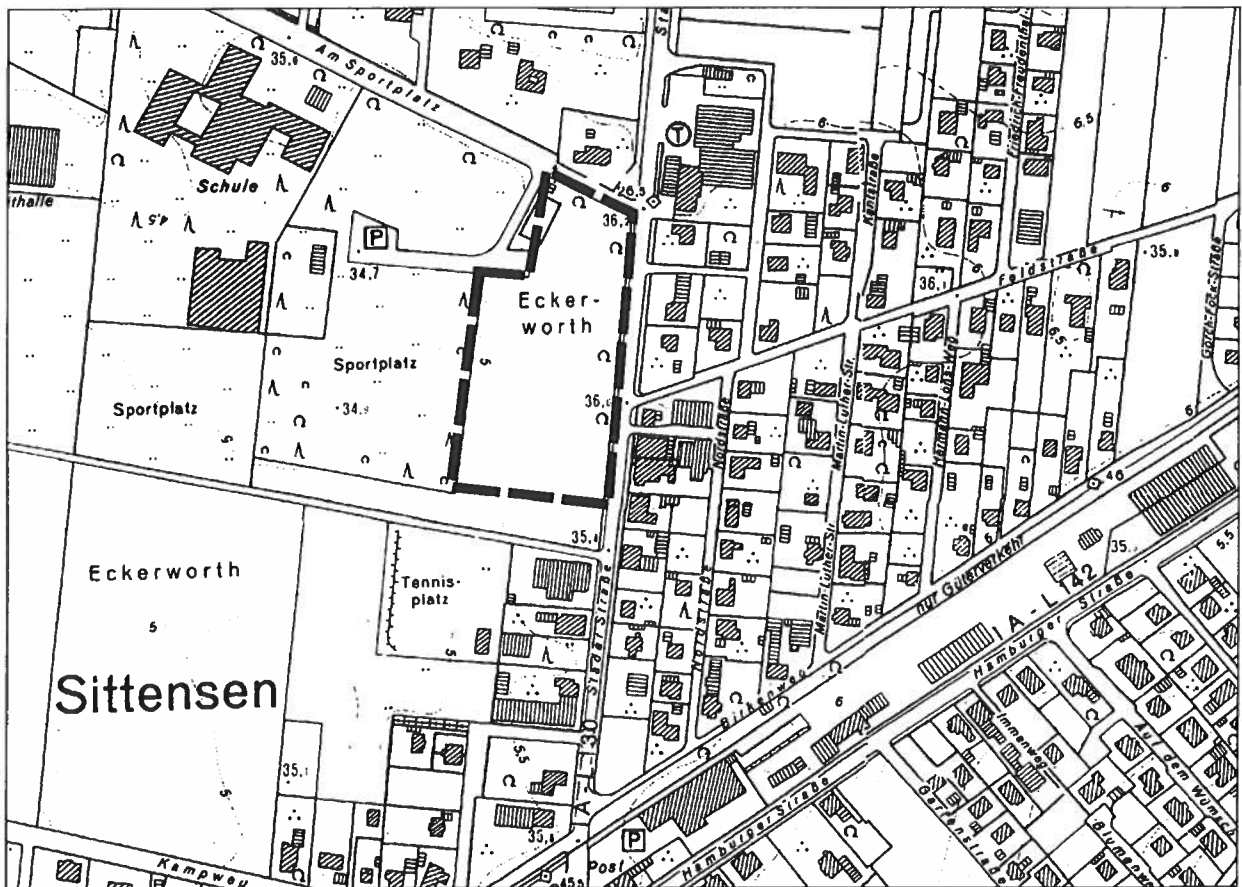


SAMTGEMEINDE SITTENSEN

Flächennutzungsplan
14. Änderung

ERLÄUTERUNGSBERICHT



Übersichtsplan: 1 : 10.000

plan
kontor städtebau

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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.2	Flächennutzungsplanung	5
3.3	Bebauungsplanung und Satzungen	6
3.4	Sonstige Planungen und Fachplanungen	7
4	Bedarfs- und Standortdiskussion	7
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung	9
5.1	Art der Nutzung	9
5.1.1	Bestand	9
5.1.2	Planung	9
5.2	Immissionen	10
5.2.1	Vorhandene Immissionen und planerische Auswirkungen	10
5.2.2	Zu erwartende Immissionen und planerische Auswirkungen	10
5.3	Natur und Landschaft	11
5.3.1	Bestand	11
5.3.2	Bewertung	12
5.4	Eingriff	13
5.5	Verkehr	14
5.5.1	Bestand	14
5.5.2	Planung	14
5.6	Infrastruktur	14
5.6.1	Bestand	14
5.6.2	Planung	14
5.7	Altlasten	15
6	Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren	15
7	Verfahrensvermerke	16

Bearbeitungsstand: 26. Juni 2001

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

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 und einem Ärztehaus). Auch einzelne Wohnhäuser ohne gewerbliche Nutzung sind hier vorhanden.

