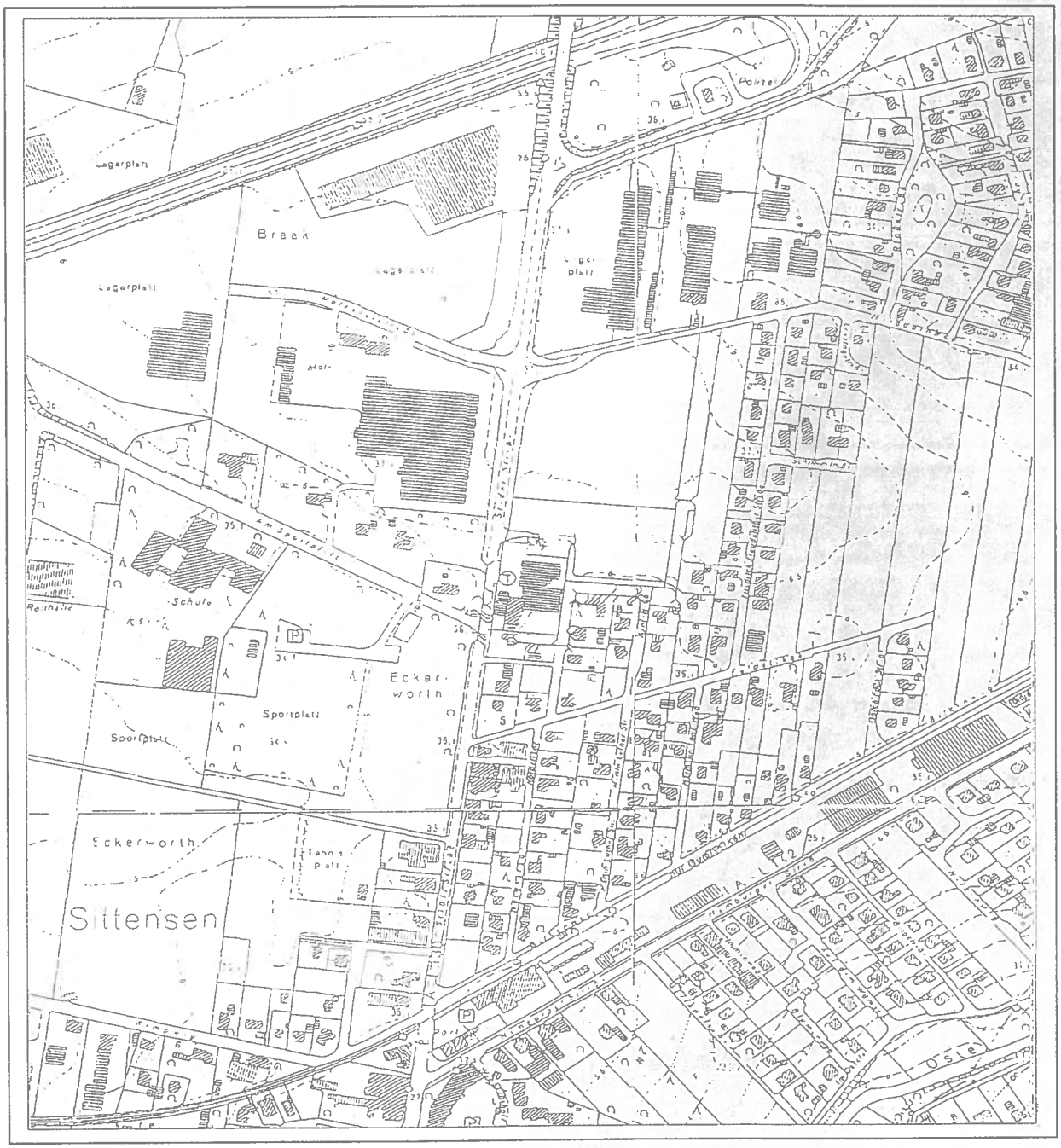
SAMTGEMEINDE SITTENSEN

LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
15. ÄNDERUNG



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40/§72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Samtgemeinde Sittensen die Änderung dieses Flächennutzungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Darstellungen, beschlossen:

Erläuterungsbericht zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sittensen

Sittensen, den 25.06.2001

(Siegel)

