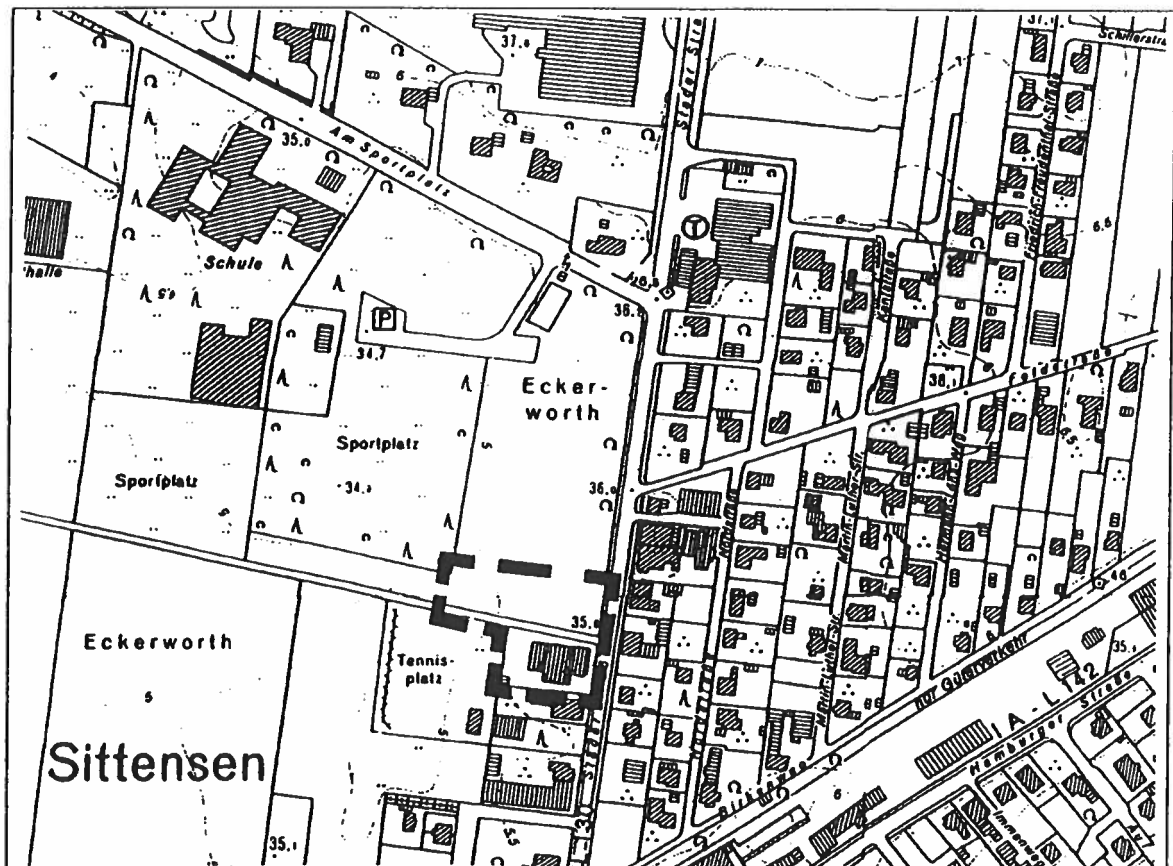


SAMTGEMEINDE SITTENSEN

12. Änderung des Flächennutzungsplanes

ERLÄUTERUNGSBERICHT



Übersichtsplan: 1 : 5.000

plan
kontor städtebau

Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und allgemeine Ziele der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	3
3	Planungsvorgaben	3
3.1	Regionalplanung	3
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bebauungspläne und Satzungen	5
3.4	Sonstige Planungen und Fachplanungen	5
4	Bedarfs- und Standortdiskussion	6
5	Bestand und gegenwärtige Nutzung	6
5.1	Art der Nutzung	6
5.2	Immissionen	7
5.3	Natur und Landschaft	7
5.4	Verkehrsanbindung	8
5.5	Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	8
5.6	Alllasten	9
6	Inhalte und Auswirkungen der Planung	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Immissionsschutz	9
6.3	Natur und Landschaft, Ausgleich	9
6.4	Verkehrerschließung	10
6.5	Ver- und Entsorgung	10
7	Hinweise	11
8	Flächenangaben	11
9	Verfahrensvermerke	11