Trotz dieser recht intensiven baulichen Nutzung ist jedoch bis heute eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche an der Westseite der Stader Straße, nördlich des Betriebsgrundstückes eines Autohauses und südlich der Gemeindestraße „Am Sportplatz“ von einer Bebauung freigeblieben. Die aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 23 „Sport- und Freizeitzentrum Eckerworth“ bestehenden Möglichkeiten einer baulichen Nutzung wurden hier 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.

Aufgrund der Umsiedlungsabsichten eines in Sittensen ansässigen Einzelhandelsbetriebes, wegen der räumlich beengten Situation und wegen der schwierigen Verkehrsverhältnisse an seinem bisherigen Standort, erachtet es die Samtgemeinde Sittensen als städtebaulich sinnvoll, entsprechende planungsrechtliche Voraussetzungen für eine zukünftige Umsiedlung zu schaffen. Der Einzelhandelsbetrieb wird entsprechend der aktuellen Planung eine Verkaufsfläche von rund 726 Quadratmeter und eine Geschoßfläche von rund 1.140 Quadratmeter erhalten. Diesbezüglich kann davon ausgegangen werden, dass der geplante Einzelhandelsbetrieb nicht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen ist. Dies auch vor dem Hintergrund, dass es sich lediglich um eine Betriebsverlagerung innerhalb der Ortslage Sittensen handelt und um eine Schließung des Altstandortes. Nach Einschätzung der Samtgemeinde Sittensen ist demnach der Einzelhandelsbetrieb in der geplanten Ausprägung als sonstiger Gewerbebetrieb nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Geltungsbereich des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 23, 1. Änderung, der für die Flächen der 14. Flächennutzungsplanänderung zukünftig eine Gewerbegebiet festgesetzt, zulässig.

Infolge dessen hat der Rat der Samtgemeinde Sittensen in seiner Sitzung am 11.04.2000 den Beschluß zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Hiermit werden die für eine räumliche Verlagerung des oben genannten Betriebes notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Darüber hinaus stehen der Samtgemeinde Sittensen weitere gewerbliche Bauflächen für die zukünftige Ansiedlung von Gewerbebetrieben in diesem Bereich zur Verfügung.

Das Ziel der 14. Flächennutzungsplanänderung ist damit die Darstellung einer Gewerblichen Baufläche (G) für die Fläche, die im zur Zeit wirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet und für eine Teilfläche, für die eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt wird.

Die 14. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Sittensen wird parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Sport- und Freizeitzentrum Eckerworth“ der Gemeinde Sittensen durchgeführt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,6 ha.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt westlich der Stader Straße (L 130) und südlich der Gemeindestraße „Am Sportplatz“ in der Gemeinde Sittensen. Die südliche Begrenzung wird durch das Betriebsgrundstück eines Autohauses gebildet. Westlich wird der Geltungsbereich der vorliegenden 14. Flächennutzungsplanänderung durch einen Gehölzstreifen begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung und ist auch aus dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt des vorliegenden Erläuterungsberichtes ersichtlich.

3 PLANUNGSVORGABEN

Nachfolgend werden die Zielsetzungen von bereits vorliegenden, übergeordneten Planungen und Fachplanungen dargestellt, an die die vorliegende 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sittensen anzupassen ist.

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm ist unter Berücksichtigung der im Landesraumordnungsprogramm 1994 für Niedersachsen (LROP) genannten Ziele zu entwickeln, wobei die im LROP enthaltenen konkreten Ziele der Raumordnung zu übernehmen sind. Soweit es für erforderlich gehalten wird und das LROP dies nicht ausschließt, sind die Ziele der Raumordnung näher festzulegen und zu ergänzen. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) stellt somit für den Teilraum des Landes Niedersachsen die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung dar. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg aus dem Jahr 1998 wurde im Juni 1998 vom Kreistag als Satzung beschlossen. Die Bezirksregierung Lüneburg hat das RROP für den Landkreis Rotenburg durch Verfügung vom 30.09.1998 genehmigt. Im folgenden werden die Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP 1998) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) dargelegt, soweit sie für die vorliegende Planung wichtig sind.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 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 1998, zeichner. Darst.).

„In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitzustellen“ (RROP 1998, beschr. Darst., S. 31).