Ratsvorsitzender — Samtgemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Samtgemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 13.07.2001 die 15. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Sittensen, den

12.03.2001

Datum — Samtgemeindedirektor

Planverfasser

Der Entwurf des Erläuterungsberichts und der Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet von Architekturbüro A. Hartmann, Dipl.-Ing. Architekt Walter-Gieseking-Straße 14, 30159 Hannover

Hannover, den

Architekt Matthias Niewerth-Meinig Hannover EL 12.911

25.06.2001

Datum — Architekturbüro A. Hartmann

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Samtgemeinde hat in seiner Sitzung am 12.02.2001 dem Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans und des Erläuterungsberichts zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans und des Erläuterungsberichts haben vom 20.03.2001 bis 20.04.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sittensen, den

23.04.2001

Datum — Samtgemeindedirektor

Feststellungsbeschluß

Der Rat der Samtgemeinde hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 25.06.2001 beschlossen.

Sittensen, den

25.06.2001

Datum — Samtgemeindedirektor

Genehmigung

Der Flächennutzungsplan ist mit Verfügung (Az.: 204.31-21101-POW/Sit-15) heutigen Tage ~~unter Auflagen/mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch _____ kenntlich gemachten Teile~~ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Lüneburg, den

28. AUG. 2001

Im Auftrage: Gutt

Datum — Bezirksregierung Lüneburg

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Samtgemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom _____ (Az.: _____) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am _____ beigetreten.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Sittensen, den

Datum — Samtgemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 30.09.2001 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Der Flächennutzungsplan ist damit am 30.09.2001 wirksam geworden.

Sittensen, den 08.10.2001

Datum — Samtgemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Flächennutzungsplans -nicht- geltend gemacht worden.

Sittensen, den

Datum — Samtgemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplans sind Mängel der Abwägung -nicht- geltend gemacht worden.

Sittensen, den

Datum — Samtgemeindedirektor

Maßstab	1 : 5000
Datum	25.06.2001
Plangröße	A3

SAMTGEMEINDE SITTENSEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)
15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

PLANZEICHENERLÄUTERUNG: (gem. Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Wohnbauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)

Gemischte Bauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)

Gewerbliche Bauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)

Sonderbauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)

GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4,
§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen

Sportplatz

Spielplatz

Parkanlage

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 5 Abs.2 Nr.2 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Öffentliche Verwaltungen

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

F Feuerwehr

Post

Schule

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 und Abs.6 BauGB)

Wasserfläche

Ü Überschwemmungsgebiet

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE
(§ 5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

Autobahnen und autobahnähnliche Straßen

Sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen

P Ruhender Verkehr

Bahnanlagen

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Elektrizität

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 5 Abs.2 Nr.5 udn Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Leitung oberirdisch