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELE DER PLANUNG

Im Norden der Ortslage Sittensen weist die Stader Straße (Landesstraße 130) – bedingt durch ihre Funktion als Hauptausfallstraße und Autobahnzubringer – beiderseits einen dichten Besatz mit Gewerbebetrieben auf. Nahe der Autobahn handelt es sich dabei um größere, produzierende Betriebe (zum Beispiel Molkerei) – je weiter man jedoch in Richtung Ortsmitte kommt, desto mehr trifft man auf kleinere Handwerks-, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (zum Beispiel Frisör, Autowerkstätten, Lederwaren). Auch einzelne Wohnhäuser ohne gewerbliche Nutzung sind hier vorhanden.

Trotz dieser recht intensiven baulichen Nutzung ist jedoch bislang eine an der Westseite der Stader Straße, etwa in Höhe der Einmündung der Feldstraße gelegene Fläche von der Bebauung freigeblieben und wird noch als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen in seiner zur Zeit wirksamen Fassung als Gemischte Baufläche (M) dargestellt und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 23 „Sport- und Freizeitzentrum Eckerworth“ der Gemeinde Sittensen als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die seit längerem bestehenden Möglichkeiten einer baulichen Nutzung wurden hier jedoch bisher nicht realisiert, obwohl diese Fläche nach ihrer Lage im Siedlungszusammenhang ohne Zweifel zur Bebauung ansteht. Ihre Nutzung wäre ein bedeutsamer Schritt zur „Innenentwicklung“ der Gemeinde Sittensen und damit ein Beitrag zur Schonung des Außenbereiches vor der Zersiedelung.

Unmittelbar südlich grenzt an die beschriebene, unbebaute Fläche das Betriebsgrundstück eines Autohauses (Verkauf von PKW) an. Das bebaute Betriebsgrundstück ist Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB), der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Dieser Betrieb strebt nun eine bauliche Erweiterung in nördlicher Richtung an, und möchte einen Teil der bislang unbebauten Fläche in Anspruch nehmen. Weil dieses Vorhaben aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Verhältnisse derzeit nicht zulassungsfähig ist, hat der Betrieb bei der Gemeinde Sittensen die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Die Gemeinde Sittensen beabsichtigt, diesem Antrag zu entsprechen. Im Parallelverfahren ist die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sittensen durchzuführen, weil der erforderliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in seiner bislang wirksamen Fassung nicht entwickelt werden kann. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung einer Gewerblichen Baufläche (G) für das gesamte, zukünftige Betriebsgrundstück des Autohauses.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Der räumliche Geltungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 „Stader Straße 9“ der Gemeinde Sittensen. Er umfaßt die Flurstücke 22/B und 22/7 der Flur 1, Gemarkung Sittensen. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung, sie ist darüber hinaus in der Übersichtskarte auf dem Titelblatt des vorliegenden Erläuterungsberichts kenntlich gemacht.

3 PLANUNGSVORGABEN

An dieser Stelle sollen die Vorgaben und Zielsetzungen von bereits vorliegenden, übergeordneten Planungen und Fachplanungen dargestellt werden, denen die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sittensen anzupassen ist oder die bei der Planung zu berücksichtigen sind.

3.1 Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) aus dem Jahre 1998 ist Sittensen als Grundzentrum dargestellt. Außerdem sind Sittensen die Schwerpunktaufgaben

„Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“, „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zugewiesen. (vgl.: RROP 98, zeichner. Darst.)

„In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitzustellen. (...) Das Grundzentrum Sittensen wird außerdem als Standort mit der „Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ festgelegt. Die städtebauliche Entwicklung dieser Gemeinden hat sich auf die Schaffung von Arbeits- und Wohnstätten auszurichten.“ (RROP 98, beschr. Darst., S. 31 f.)