In der beschreibenden Darstellung des RROP 1998 wird das Grundzentrum Sittensen ebenfalls als Standort mit der „Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ festgelegt. Die städtebauliche Entwicklung von Sittensen hat sich auf die Schaffung von Arbeits- und Wohnstätten auszurichten (vgl. RROP 1998, beschr. Darst., S. 32).

Im RROP 1998 sind für den gesamten Landkreis Rotenburg (Wümme) leitbildartig verschiedene Zielvorstellungen, die auch für die vorliegende Planung von Wichtigkeit sind, genannt. „Die Siedlungstätigkeit ist räumlich konzentriert auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte und Achsen auszurichten; (...) es ist weiterhin auf eine räumlich ausgewogene, langfristig wettbe-

werbsfähige Wirtschaftsstruktur und auf ein ausreichendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen hinzuwirken" (RROP 1998, 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 1998, 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 1998, beschr. Darst., S. 52).

„Die Ansiedlung und Gründung neuer Gewerbebetriebe ist durch eine vorausschauende Bauleitplanung, Flächenvorsorge und Erschließung von Gewerbeflächen zu fördern. 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 1998, 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 1998, 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 1998, 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 1998, beschr. Darst., S. 73).

„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 14. Änderung des zur Zeit wirksamen 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 Flächennutzungsplanung

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 vorliegenden 14. Flächennutzungsplanänderung stellt

der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen in seiner zur Zeit wirksamen Fassung im östlichen Teil entlang der Stader Straße eine Gemischte Baufläche (M) und westlich an diese Flächendarstellung angrenzend eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar.

Die bislang noch unbebaut gebliebene Gemischte Baufläche (M) an der Stader Straße wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 1982/83 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 Bebauungsplanaufstellung 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)

Für die südlich des Geltungsbereiches der vorliegenden 14. Flächennutzungsplanänderung gelegenen Flächen stellt der zur Zeit wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen Wohnbauflächen (W) dar. Zukünftig sollen durch die eingeleitete 12. Flächennutzungsplanänderung für die Flächen südlich des Plangebietes Gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Die 12. Änderung des zur Zeit wirksamen Flächennutzungsplanes ist zwar vom Rat der Samtgemeinde Sittensen bereits beschlossen worden. Die Unterlagen müssen allerdings noch zur Genehmigung bei der Bezirksregierung Lüneburg vorgelegt werden.

Östlich der Stader Straße stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen (W) dar. Nördlich der Straße „Am Sportplatz“ stellt der Flächennutzungsplan ebenfalls Gewerbliche Bauflächen (G) dar. Westlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan angrenzend eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Nördlich hieran grenzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“

Da aus den Darstellungen des zur Zeit wirksamen Flächennutzungsplanes die von der Gemeinde Sittensen betriebene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Sport- und Freizeitzentrum Eckerworth“ nicht entwickelt werden kann, hat die Samtgemeinde Sittensen beschlossen, im Parallelverfahren die 14. Flächennutzungsplanänderung durchzuführen. Der Geltungsbereich der 14. Flächennutzungsplanänderung ist mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23, 1. Änderung weitgehend deckungsgleich. Vorgesehen ist für dieses Gebiet nunmehr die Darstellung einer Gewerblichen Baufläche (G).

3.3 Bebauungsplanung und Satzungen

Für den Änderungsbereich der vorliegenden 14. Flächennutzungsplanänderung ist zur Zeit der Bebauungsplan Nr. 23 „Sport- und Freizeitzentrum Eckerworth“ der Gemeinde Sittensen aus dem Jahre 1987 rechtsverbindlich.

Ein – gemessen von der Stader Straße – 60 Meter tiefer Streifen ist in dem zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 23 als Mischgebiet (MI) festgesetzt. In diesem Mischgebiet ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zwingend vorgeschrieben, im Rahmen der offenen Bauweise dürfen nur Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschößflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt.

Für dieses Mischgebiet (MI) ist darüber hinaus durch Text festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 Quadratmeter nicht zulässig sind. Ferner ist

durch Text festgesetzt, dass die Errichtung von Garagen in den nicht überbaubaren Bereich des MI – Gebietes ausgeschlossen ist. Das gleiche gilt für Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen. Darüber hinaus ist im nördlichen Geltungsbe- reich des Bebauungsplanes eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

