschutz von der Gemeinde Sittensen mit einer Verkehrslärmuntersuchung für den planinduzierten Zusatzverkehr beauftragt.“*

Es liegt lediglich ein „Kurzbericht über eine Verkehrslärmuntersuchung“ vor. Methodik und Ergebnis bezeugen starken Zweifel. Betrachtet wird auftragsgemäß nur das Plangebiet. War der Verfasser tatsächlich nur eine halbe Stunde vor Ort? Die Menschen auf der anderen Straßenseite spielen offenbar keine Rolle. Die vorhandenen Verkehre werden ausgeklammert. Auch die Hol- und Bringverkehre der Kita bleiben außen vor. Es liegt doch auf der Hand, dass im Plangebiet zwischen 400 und 500 Menschen leben werden und in der Kita so um die 120 Kinder regelmäßig betreut werden. Das führt zu einer signifikant höheren Verkehrsbelastung, und wird die Menschen auf der Westseite „Zum Fahnenholz“ nicht nur geringfügig beeinträchtigen. Der Gemeinde ist deshalb zu empfehlen, ein Verkehrs-Lärmgutachten (inkl. einer

Verkehrszählung über mehrere Tage) zu beauftragen, und damit auch die Interessen der dort bereits lebenden Menschen zu berücksichtigen.

## 5.2 Kosten und Finanzierung

*Zitat: „Der Gemeinde Sittensen entstehen durch die Verwirklichung des Bebauungsplans neben den Planungskosten, Erschließungskosten sowie Kosten für die Vorhaltung und Herrichtung der Ausgleichsfläche. Darüber hinaus ergeben sich laufende Kosten durch die Pflege und Instandhaltung der Verkehrs- und Grünflächen. Diese Kosten sind aus dem Gemeindehaushalt zu finanzieren.“*

Angesichts der angespannten Finanzsituation der Gemeinde ist dieser dringend zu empfehlen, sich von den nunmehr sehr bevorteilten Privateigentümern (Flurstücke 99/19, 99/22 und 99/23) die Planungskosten und die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen erstatten, und sich auch die Unterhaltungskosten abzulösen zu lassen.

Abschließend noch ein Satz: Die von mir nicht angesprochenen Punkte des Bebauungsplans und der Begründung sind zutreffend und auch zweckmäßig, diese Planung auf den Weg zu bringen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Sausmikat

Hans-Jürgen Sausmikat