„Die Siedlungstätigkeit ist räumlich konzentriert auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte und Achsen auszurichten; (...) es ist weiterhin auf eine räumlich ausgewogene, langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur und auf ein ausreichendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen hinzuwirken; (...)“ (RROP 98, beschr. Darst., S. 23)

„Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Der Innenentwicklung der Gemeinden ist grundsätzlich vor einer Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich der Vorrang zu geben.“ (RROP 98, beschr. Darst., S. 28)

„Die Wirtschaft des Landkreises ist durch Weiterentwicklung der Land- und Forstwirtschaft sowie der Industrie und des Gewerbes einschließlich des Handels und der Dienstleistungen zu fördern.“ (RROP 98, beschr. Darst., S. 52)

„Aufgabe der Städte und Gemeinden ist es außerdem, im Rahmen der Bestandspflege frühzeitig den Erweiterungs- und Verlagerungsabsichten einheimischer Betriebe durch ein entsprechendes Angebot an geeigneten Ausweichflächen Rechnung zu tragen.“ (RROP 98, beschr. Darst., S. 53)

Die Autobahn 1 „Hansalinie“ und die Landesstraße 130 (Stader Straße) sind im RROP als „vorhandene Autobahn“ bzw. als „vorhandene Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung“ dargestellt. Die Eisenbahnstrecke Zeven – Sittensen – Tostedt ist als „Sonstige Eisenbahnstrecke“ dargestellt. (vgl.: RROP 98, zeichner. Darst.)

„Die vorhandene Autobahn A 1 ist im Abschnitt zwischen dem Autobahndreieck Buchholz und dem Bremer Kreuz auf sechs Fahrspuren auszubauen. Im Abschnitt Bockel – Sittensen ist eine zusätzliche Anschlussstelle zu realisieren.“ (RROP 98, beschr. Darst., S. 72)

„Zur allgemeinen Verbesserung der verkehrlichen und städtebaulichen Verhältnisse sind im Kreisgebiet folgende Ortsdurchfahrten im Zuge von Hauptverkehrsstraßen durch den Bau von Umgehungsstraßen bzw. neuen Ortsdurchfahrten und durch verkehrlenkende Maßnahmen zu entlasten: (...) – Ortsdurchfahrt von Sittensen (...)“ (RROP 98, beschr. Darst., S. 73)

Aus örtlicher Sicht erscheint die Wiederbelebung eines SPNV (Schienenpersonennahverkehr) wünschenswert, angesichts des geringen Fahrgastpotentials und des im Zusammenhang damit zu erwartenden außergewöhnlich geringen Kostendeckungsgrades ist es dem Land Niedersachsen als Träger des SPNV gegenwärtig aus finanziellen Gründen nicht zuzumuten, tätig zu werden. (vgl.: RROP 98, beschr. Darst., S. 70)

„Die Gemeinden, Samtgemeinden und Städte sollen als Träger der Bauleitplanung und abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaften auf eine Niederschlagswasserversickerung vor Ort hinwirken. Auch bei Grundstücken, die bereits an die Regenwasserkanalisation angeschlossen sind, sollte auf die Umstellung zur Versickerung des Niederschlagswassers hingewirkt werden.“ (RROP 98, beschr. Darst., S. 88)

„Soweit eine Niederschlagswasserversickerung vor Ort nicht möglich ist, soll durch Rückhaltebecken eine gleichmäßige Ableitung des in der Regenwasserkanalisation gesammelten Regenwassers sichergestellt werden.“ (RROP 98, beschr. Darst., S. 89)

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sittensen gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) den Zielen der Raumordnung, wie sie sich aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) ergeben, angepaßt ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen wurde in den Jahren 1982/83 neu aufgestellt, seither wurden die Darstellungen auf verschiedenen, einzelnen Teilflächen geändert. Für den räumlichen Geltungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung ist bislang zum Teil Wohnbaufläche (W), zum Teil Gemischte Baufläche (M) und zum Teil Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt.

Die bislang noch unbebaut gebliebene Gemischte Baufläche (M) wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 1982/83 als Baufläche neu aufgenommen. Dazu ist dem Erläuterungsbericht zur Neuaufstellung folgendes zu entnehmen:

„Im Sinne volkswirtschaftlich richtiger Nutzung von Flächen längs erschlossener Straßen und auf Grund einer parallel laufenden Bebauungsaufstellung wird eine Teilfläche von öffentlichem Grün „Sportplatz“ aufgegeben. Der Umwandlung zu gemischter Baufläche an der Westseite der Bahnhofstraße bis an Am Sportplatz heran liegt der Wunsch der Gemeinde Sittensen zugrunde, hier die Auffüllung mit gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen, wie sie auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits bestehen.“ (Erläuterungsbericht, S. 73)

Aus den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan kann der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 36 „Stader Straße 9“ der Gemeinde Sittensen nicht entwickelt werden. Die Samtgemeinde Sittensen hat daher beschlossen, im Parallelverfahren die 12. Flächennutzungsplanänderung durchzuführen, deren Geltungsbereich mit dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 identisch ist. Vorgesehen ist für dieses Gebiet die Darstellung einer Gewerblichen Baufläche (G).

