18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

URSCHRIFT

SAMTGEMEINDE SITTENSEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL 3
VERFAHRENSVERMERKE 4
PLANZEICHNUNG NACH S.7

ERLÄUTERUNG ZUR 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE SITTENSEN 8

1. Vorbemerkungen 8
2. Überörtliche Planung und Raumordnung 8
3. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches 9
4. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes 10
5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung 11
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung 11
7. Naturschutz und Landschaftspflege 11

Stand: 05/2002

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Samtgemeinde Sittensen diese 18. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (1 Blatt), und dem Erläuterungsbericht beschlossen.

Sittensen, den 19.09. 2002

Samtgemeinde Sittensen 1 Landkreis Rotenburg (Wümme)

.....
(Klindworth)
Samtgemeindebürgermeister

.....
(Wallin)
Samtgemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Samtgemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 28.02.2002 die Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 19.07.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sittensen, den 30.10. 2002

.....

(Wallin)
Samtgemeindedirektor

Samtgemeinde Sittensen · Landkreis Rotenburg (Wümme)

2. Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage:	Deutsche Grundkarte 1:5000 Blattnummer: 2722/12, 2723/6 Blattname: Sittensen, Sittensen-Ost
Herausgebervermerk:	Herausgegeben vom Katasteramt Bremervörde, Ausgabejahr: -

3. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 56
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den 28.10. 2002

.....

(R. Diercks)
Planverfasser

4. Der Rat der Samtgemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 27.06.2002 dem Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.07. 2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 29.07. bis zum 30.08.2002 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Sittensen, den 30.10. 2002

.....
(Wallin)
Samtgemeindedirektor

Samtgemeinde Sittensen · Landkreis Rotenburg (Wümme)

---

5. Der Rat/Verwaltungsausschuss der Samtgemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 (3) Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Sittensen, den

.....
(Wallin)
Samtgemeindedirektor

---

6. Der Rat der Samtgemeinde Sittensen hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 (2) BauGB den Flächennutzungsplan nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 19.09.2002 beschlossen.

Sittensen, den 30.10. 2002

.....
(Wallin)
Samtgemeindedirektor

Samtgemeinde Sittensen · Landkreis Rotenburg (Wümme)

7. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: 204.31-21101-Row/Sit-18) vom heutigen Tage ~~unter Auflagen/Maßgaben/mit Ausnahme der kenntlich gemachten Teile~~ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Lüneburg, den 14. FEB. 2003

BEZIRKSREGIERUNG LÜNEBURG 43

.....
Bezirksregierung Lüneburg
im Auftrage
– Gutt –

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

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis zum öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Sittensen, den

.....
(Wallin)
Samtgemeindedirektor

9. Die Erteilung der Genehmigung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 (5) BauGB am 15.07.03 bekanntgemacht worden. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 15.07.03 wirksam geworden.

Sittensen, den 17.07.2003

.....
(Wallin)
Samtgemeindedirektor

10. Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften bei Zustandekommen der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht geltend gemacht worden.