Leitung unterirdisch

SAMTGEMEINDE SITTENSEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

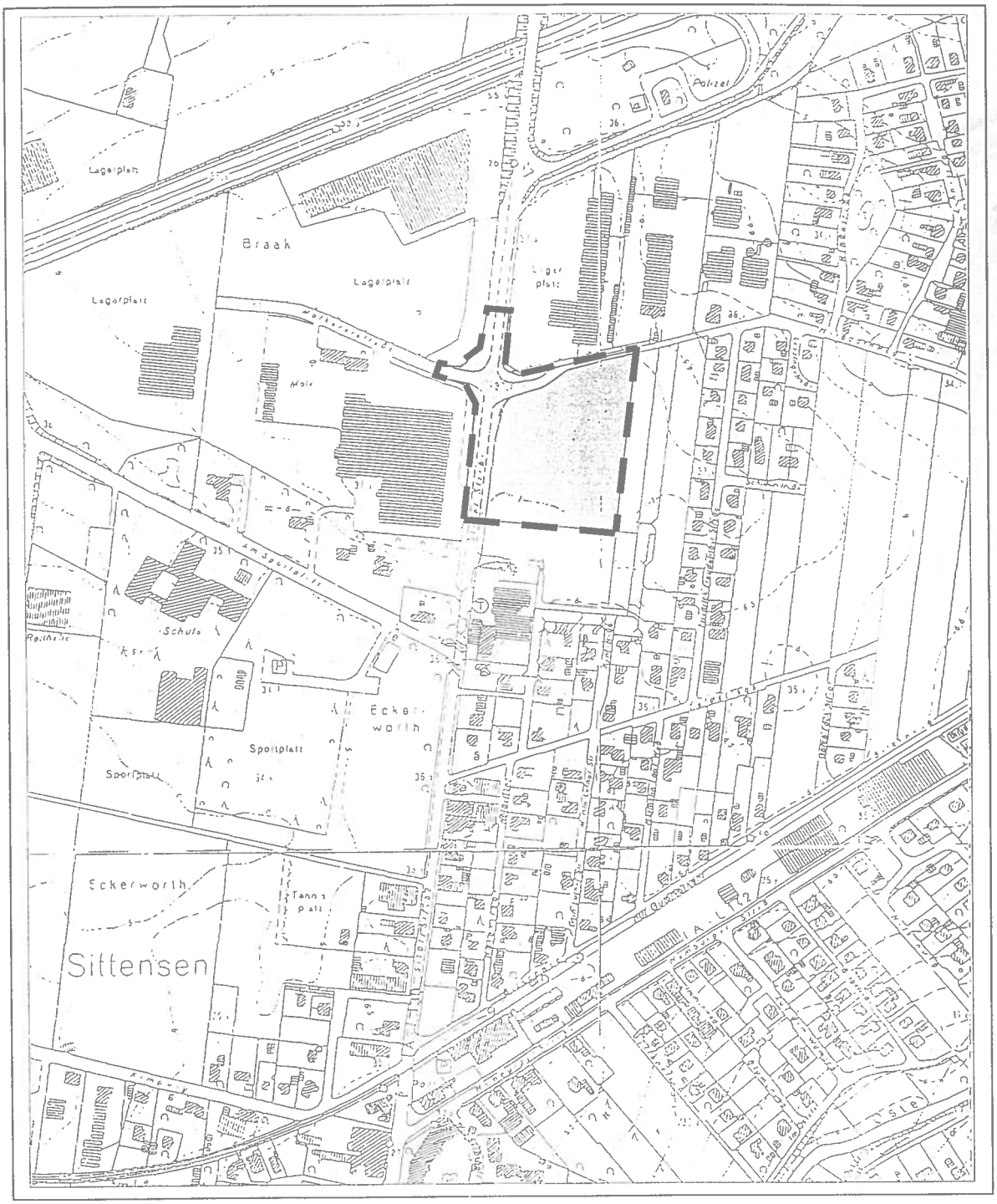
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
- 15. ÄNDERUNG –