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Der südliche Teil des räumlichen Geltungsbereiches der 12. Flächennutzungsplanänderung ist Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB.

Der nördliche Teil des Änderungsbereiches liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 23 „Sport- und Freizeitzentrum Eckerworth“ der Gemeinde Sittensen. Ein – gemessen von der Stader Straße – 60 Meter tiefer Streifen ist in diesem Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die in mehr als 60 Metern Abstand von der Stader Straße gelegenen Flächen sind bislang als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Für die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Stader Straße gilt die Satzung „Bahnhofssiedlung“ aus dem Jahre 1968 in der Fassung der ersten Änderung aus dem Jahre 1971. In dieser Satzung sind Regelungen über das zulässige Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl) enthalten. Weitere Festsetzungen – insbesondere zur Art der baulichen Nutzung – enthält diese Satzung jedoch nicht, so daß hier im übrigen die Vorschriften des § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) anzuwenden sind.

3.4 Sonstige Planungen und Fachplanungen

Ein Landschaftsplan für das Gebiet der Gemeinde Sittensen oder der Samtgemeinde Sittensen liegt nicht vor. Ein Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (Wümme) ist derzeit in Erarbeitung, ein Entwurf liegt jedoch ebenfalls noch nicht vor.

Auch sonstige Planungen oder Fachplanungen, die bei der Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sittensen zu berücksichtigen wären, liegen nicht vor.

4 BEDARFS- UND STANDORTDISKUSSION

Anlaß für die Aufstellung der 12. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Sittensen ist das Erweiterungsvorhaben eines ortsansässigen Gewerbebetriebes. Bei dem Betrieb handelt es sich um ein Autohaus, das sich an seinem angestammten Standort an der Stader Straße im Norden der Ortslage Sittensen flächenmäßig erweitern und zu diesem Zweck eine benachbarte Ackerfläche in Anspruch nehmen möchte.

Der heutige Betrieb des Autohauses (Daimler-Chrysler-Vertragshändler) ist vergleichsweise klein und kann offensichtlich nicht die Ansprüche erfüllen, die von den Kunden in der Samtgemeinde Sittensen und in der näheren Umgebung erfahrungsgemäß zu erwarten sind. Insbesondere fehlt es an einer Werkstatt, in der die üblichen, laufend anfallenden Wartungs-, Pflege- und Reparaturarbeiten ausgeführt werden können. Außerdem sind die Räumlichkeiten und die Freiflächen zur Präsentation der neuen und gebrauchten Kraftfahrzeuge zu klein.

Der seitens des Gewerbebetriebes vorgebrachte Erweiterungsbedarf ist daher aus Sicht der Samtgemeinde Sittensen nicht in Zweifel zu ziehen.

Der Standort des Autohauses an der stark befahrenen Stader Straße ist aus betrieblicher Sicht außerordentlich vorteilhaft, weil die ausgestellten Fahrzeuge von einer Vielzahl von Passanten wahrgenommen werden können. Aber auch unter dem Blickwinkel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist das Grundstück an der Stader Straße für einen Betrieb, der mit hochwertigen Konsumgütern handelt, durchaus gut geeignet.

Die von dem Betrieb bereits genutzten und die für die Erweiterung vorgesehenen Flächen liegen in einem Bereich, der in hohem Maße durch Immissionen aus dem Straßenverkehr belastet ist. Störepfindliche Nutzungen, wie zum Beispiel das Wohnen, könnten hier nur unter erheblichen Schwierigkeiten angesiedelt werden. Der Standort erscheint jedoch gleichermaßen ungeeignet für gewerbliche Nutzungen, von denen ihrerseits starke Belästigungen für die Umgebung ausgehen. Wegen der gemischten Nutzungsstruktur auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Stader Straße, die auch Wohngebäude aufweist, kommen solche stark emittierenden Betriebe hier zur Ansiedlung nicht in Betracht.