Die in mehr als 60 Metern Abstand von der Stader Straße gelegenen Flächen im Geltungsbe- reich des vorliegenden Bebauungsplanes setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 23 als öffentliche Grünfläche mit verschiedenen Zweckbestimmungen (Spiel- und Sportfläche für Jedermann, Kinderspielplatz, Übungsplatz Bogenschützen) fest. Außerdem sind hier – nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 23 – Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Südlich des Plangebietes der 14. Flächennutzungsplanänderung setzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 36 „Stader Straße 9“ ein Gewerbegebiet (GE) fest. Im Rahmen dieser Festsetzung sind grundsätzlich alle Nutzungen bzw. Anlagen gemäß § 8 der Baunutzungsver- ordnung (BauNVO) zulässig. Ausgeschlossen hiervon sind lediglich Vergnügungsstätten. Mit 0,8 ist hier das Maximum dessen ausgeschöpft, was die Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Gewerbegebiete zulässt. Darüber hinaus ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan höch- stens ein Vollgeschoß und eine maximale Gebäudehöhe von 12 Metern als Obergrenzen für die bauliche Nutzung festgesetzt. Als Bauweise ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, daß grundsätzlich die offene Bauweise (Bebauung mit seitlichem Grenzab- stand) einzuhalten ist, daß jedoch in diesem Rahmen auch Gebäude von mehr als 50 Metern Länge zulässig sind.

Für die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Stader Straße gilt die Sat- zung „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 Nut- zung (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) anzu- wenden sind.

3.4 Sonstige Planungen und Fachplanungen

Ein Landschaftsplan für das Gebiet der Gemeinde Sittensen oder der Samtgemeinde Sitten- sen liegt nicht vor. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) liegt den Trägern öffentlicher Belange seit Ende Juni 2000 als Entwurf zur Stellungnahme vor. Aus- sagen, die das Plangebiet betreffen, werden im Kapitel „Natur und Landschaft“ berücksichtigt.

Auch sonstige Planungen oder Fachplanungen, die bei der 14. Änderung des zur Zeit wirksa- men Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen zu berücksichtigen wären, liegen nicht vor.

4 BEDARFS- UND STANDORTDISKUSSION

Anlaß für die 14. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Sittensen ist die Nachfra- ge eines in Sittensen ansässigen Einzelhandelsbetriebes nach ortsnahen Gewerbeflächen, weil dieser wegen der räumlich beengten Verhältnisse am angestammten Standort seinen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gefährdet sieht. Die Ursachen hierfür sind einerseits in der

geringen Anzahl an Stellplätzen und dem unbefriedigenden Zu- und Abfluß der Kundenverkehre am alten Standort, insbesondere während des Hauptgeschäftsbetriebes, zu sehen. Andererseits entspricht dort auch die Warenanlieferung nicht mehr heutigen betriebswirtschaftlichen Erfordernissen. Darüber hinaus ist die gesamte Verkehrsproblematik im Umfeld des alten Standortes (Bahnhofstraße) als relativ unbefriedigend zu bezeichnen.

Der neue Standort des Einzelhandelsbetriebes westlich der Stader Straße und nördlich eines Autohauses ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht außerordentlich vorteilhaft, weil zum einen dort genügend Flächen ausreichend Kundenparkplätze vorhanden sind und zum anderen die Lage im Siedlungszusammenhang von Sittensen sehr attraktiv ist. Die Nähe zum alten Standort und die damit verbundenen Standortvorteile runden das positive Bild des neuen Standortes ab. Aus Sicht der Samtgemeinde Sittensen ist es aber auch von Vorteil, dass sich durch die Umsiedlung des Einzelhandelsbetriebes die Verkehrsprobleme am alten Standort entschärfen werden. Ferner können die geplanten Stellplätze am neuen Standort mehrfach, beispielsweise am Wochenende bei Veranstaltungen auf dem westlich angrenzenden Sportplatz genutzt werden.

Da das Plangebiet in hohem Maße durch Immissionen aus dem Straßenverkehr vorbelastet ist, ist dieser Standort eher für weniger störungsempfindliche Nutzungen geeignet als für Nutzungen, die störanfälliger sind, wie zum Beispiel das Wohnen, das hier nur unter erheblichen Schwierigkeiten angesiedelt werden könnte. 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.

Aus städtebaulicher Sicht ist daher die Nutzung des Flächen an der Stader Straße durch Gewerbebetriebe sinnvoll, die einerseits selbst weniger störepfindlich sind und andererseits durch ihren täglichen Betriebsablauf die Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht erheblich belästigen. Der umsiedlungswillige Einzelhandelsbetrieb erfüllt diese Kriterien zur Zeit. Die mit dem Einzelhandelsbetrieb verbundenen erhöhten Verkehrsbelastungen durch Kunden- und Anlieferungsverkehre werden nicht zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der umliegenden Gebiete führen, zumal die Verkehrsbelastung auf der Stader Straße schon heute relativ hoch ist.