ERLÄUTERUNGSBERICHT

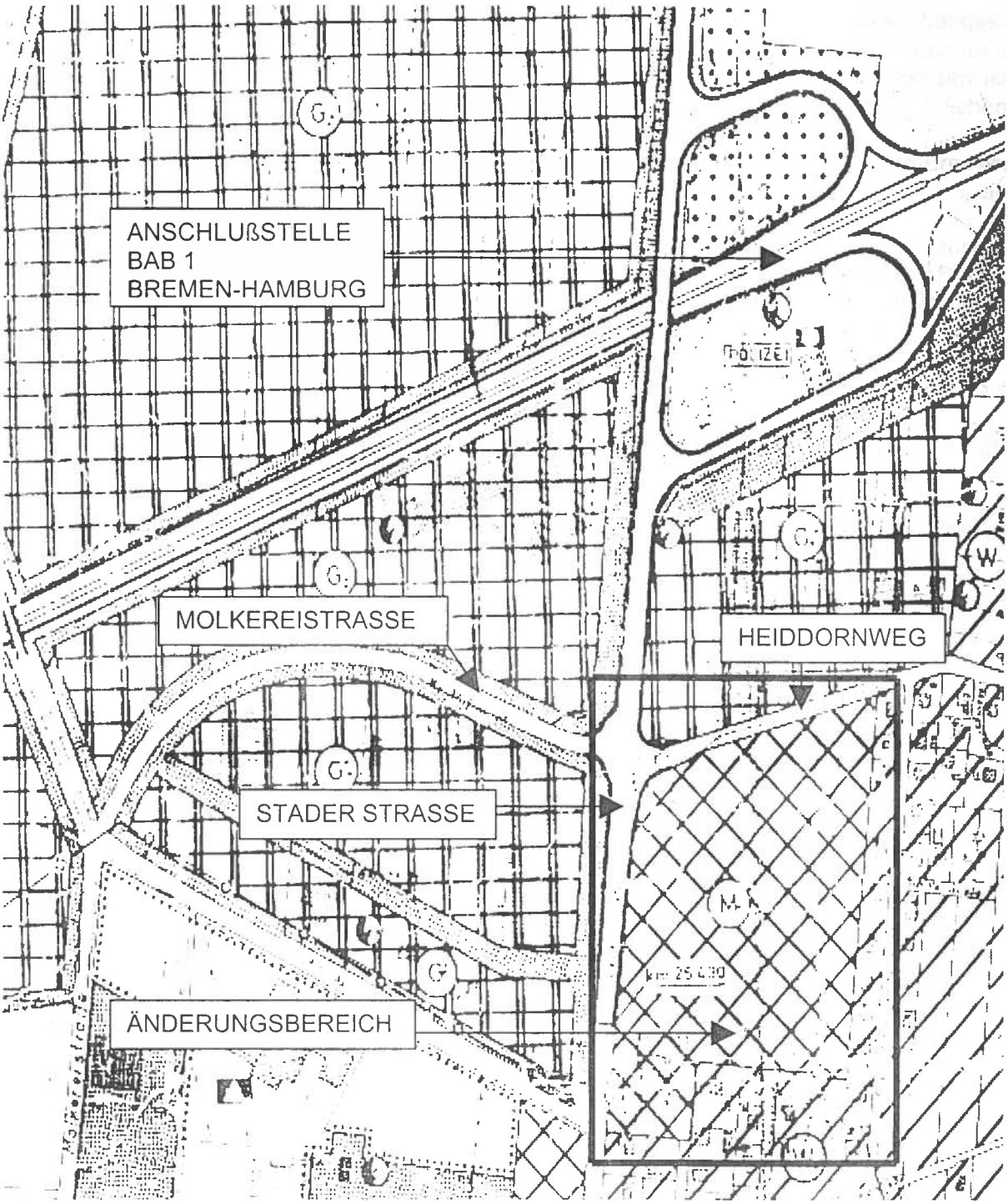
Verfasser: Architekturbüro A. Hartmann
Dipl.-Ing. Architekt
Walter-Gieseking-Straße 14
30159 Hannover

Stand: 25. Juni 2001

1) Übersicht über die Lage des Änderungsbereiches



2) Aktueller Stand des Flächennutzungsplanes vor der 15. Änderung



3) Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die aktuelle Entwicklung der Gemeinde Sittensen aufzugreifen, umzusetzen und dafür planungsrechtliche Vorraussetzungen zu schaffen.
Der Entwurf zum RROP 1997 sieht aufgrund der Vorgaben des Landes-Raumordnungsplanes für Sittensen eine Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten vor. Eine weitere Schwerpunktaufgabe für Sittensen ist die Fortentwicklung von Gewerbe und Industrie an geeigneten autobahnnahen Flächen (gewerbliche Schwerpunktachse Autobahn HH-HB).
Dies wird durch die Lage der Gemeinde auf der Entwicklungsachse Hamburg-Bremen unterstützt und zeichnet sich durch den überdurchschnittlichen Einwohnerzuwachs ab (Zeitraum 1987-1996: +17,6%).
Zur Umsetzung dieser Ziele und zur Schaffung verbindlicher, rechtlicher Planungsgrundlagen stellt die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 39, Gewerbegebiet „Stader Straße II" auf, einhergehend mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.
Die angestrebte Nutzung für autobahnaffines Gewerbe besteht in einem Konzept für einen Autohof. Im Entwurf zum Bebauungsplan wird diese Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Autohof ausgewiesen.
Ergänzend zu dem übergeordneten Ziel der Förderung von Wohnstätten ist für die Gewährleistung der Versorgung ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Dies ermöglicht die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
Diese Entwicklung und die damit zusammenhängende Umsetzung der übergeordneten Planung ist innerhalb der Festsetzung des vorhandenen Mischgebietes nicht zulässig und nicht umsetzbar.
Eine Anpassung und die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Zielsetzung der Erfüllung der auf übergeordneter Ebene gesetzten Schwerpunktaufgaben ist somit erforderlich.