Sinnvoll aus städtebaulicher Sicht ist daher die Nutzung des Standortes an der Stader Straße durch Gewerbebetriebe, die selbst wenig störepfindlich sind, die aber ihrerseits auch keine erheblichen Belästigungen der Nachbarschaft zur Folge haben. Das erweiterungswillige Autohaus erfüllt diese Kriterien zur Zeit und es wird sie auch in erweitertem Zustand erfüllen.

Die städtebaulichen Voraussetzungen für die geplante Betriebserweiterung an der Stader Straße sind somit gegeben, der Standort ist grundsätzlich für ein Autohaus gut geeignet. Soweit es im einzelnen erforderlich werden sollte, können Regelungen oder Maßnahmen zum Immissionsschutz auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgesehen werden.

5 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

In den nachfolgenden Abschnitten werden die Ergebnisse der im räumlichen Geltungsbereich und in der Umgebung der 12. Flächennutzungsplanänderung durchgeführten, örtlichen Bestandsaufnahmen dargestellt und bewertet. Die daraus folgenden planerischen Konsequenzen und Planinhalte werden dann im anschließenden Kapitel im einzelnen dargelegt und begründet.

5.1 Art der Nutzung

Der Nordteil des Änderungsbereiches unterliegt bislang der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche. Den Südteil des Änderungsbereiches bildet das Betriebsgrundstück des erwähnten Autohauses mit Verkaufsräumen, Fahrzeughalle, Büroräumen und Ausstellungsfreiflächen.

Unmittelbar südlich grenzt an den Änderungsbereich ein mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebautes Grundstück an. Südlich dieses Mehrfamilienwohnhauses befindet sich eine weitere Kraftfahrzeugwerkstatt, die sich mit der Wartung und der Reparatur von Lkw und anderen schweren Fahrzeugen bzw. Maschinen befaßt.

Westlich des Änderungsbereiches befinden sich verschiedene Sportanlagen, insbesondere ein Tennisplatz und ein Rasensportplatz.

Die östliche Seite der Stader Straße (L 130) ist durch eine Mischung aus Gewerbenutzungen und Wohnnutzungen geprägt. Dazu gehören ein weiteres Autohaus mit automatischer Autowaschanlage gegenüber der Einmündung der Straße Am Sportplatz, ein Frisörgeschäft, Geschäfte für Glas, Farben und Tapeten (mit entsprechenden Handwerksbetrieben), ein Geschäft für Lederwaren und eine weitere, kleine Autowerkstatt. Zwischen diesen meist durch Gewerbe und Betriebsleiterwohnungen genutzten Gebäuden befinden sich auch einzelne reine Wohnhäuser ohne Gewerbenutzung.

Die Immissionssituation beiderseits der Stader Straße wird maßgeblich durch die Geräusche und Abgase aus dem Straßenverkehr der Landesstraße geprägt. Die von den genannten Gewerbebetrieben ausgehenden Störungen werden dadurch teilweise überlagert und treten in den Hintergrund. Grundsätzlich ist festzuhalten, daß die Grundstücke beiderseits der Stader Straße bereits heute einer hohen Immissionsvorbelastung ausgesetzt sind.

5.2 Immissionen

Hauptbelastungsquelle für den räumlichen Geltungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung ist der Straßenverkehr auf der Stader Straße (L 130). Verwertbare Zählungsergebnisse liegen nur aus dem Jahre 1993 vor. Laut telefonischer Auskunft des Straßenbauamtes Verden wurde seinerzeit ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von 10.870 Kraftfahrzeugen je 24 Stunden ermittelt.

Für eine Berechnung der Schallimmissionen im Nahbereich der Straße wurde sicherheitshalber ein DTV von 12.000 Kfz / 24 Stunden zu Grunde gelegt. Die Ergebnisse der Berechnung sind dem Berechnungsbogen im Anhang des vorliegenden Erläuterungsberichtes zu entnehmen. Als wichtigstes Ergebnis ist festzuhalten, daß die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbegebiete (GE) in Höhe des Erdgeschosses tags erst in einem Abstand von etwa 28 Metern zur Fahrbahnmittelle der Landesstraße eingehalten werden.