Die städtebaulichen Voraussetzungen für die geplante Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes im zukünftig durch den parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 23 festgesetzten Gewerbegebiet an der Stader Straße sind somit gegeben. Der vom Verkehr gut erschlossene Standort ist grundsätzlich für einen solchen Gewerbebetrieb gut geeignet. Dies auch vor dem Hintergrund, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich durch entsprechende gewerbliche Nutzungen aus Sicht der Samtgemeinde Sittensen zu befürworten ist.

Der seitens des Einzelhandelsbetriebes vorgebrachte Umsiedlungsbedarf ist daher aus Sicht der Samtgemeinde Sittensen nicht in Zweifel zu ziehen. Insgesamt erachtet es die Gemeinde Sittensen als städtebaulich sinnvoll, entsprechende planungsrechtliche Voraussetzungen für eine zukünftige Umsiedlung zu schaffen. Darüber hinaus kann zukünftig auf den übrigen Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung eine entsprechende städtebauliche Entwicklung eingeleitet werden.

5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Art der Nutzung

5.1.1 Bestand

Der Geltungsbereich der vorliegenden 14. Flächennutzungsplanänderung wird zur Zeit baulich nicht genutzt. Bei dem Plangebiet handelt es sich insgesamt um eine Fläche, die landwirtschaftlich als Ackerfläche (Sommer 2000: Getreideanbau) genutzt wird.

Nordwestlich grenzt an das Plangebiet ein Fläche, die als Sammelstelle für Altglas und Altpapier genutzt wird. Südlich hieran grenzt eine Skaterbahn. Nordwestlich an das Plangebiet grenzt eine Gas- und Trafostation der Energieversorgung Weser-Ems, Zeven. Westlich wird das Plangebiet durch einen Gehölzstreifen abgegrenzt. Daran angrenzend befinden sich Sportanlagen.

Südlich an das Plangebiet grenzt das Betriebsgrundstück eines Autohauses mit Verkaufsräumen, Werkstatt, Fahrzeughalle, Büroräumen und Ausstellungsfreiflächen. Die Bebauung dieses Grundstückes ist eingeschossig, das Grundstück unterliegt durch die Gebäude und die überwiegend befestigten Freiflächen einer recht intensiven baulichen Nutzung.

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 sowie das Ärztehaus „Gesundheitszentrum Ostetal“. Zwischen diesen meist durch Gewerbe und Betriebsleiterwohnungen genutzten Gebäuden befinden sich auch einzelne reine Wohnhäuser ohne Gewerbenutzung.

Die Bebauung entlang der Ostseite der Stader Straße ist zumeist eingeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen und offener Bauweise. Die Intensität der Grundstücksnutzung – ausgedrückt durch den Überbauungsgrad – ist uneinheitlich.

Insgesamt bilden die vorhandene Gewerbebetriebe und die vorhandene Wohnbebauung in der Umgebung des Plangeltungsbereiches 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.

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.

5.1.2 Planung

Ziel der 14. Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung einer Gewerblichen Baufläche (G) anstelle der bisher im östlichen Bereich dargestellten Gemischten Baufläche (M) und der im westlichen Bereich dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“.

Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen, insbesondere für die Ansiedlung eines in Sittensen ansässigen Einzelhandelsbetriebes geschaffen werden.

BauNVO sind keine grundlegenden Nutzungskonflikte aufgeworfen. Dies auch vor dem Hintergrund, daß durch Text in der parallel aufzustellenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 festgesetzt wird, daß östlichen Bereich entlang der Stader Straße nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die nach ihrem Störungsgrad auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird von den zukünftigen Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet keine weitere Verschlechterung der bestehenden Vorbelastung der umgebenden, gemischten Bebauung durch Gewerbe- und Verkehrslärm ausgehen.

Ferner ist davon auszugehen, daß durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, insbesondere von Gewerbebetrieben, die verstärkt Kunden anziehen, der motorisierte Individualverkehr im unmittelbaren Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes zunehmen wird. Da aber die Verkehrsbelastung auf der Stader Straße mit ca. 12.000 Kraftfahrzeugen pro Tag schon sehr hoch ist, kann davon ausgegangen werden, daß sich die Situation aufgrund der Vorbelastung der umgebenen, gemischten Bebauung mit Verkehrslärm nicht wesentlich verschlechtern wird. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, daß auch heute schon ein erheblicher Teil des Kundenverkehrs über die Stader Straße zum jetzigen Standort des Einzelhandelsbetriebes fährt.