4) Kernpunkte der Planung

Aufgrund der Nähe zur Autobahn BAB 1, Anschlußstelle Sittensen und der Lage an der überörtlichen Landesstraße L 130 wird im nördlichen Teil des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes ein Konzept für einen Autohof erstellt. Dieser soll ergänzend zum bereits bestehenden KFZ-Betrieb südlich des Änderungsbereiches marktorientierte Leistungen anbieten.
Dieses Vorhaben fügt sich in die bestehende gewerbliche Nutzung der direkten Umgebung ergänzend ein und erfüllt die durch den übergeordneten Landes-Raumordnungsplan gesetzten Ziele der Förderung von Gewerbe und Industrie an autobahnnahen Flächen.
Im Bebauungsplan wird dieses Planungsziel mit einer Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Autohof festgelegt. Aufgrund der konkreten Vorhabensplanung wird diese Zweckbestimmung bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes angewendet.
Der südliche Teil des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes wird als Gewerbegebiet ausgewiesen.
Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe. Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben gem. § 8 Abs. 2 BauNVO wird nicht eingeschränkt. Jedoch sind nach raumordnerischer Sicht Auswirkungen auf die innerörtliche Kaufkraft im negativen Sinne durch die Errichtung von Geschäftsgebäuden in Form von Einzelhandelszentren zu erwarten.
Verkaufseinrichtungen höherer Größenordnung sind somit nur in einem Sondergebiet möglich.

Raumordnerische Maßgaben sind bei der Umsetzung von Planungen innerhalb der Gewerbefläche entsprechend zu prüfen und zu berücksichtigen.

5) Gegebenheiten/Bestand

Bei dem zur Nutzungsänderung vorgesehenen Bereich handelt es sich nach dem gültigen Flächennutzungsplan um Mischgebietsflächen.

Die tatsächliche Nutzung in diesem Bereich besteht aus brachliegenden Bauflächen sowie landwirtschaftlicher Bewirtschaftung.

Nördlich und westlich des zu ändernden Plangebietes sind Gewerbeflächen laut F-Plan verzeichnet, östlich sind Wohngebiete eingetragen. Diese Flächen entsprechen auch ihrer tatsächlichen Nutzung. Der südliche Teil des Mischgebietes besteht aus einem Gewerbebetrieb mit Tankstelle. Der zu ändernde Bereich selbst ist ohne bauliche Anlagen.

6) Verkehrliche Erschließung

Das Gewerbegebiet sowie das Sondergebiet werden über die Landesstraße L130 erschlossen. Das Sondergebiet erhält eine zusätzliche Erschließungsmöglichkeit am Heiddornweg. Der Knotenpunkt L130/Heiddornweg/Molkereistraße wird technisch durch einen Kreisverkehr neu geordnet. Die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze (km 26.430) ist zu gegebener Zeit gem. Nds. Straßengesetz durchzuführen.

7) Technische Ver- und Entsorgung

7.1) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Abwasseranschlüsse an das Schmutzwasserkanalnetz in der Stader Straße. Die Anschlüsse für Schmutzwasser sind innerhalb der Stader Straße zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Abwassers gegeben.

7.2) Abführung des Oberflächenwassers

7.2.1) Einleitung in das öffentliche Entwässerungsnetz für Regenwasser

Mit dem Umbau des Verkehrsknotenpunktes Stader Straße/Molkereistraße/Heiddornweg wird der bereits liegende Regenwasserkanal DN700 anschlussfähig ausgebaut.

Aufgrund der beschränkten Aufnahmefähigkeit des zentralen Regenrückhaltebeckens der Samtgemeinde Sittensen ist nur eine gedrosselte Einleitung möglich.

Grundsätzlich ist in der Gemeinde Sittensen bei Regenrückhaltung eine gedrosselte Einleitmenge von $Q_{a,b}$= 1 l/s*ha gefordert. Die real zulässige Einleitmenge ist jedoch im Einzelfall mit der Gemeinde Sittensen abzustimmen.

Das Konzept der Regenrückhaltung wird im Rahmen eines Oberflächenentwässerungskonzeptes erarbeitet.

7.2.2) Versickerung

Im Rahmen einer Bodenuntersuchung wurde die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet überprüft. Aus dem Gutachten geht vor, daß der Boden bedingt versickerungsfähig ist. Eine Versickerung ist in den Schmelzwassersanden (ab 2,10 m unter Geländeoberkante) möglich.