Die gewerblichen Immissionen im Änderungsbereich und in der näheren Umgebung wurden nicht im einzelnen untersucht. Vorhandene Gewerbebetriebe und vorhandene Wohnbebauung bilden beiderseits der Stader Straße ein typisches Mischgebiet (MI) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO), stellenweise aber auch mit Betrieben, die das Wohnen mehr als nur unwesentlich stören können.

Gesteht man nun der vorhandenen Bebauung grundsätzlich den Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) zu, so führt die Ausweisung einer Gewerblichen Baufläche (G) im Rahmen der 12. Flächennutzungsplanänderung lediglich zur Entstehung einer sogenannten „unproblematischen Nahtstelle“. Nähere Untersuchungen der vorhandenen Betriebe und ihrer Emissionen sind daher nicht erforderlich.

5.3 Natur und Landschaft

Der nördliche Teil des räumlichen Geltungsbereiches der 12. Flächennutzungsplanänderung wird bislang als Ackerland bewirtschaftet. Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Sittensen wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt, deren Ergebnisse auch für die 12. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Sittensen herangezogen werden können.

Arten der Roten Listen oder besonders geschützte Biotope (§ 28a/b NNatG) wurden nicht festgestellt. Auf eine nähere Untersuchung der Tierwelt im Planungsgebiet wurde verzichtet, weil sich aufgrund der örtlichen Bestandsaufnahme keine Hinweise auf ein entsprechendes Erfordernis ergeben haben. Für den Arten- und Biotopschutz ist der überwiegende Teil des Änderungsbereiches von nur geringer Bedeutung.

Nähere Informationen über die Böden im Planungsgebiet liegen nicht vor. Nach der sehr groben Bodenkundlichen Standortkarte „Bremen“ (Hrsg.: Nds. Landesamt für Bodenforschung, Hannover, 1978) sind die Böden im Planungsgebiet als trockene, nährstoffarme, meist steinige Sandböden (Podsol-Braunerden und Podsole) eingestuft.

Das Betriebsgrundstück des Autohauses ist nahezu vollständig versiegelt und daher von nur geringer Bedeutung für den Boden. Die nördlich angrenzenden Flächen sind durch landwirtschaftliche Bodenbewirtschaftung stark überprägt und daher von mittlerer (allgemeiner) Bedeutung für den Boden.

Oberflächengewässer gibt es im Änderungsbereich und in der näheren Umgebung nicht, das auf den bebauten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle – ein solcher verläuft auch in der Stader Straße – der Oste zugeführt, die den Ortskern von Sittensen durchfließt. Eine Fortführung der Bebauung auf der bislang landwirtschaftlich genutzten Freifläche an der Stader Straße wird tendenziell zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses in die Oste führen.

Das Grundwasser ist durch die bisherige Nutzung im räumlichen Geltungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung bereits beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen rühren aus der weitgehenden Versiegelung des Betriebsgrundstückes des Autohauses und aus der landwirtschaftlichen Bodennutzung auf der Ackerfläche. Für das Grundwasser ist daher von einer mittleren (allgemeinen) Bedeutung auszugehen.

Für die Luft sind im Änderungsbereich und in der näheren Umgebung erhebliche Belastungsfaktoren vorhanden. Hier ist in erster Linie die Stader Straße mit ihrer sehr hohen Verkehrsbelastung und den entsprechenden Abgasemissionen zu nennen. Auch die Bodenversiegelung von Grundstücken und Verkehrsflächen trägt zur Belastung der örtlichen Klimaverhältnisse bei. Die unbebaute Ackerfläche ist hingegen als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen und wirkt sich daher positiv auf die örtliche Situation aus. Insgesamt ist dem Änderungsbereich jedoch eine geringe Bedeutung für Klima und Luft zuzuordnen.

Das Landschaftsbild sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Änderungsbereiches und seiner näheren Umgebung sind aufgrund des Mangels an naturbetonten Biototypen, aufgrund fehlender oder unzureichender Eingrünungen und aufgrund des Fehlens eines regionstypischen Gesamtbildes der Bebauung von nur geringer Bedeutung.