5.3 Natur und Landschaft

Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist es nach § 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in den Städten und Gemeinden nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten. Hierbei gehört zu den Grundsätzen der Bauleitplanung, daß die Belange des Natur- und Umweltschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist unter Anwendung der Eingriffsregelung im Rahmen der Abwägung zum Bauleitplan zu entscheiden. § 1a BauGB bestimmt im einzelnen, nach welchen Grundsätzen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Hiernach soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Da die vorliegende 14. Flächennutzungsplanänderung Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorbereitet, ist die Eingriffsregelung bei der Aufstellung zu beachten. Die zu erwartenden Eingriffe liegen insbesondere in der Überbauung und Versiegelung bislang offener Bodenflächen durch die neuen Gewerbebauten und den damit in Zusammenhang stehenden Nebenanlagen.

5.3.1 Bestand

Die gesamte Fläche im räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden 14. Flächennutzungsplanänderung wird bislang als Ackerland bewirtschaftet. Zum Zeitpunkt der örtlichen Bestandsaufnahme am 15.05.2000 war der Acker mit Getreide bestellt. Im westlichen Bereich des Plangebietes entlang der Stader Straße befinden sich vier große Eichen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 0,8 Metern.

Der westlich des Plangebietes angrenzende Rasensportplatz ist durch ein gut entwickeltes Gehölz eingegrünt. Darüber hinaus befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches auf der südlichen Seite entlang der Straße am Sportplatz eine Birkenreihe und entlang der Stader Straße mehrere kleinere Eichen. Sonstige ortsbildprägende Strukturen wie Gehölze, Bäume oder Baumgruppen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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.

5.3.2 Bewertung

Ein Landschaftsplan liegt für das Planungsgebiet nicht vor. Daher sind bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 28 die Belange von Natur und Landschaft ohne diese Grundlage zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Eine Bestandsbeschreibung des Planungsgebietes wurde vorgenommen. Aus der Beschreibung haben sich keine Hinweise auf die Erforderlichkeit einer weiteren, detaillierteren Bestandsaufnahme ergeben.

Die folgende Bewertung der durch die vorgesehene Planung betroffenen Schutzgüter (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild) erfolgt unter Anwendung des Modells des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie. Die ökologische Wertigkeit der Biotoptypen im Plangebiet wird bei diesem Modell durch Zuordnung von Wertstufen (WST) abgeschätzt. Dabei ist jedem Schutzgut unter der Berücksichtigung der oben vorgenommenen Beschreibungen ein von drei möglichen Wertstufen zuzuordnen:

Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

Arten und Lebensgemeinschaften

Im Geltungsbereich der 14. Flächennutzungsplanänderung sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz nicht vorhanden. Es wurde keine Pflanzenart festgestellt, die auf Grundlage der Roten Liste Niedersachsen bzw. des Bundesartenschutzverordnung eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zuzusprechen wäre. Auch gemäß § 28 a bzw. b NNatG besonders geschützte Biotope kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Für die einzelnen Natur- und Landschaftsbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unterschiedliche Wertstufen zu zuordnen. Insgesamt ist das Plangebiet für den Arten- und Biotopschutz nur von geringer Bedeutung (Wertstufe 3).

Boden

Nähere Informationen über die Böden im Planungsgebiet liegen nicht vor. Nach der sehr groben (Maßstab 1 : 200.000) 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. Da es sich bei dem Schutzgut „Boden“ im Plangebiet um einen durch Ackerbau und den damit verbundenen kulturtechnischen und bewirtschaftungsbedingten Maßnahmen stark überprägte Naturboden handelt, ist das Schutzgut Boden von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 2).

Wasser

Die Bedeutung des Planungsgebietes für den Wasserhaushalt läßt sich nur tendenziell erfassen. Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Es ist davon auszugehen, dass das Grundwasser durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung im räumlichen Geltungsbereich der 14. Flächennutzungsplanänderung bereits beeinträchtigt ist. Die Beeinträchtigung des Grundwassers kann vor allem aus den mit der Landwirtschaft verbundenen Bewirtschaftungsmaßnahmen (z.B. Düngung und Beeinträchtigungen durch Nitrat) verursacht sein. Darüber hinaus ist entlang der Stader Straße eine potentielle Bodenbelastung durch die Schadstoffe aus dem Straßenverkehr gegeben. Diese Bodenbelastungen stellen ein Beeinträchtigungsrisiko des Grundwassers durch Stoffeintrag dar. Für das Schutzgut „Wasser“ ist daher von einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz auszugehen (Wertstufe 2).

Klima / Luft

Für das Schutzgut „Klima / Luft“ sind im Planungsgebiet 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 aber dem Plangeltungsbereich jedoch nur eine geringe Bedeutung des Schutzgutes „Klima / Luft“ für den Naturschutz zuzuordnen (Wertstufe 3).