Aktuell wird ein Versickerungskonzept entsprechend der Beurteilung des Versickerungsfähigkeit aus dem Bodengutachten erstellt.

Gemäß diesem Konzept wird das Oberflächenwasser über ein Absetzbecken vorgereinigt, dann dem Sickerbecken zugeführt und über die belebte Bodenschicht versickert.
Das Bodengutachten sowie das Oberflächenentwässerungskonzept werden dem Bebauungsplan Nr. 39 Gewerbegebiet „Stader Straße II" beigefügt. Entsprechende Festsetzungen werden in den B-Plan übernommen.

Bei Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser ist das ATV-Arbeitsblatt A138 zu beachten, bei Regenrückhalteanlagen ist das ATV-Arbeitsblatt 137 zu berücksichtigen.
Für die Herstellung ist ein wasserbehördliches Genehmigungsverfahren nach § 154 bzw. § 119 NWG durchzuführen.

7.3) Abfallbeseitigung
Die Abfallbeseitigung erfolgt für das gesamte Gemeindegebiet und somit auch für den Planbereich durch den Landkreis Rotenburg.
Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden keine Altlasten festgestellt.
Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Geltungsbereich des Änderungsbereiches liegen der Gemeinde und dem Landkreis nicht vor. Sollten bei den Erdarbeiten Bodenverunreinigungen/-verfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, sind diese dem Landkreis Rotenburg/Wümme, Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg/Wümme unverzüglich anzuzeigen.

8) Umweltverträglichkeit

8.1) Schutzgebiete
Im bzw. im unmittelbaren Umkreis des Planbereiches befinden sich keine Schutzzonen und Schutzgebiete.

8.2) Emissionen
Laut einer vorläufigen Geräuschimmissionsprognose ist Lärmauswirkung auf die vorhandene Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) östlich des Änderungsbereiches durch das Sondergebiet-Autohof zu erwarten.
Somit wird voraussichtlich entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Sondergebietes eine Schallschutzmaßnahme erforderlich.
Es werden die Immissionsrichtwerte für „Allgemeines Wohngebiet" mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts angewendet.
Die endgültige Geräuschimmissionsprognose wird dem Bebauungsplan Nr. 39 Gewerbegebiet „Stader Straße II" beigefügt und wird dessen Bestandteil. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan aufgenommen.

9) Eingriffsregelung

Die Grünflächenplanung und die Abarbeitung der Eingriffsregelung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bearbeitet und dem Bebauungsplan Nr. 39, Gewerbegebiet „Stader Straße II" beigefügt.
Bereiche höherer ökologischer Wertigkeit sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.
Vorab wurden überschläglich folgende erforderliche Ausgleichsflächen ermittelt:
→ bei Wertsteigerungsfaktor 1: ca. 1,55 ha Ausgleichsfläche
→ bei Wertsteigerungsfaktor 2: ca. 0,78 ha Ausgleichsfläche

10) Änderungsverfahren

Rechtsgrundlage des Flächennutzungsplanes sind:

§ 1 Abs. 3, und 6 sowie § 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997

Verfahrensschritte:

- Änderungsbeschluß des Rates der Samtgemeinde (Bekanntmachung)
- Erarbeitung eines Vorentwurfes und Erläuterungsberichtes
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Auslegungsbeschluß des Rates der Samtgemeinde (Bekanntmachung)
- Offenlegen des Entwurfes und Erläuterungsberichtes
- Beschluß des Rates der Samtgemeinde über den Entwurf des Planes und Erläuterungsberichtes
- Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde (Bekanntmachung)

Parallel zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplanes Stader Straße/Heiddornweg gem. § 8 (3) BauGB betrieben.

11) Verfahrensvermerk

Der Rat der Samtgemeinde Sittensen hat dem Erläuterungsbericht zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes am 25.06.2001 zugestimmt.

Der Erläuterungsbericht hat zusammen mit dem Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 20.03.2001 bis 20.04.2001 ausgelegen.
Die nach der Auslegung vorgenommenen Ergänzungen lagen dem Feststellungsbeschluß zugrunde.

Sittensen, den 25.06.2001

GEMEINDE SITTENSEN 2 Landkreis Rotenburg (Wümme)

Samtgemeindedirektor