Aufgrund bestehenden Planungsrechts sind Eingriffe in Natur und Landschaft, wie sie bei einer Realisierung der 12. Flächennutzungsplanänderung und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 zu erwarten sind, zu erheblichen Teilen schon bisher zulässig. Dies ist bei der Bestimmung eventuell erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

5.4 Verkehrsanbindung

Der räumliche Geltungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung ist aufgrund seiner Lage an der Stader Straße (L 130) für den motorisierten Straßenverkehr, aber auch für Radfahrer und Fußgänger ausgezeichnet erschlossen. Die Stader Straße verläuft hier innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt, dient also auch der Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

Für Kraftfahrzeuge ist insbesondere die rund 800 Meter nördlich des Planungsgebietes gelegene Anschlussstelle der Autobahn 1 „Hansalinie“ bedeutsam. Für Radfahrer und Fußgänger besitzt die Stader Straße ausreichende beidseitige Geh- und Radwege. Die Stader Straße wird außerdem von verschiedenen Buslinien befahren, es besteht also auch ein Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr.

5.5 Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Stader Straße bereits vorhanden, das Grundstück des Autohauses ist bereits entsprechend angeschlossen. Versorgungsleitungen für Trinkwasser (Wasserversorgungsverband Bremervörde), Elektrizität (EWE AG), Telekommunikation (Telekom AG) und Erdgas (Gasversorgung Wesermünde) sind vorhanden. Regen- und Schmutzwasser wer-

den über eine Trennkanalisation (Abwasser-Entsorgung Sittensen GmbH) abgeführt. Ein Anschluß an die Müllabfuhr besteht ebenfalls.

5.6 Altlasten

Hinweise auf Altlasten im räumlichen Geltungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung oder in der näheren Umgebung liegen nicht vor.

6 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

In den nachfolgenden Abschnitten werden die Grundzüge der Planung erläutert, die wesentlichen Darstellungen beschrieben und die Gründe für ihre Auswahl dargelegt. Die vorgenommene Abwägung der zu berücksichtigenden Belange wird ebenfalls nachvollzogen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der 12. Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung einer Gewerblichen Baufläche (G) anstelle der bisher dargestellten Wohnbaufläche (W), der Gemischten Baufläche (M) und der Grünfläche. Damit sollen für das im Änderungsbereich ansässige Autohaus die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Werkstattbetrieb im üblichen Rahmen und für eine Erweiterung der Ausstellungsflächen geschaffen werden.

6.2 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes sind bei der Aufstellung der 12. Flächennutzungsplanänderung und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 „Stader Straße 9“ in zweifacher Hinsicht berührt. Zum einen sind die Immissionen zu berücksichtigen, die aus dem Plangeltungsbereich auf die Umgebung einwirken und zum anderen ist zu beachten, welche Vorbelastungen im Plangeltungsbereich selbst bereits vorhanden sind.

Wie bereits im vorangegangenen Kapitel des vorliegenden Erläuterungsberichts dargelegt, weist die Umgebung des Änderungsbereiches – soweit es sich nicht ohnehin um Ackerflächen oder Sportanlagen handelt – den Charakter eines Mischgebietes (MI) gemäß BauNVO auf. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist ihr daher auch der entsprechende Schutzanspruch eines Mischgebietes zuzuordnen. Dies gilt entsprechend auch für das verbleibende, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 23 bereits festgesetzte Mischgebiet, das nördlich an den Geltungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung angrenzt.

Durch die nun erfolgende Festsetzung einer Gewerblichen Baufläche (G) auf angrenzenden Flächen werden entsprechend der Systematik der Bauflächen und Baugebiete in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) keine grundlegenden Nutzungskonflikte aufgeworfen.

Problematisch ist hingegen die Vorbelastung des Änderungsbereiches selbst durch die Immissionen des Straßenverkehrs auf der Stader Straße (L 130). Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 werden deshalb vorsorglich nähere Regelung über die Zulässigkeit von Wohnungen im Sinne § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) getroffen.

6.3 Natur und Landschaft, Ausgleich

Mit der Aufstellung der 12. Flächennutzungsplanänderung und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 „Stader Straße 9“ werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 2 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vorbereitet. Die Bewertung der Eingriffe und die Bestimmung der Aus-

gleichsmaßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Anlehnung an das Berechnungsmodell des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ) vorgenommen.