Landschaftsbild

Ortsbildprägende Strukturen wie Gehölze, Bäume oder Baumgruppen werden durch die Planung nicht zerstört. Das Landschaftsbild sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Planungsgebietes und seiner näheren Umgebung sind aufgrund des Mangels an naturbetonten Biotoptypen, aufgrund fehlender oder unzureichender Eingrünungen und aufgrund des Fehlens eines regionstypischen Gesamtbildes der Bebauung von nur geringer Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 3).

5.4 Eingriff

Mit der Aufstellung der 14. Flächennutzungsplanänderung und des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 23 „Sport- und Freizeitzentrum Eckerworth“ (1. Änderung) werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 2 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vorbereitet. Der Anteil der unbebauten Landschaft wird reduziert, es werden zusätzliche Flächen durch Bebauung und Versiegelung einer intensiveren Nutzung zugeführt. Die bevorstehenden Eingriffe bestehen insbesondere in der Überbauung und Versiegelung bislang offener Bodenflächen, in der teilweisen Beseitigung der vorhandenen Vegetationsdecke und in der Verkleinerung des Lebensraumes für Tiere. Die Bewertung der Eingriffe und die Bestimmung der Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Anlehnung an das Berechnungsmodell des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ) bis zum Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes Nr. 23, 1. Änderung 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.

5.5 Verkehr

5.5.1 Bestand

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage an der Stader Straße (L 130) für den motorisierten Individualverkehr, aber auch für Radfahrer und Fußgänger ausgezeichnet erschlossen. Die Stader Straße liegt hier innerhalb der geschlossenen Ortslage und dient damit auch der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Darüber hinaus ist die äußere Erschließung des Plangebietes auch durch die nördlich des Plangeltungsbereiches verlaufende Gemeindestraße „Am Sportplatz“ (Tempo 30-Zone) möglich.

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 Fuß- und Radwege. Auch entlang der Gemeindestraße „Am Sportplatz“ befinden sich beidseitig Fußgängerwege.

Die Stader Straße wird außerdem von verschiedenen Buslinien befahren, es besteht also auch ein Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr.

5.5.2 Planung

Die Zufahrt des Plangebietes für den Verkehr erfolgt von der Stader Straße.

5.6 Infrastruktur

5.6.1 Bestand

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Stader Straße bereits vorhanden. Versorgungsleitungen für Trinkwasser (Wasserversorgungsverband Bremervörde), Elektrizität (EWE AG), Telekommunikation (Telekom AG) und Erdgas (Gasversorgung Wesermünde) sind vorhanden. Regen- und Schmutzwasser werden über eine Trennkanalisation (Abwasserentsorgung Sittensen GmbH) abgeführt. Ein Anschluß an die Müllabfuhr besteht ebenfalls. Darüber hinaus befindet sich nordwestlich des Plangebietes südlich der Gemeindestraße „Am Sportplatz“ eine Gas- und Trafostation der EWE Aktiengesellschaft.

5.6.2 Planung

Wie oben bereits ausgeführt wurde, sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits in der Stader Straße vorhanden, so dass die erforderlichen Leitungen für das neue Gewerbegebiet lediglich noch bis ins Plangebiet verlängert werden müssen bzw. das Plangebiet an die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden muß.

Aufgrund der zukünftigen Überbauung und Versiegelung des Plangebietes ist jedoch damit zu rechnen, das aufgrund der im Planungsgebiet anstehenden Bodenverhältnisse (Lehm) voraussichtlich das anfallende Niederschlagswasser nicht an Ort und Stelle versickert werden kann. Aus diesem Grund ist geplant, im zukünftig aufzustellenden Bbauungsplan Nr. 23 „Sport- und Freizeitzentrum Eckerworth“ (1. Änderung) entsprechende Festsetzungen zur Ab-

wasserbeseitigung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zu treffen. Dementsprechend ist im Bereich der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 23 (1. Änderung) eine Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltegraben) festgesetzt. Hier soll das anfallende Niederschlagswassers gesammelt, zwischengespeichert und gedrosselt über eine Ablaufleitung entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze an den vorhandenen Hauptkanal an der Stader Straße angeschlossen werden. Die Größe des Regenrückhaltegrabens bemisst sich aufgrund der Größe des Plangebietes und der durch den Bebauungsplan Nr. 23, 1. Änderung hervorgerufenen Versiegelung der Grundflächen auf ein Speichervolumen von ca. 220 Kubikmeter. Ein entsprechendes wasserbehördliches Genehmigungsverfahren nach § 154 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) wird ebenfalls durchgeführt.

Unter der Berücksichtigung dieses Sachverhaltes wird im Rahmen der parallel durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Sittensen ein Oberflächenentwässerungskonzept durch ein Ingenieurbüro erstellt und mit dem Landkreis Rotenburg (Wümme) als unterer Wasserbehörde abgestimmt.

5.7 Altlasten

Der Gemeinde Sittensen liegen für den Geltungsbereich der vorliegenden 14. Flächennutzungsplanänderung keine Hinweise auf Altlasten vor.

6 ERGEBNISSE AUS DEN BETEILIGUNGSVERFAHREN

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 19.12.2000 in Sittensen durchgeführt. Aufgrund der mangelnden Beteiligung der Bürger konnten die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nicht vorgestellt werden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 25.11.2000 bis zum 29.12.2000 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden von dem Landkreis Rotenburg (Wümme) und dem Straßenbauamt Verden Anregungen zum Vorentwurf der vorliegenden 14. Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.

Die vorgebrachten Anregungen des Landkreises Rotenburg (Wümme) betreffen die Regionalplanung, den Naturschutz, die Wasserwirtschaft und die Bauaufsicht. Aufgrund der aus naturschutzfachlicher Sicht vorgebrachten Anregungen ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 23, 1. Änderung überarbeitet worden. Zum eine wurden die nicht standortgerechten Arten in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Gehölzliste entfernt. Daneben wurde auch die textliche Festsetzung Nr. 8 entsprechend den Anregungen des Landkreises Rotenburg hinsichtlich der Pflanzqualität überarbeitet. Darüber hinaus werden die durch den Bebauungsplan Nr. 23, 1. Änderung notwendigen Ausgleichsmaßnahmen mit dem Landkreis Rotenburg abgestimmt.

Den Anregungen des Landkreises Rotenburg (Wümme) aus Sicht der Regionalplanung und aus Sicht der Bauaufsicht, dass die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes in einem Gewerbegebiet (G) nicht zulässig ist, wird von der Samtgemeinde Sittensen nicht geteilt. Die Verwendung der Bezeichnung „Verbrauchermarkt“ im Vorentwurf des Erläuterungsberichtes zur 14. Flächennutzungsplanänderung für den im Planungsgebiet anzusiedelnden Einzelhandelsbetrieb ist allerdings auch nicht zutreffend und hat dem Landkreis Rotenburg offenkundig ein

falsches Bild von dem Vorhaben vermittelt. Dieser Terminus wird durch „Einzelhandelsbetrieb“ ersetzt. Die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes in der geplanten Ausprägung ist durchaus als sonstiger Gewerbebetrieb nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Plangebiet zulässig.

Daneben werden im weiteren Verfahren die einschlägigen Vorschriften und Empfehlungen des Landkreises Rotenburg (Wümme) zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange beachtet bzw. berücksichtigt. Der Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation ist vorgesehen. Das angesprochene Oberflächenentwässerungskonzept wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Sittensen erstellt und mit dem Landkreis Rotenburg als unterer Wasserbehörde abgestimmt.

Die vom Straßenbauamt Verden vorgebrachten Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung der 14. Flächennutzungsplanänderung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 06.03.2001 bis zum 06.04.2001 im Rathaus der Samtgemeinde Sittensen statt. Im Rahmen der Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung wurden von der Bezirksregierung Lüneburg und dem Landkreis Rotenburg (Wümme) Anregungen zum Entwurf der vorliegenden 14. Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.

Die Bezirksregierung Lüneburg bestätigt die Auffassung der Samtgemeinde Sittensen, dass ein Einzelhandelsbetrieb mit 726 m² Verkaufsfläche als „Gewerbebetrieb aller Art“ i.S. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO anzusehen ist. Der Landkreis Rotenburg (Wümme) nimmt daraufhin in einer weiteren ergänzenden Stellungnahme vom 02.07.2001 unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Bezirksregierung Lüneburg vom 30.05.2001 Abstand von seiner bisherigen Rechtsauffassung. Der geplante Einzelhandelsbetrieb ist demnach zulässig im Gewerbebetrieb.

7 VERFAHRENSVERMERKE

Der Erläuterungsbericht hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes öffentlich in der Zeit vom 06.03.2001 bis zum 06.04.2001 ausgelegen.

Sittensen, den 26.06.2001

gez. Wallin

.....
Samtgemeindedirektor

Der Erläuterungsbericht wurde vom Rat der Samtgemeinde Sittensen zusammen mit der Planzeichnung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung am 25.06.2001 beschlossen.

Sittensen, den 26.06.2001

gez. Wallin

.....
Samtgemeindedirektor