Für den Arten- und Biotopschutz, für Luft und Klima sowie für das Landschaftsbild und für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sind nach dieser Bewertung keine wesentlichen, planungsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Bodens können durch Bepflanzungen in den Randbereichen des für die Bebauung vorgesehenen Grundstückes ausgeglichen werden werden. Innerhalb dieser Pflanzflächen wird es, bei entsprechender Vegetationsbedeckung, zu einer Verbesserung der Funktionen des Bodens im Naturhaushalt gegenüber der bisherigen Ackernutzung kommen.

Außerdem werden – ausgelöst durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 – bis zu 1.400 Quadratmeter Grundfläche nicht mehr für die Versickerung von Regenwasser zur Verfügung stehen. Wegen der nicht gegebenen Eignung der örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse kommt eine Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken nicht in Betracht. Auch für eine separate Rückhaltung steht im Änderungsbereich nicht genügend Fläche zur Verfügung. Das anfallende Regenwasser muß daher durch Anschluß an den vorhandenen Regenwasserkanal abgeführt werden. Dies wird eine verminderte Grundwasserneubildung und eine zusätzliche Belastung der Vorflut, also der aufnehmenden Oberflächengewässer zur Folge haben.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für das Wasser können nur durch großräumig konzipierte Maßnahmen, nicht jedoch durch separate, nur auf den Geltungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung begrenzte Maßnahmen ausgeglichen werden. So macht zum Beispiel die Anlage eines Regenrückhaltebeckens nur Sinn, wenn das Niederschlagswasser eines größeren, bebauten Bereiches darin aufgefangen werden kann. Solche großräumig-konzipierten Maßnahmen können aber im Zusammenhang mit der Aufstellung der 12. Flächennutzungsplanänderung und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 kurzfristig nicht realisiert werden.

Die Samtgemeinde Sittensen hat sich daher in der Abwägung der in der Planung zu berücksichtigenden Belange entschieden, in Anbetracht der konkreten Situation des überplanten Bereiches auf einen Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Wassers zu verzichten.

6.4 Verkehrserschließung

Die Gegebenheiten der Verkehrserschließung für den räumlichen Geltungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung wurden bereits im vorangegangenen Kapitel geschildert. Aufgrund der Planung werden hier keine weiteren Vorkehrungen oder Maßnahmen notwendig.

6.5 Ver- und Entsorgung

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits in der Stader Straße vorhanden, der Anschluß des Änderungsbereiches ist bereits weitgehend vorhanden. Im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung der bislang unbebauten Erweiterungsfläche des Autohauses überwiegend zu Ausstellungszwecken ist davon auszugehen, daß die vorhandenen Grundstücksanschlüsse auch künftig weitgehend ausreichen werden.

Aufgrund der geplanten zusätzlichen Überbauung und Versiegelung ist jedoch mit einem deutlich zunehmenden Anfall von Niederschlagswasser zu rechnen, das aufgrund der im Planungsgebiet anstehenden Bodenverhältnisse voraussichtlich nicht an Ort und Stelle versickert werden kann. Auch eine Rückhaltung des Regenwassers innerhalb des Änderungsbereiches ist angesichts der geringen Größe des Planungsgebietes kaum zu erreichen.

Es besteht daher im vorliegenden Falle nur die Möglichkeit, das anfallende Niederschlagswasser dem in der Stader Straße vorhandenen Regenwasserkanal zuzuführen, wie es nach den Oberflächenentwässerungskonzept der Gemeinde Sittensen auch seit langem vorgesehen ist.

7 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1989, Nds. GVBl. S. 517)

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

8 FLÄCHENANGABEN

Der räumliche Geltungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung umfaßt eine Fläche von rund 5.500 Quadratmetern. Diese Fläche wird als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

9 VERFAHRENSVERMERKE

Der Erläuterungsbericht hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 12. Flächennutzungsplanänderung öffentlich in der Zeit vom 03.01.2000 bis einschließlich 03.02.2000 ausgelegen.

Sittensen, den

04/02/2000



Samtgemeindedirektor

Der Erläuterungsbericht wurde vom Rat der Samtgemeinde Sittensen zusammen mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung am 04.05.2000 beschlossen.

Sittensen, den

04/05/2000



Samtgemeindedirektor