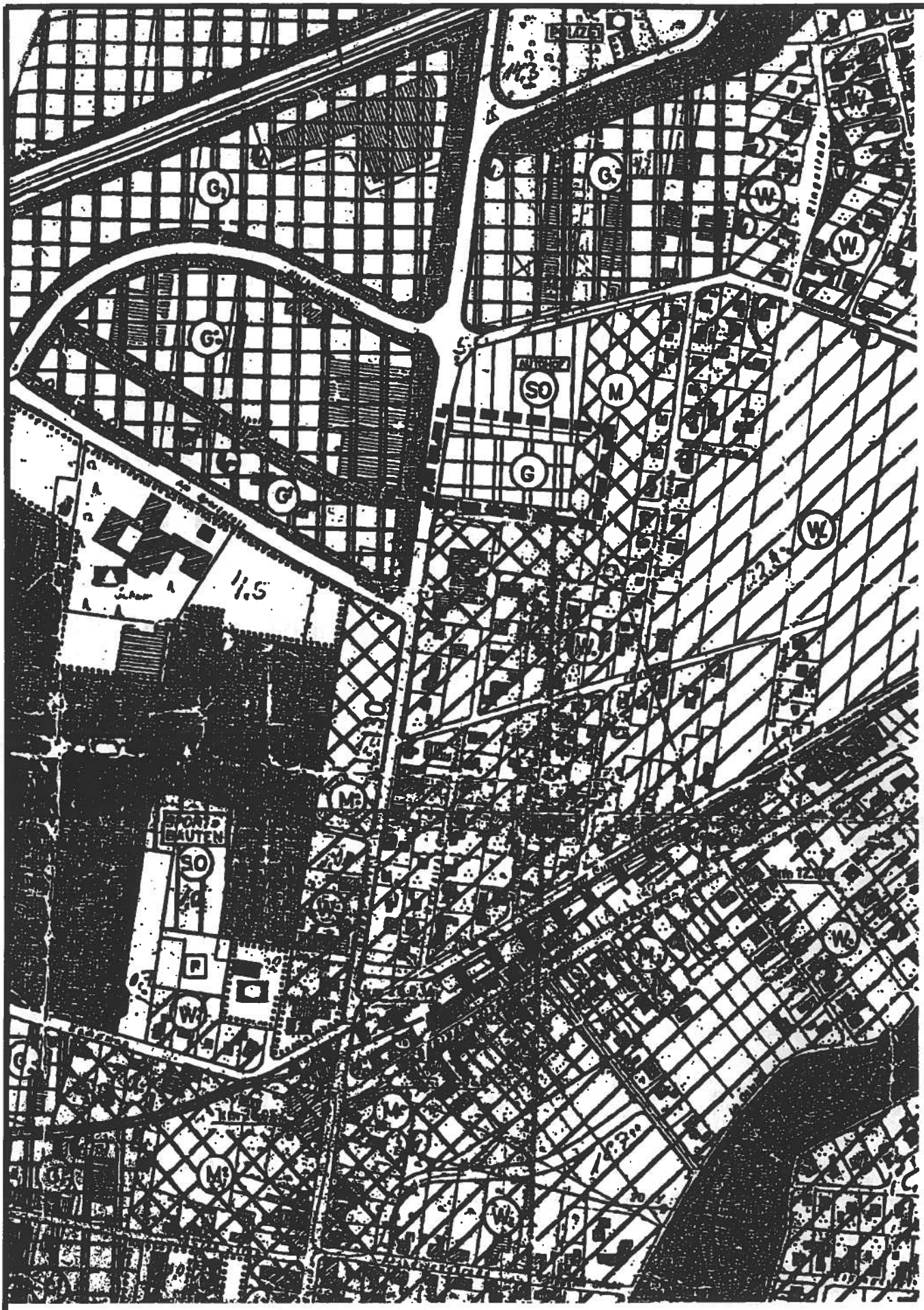
Sittensen, den

.....
(Wallin)
Samtgemeindedirektor

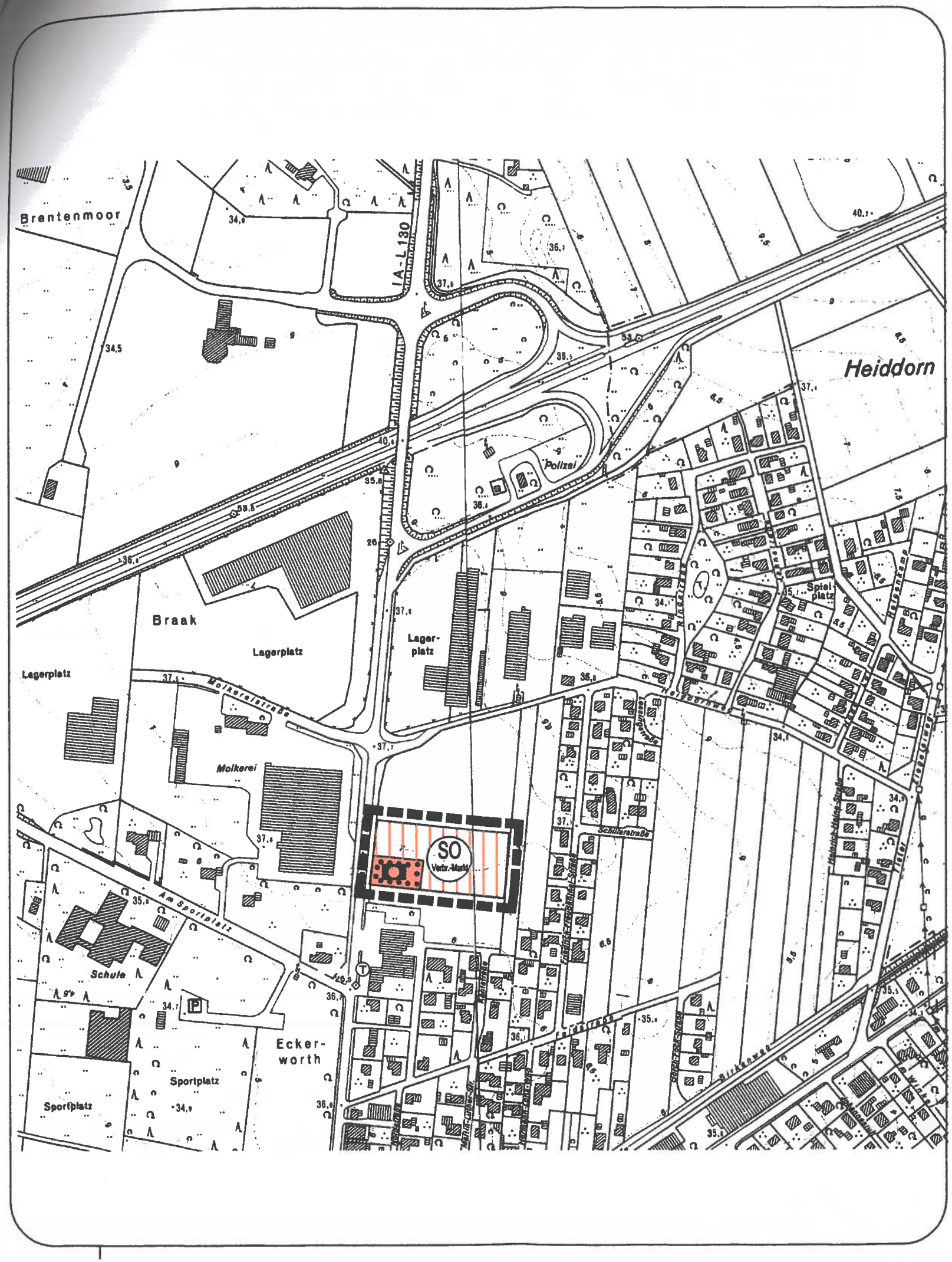
11. Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sittensen, den

.....
(Wallin)
Samtgemeindedirektor



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
der Samtgemeinde Sittensen
mit dem Änderungsbereich



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO Verbrauchermarkt — Sondergebiet "Verbrauchermarkt"

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf

Öffentliche Verwaltungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des Änderungsbereiches

SAMTGEMEINDE SITTENSEN

18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Sittensen

1 : 5000

19.02.2002

0 50 100 200 350

ERLÄUTERUNG ZUR 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE SITTENSEN

1. Vorbemerkungen

Auf Grund der eingetretenen städtebaulichen Entwicklung und zur Anpassung an die allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen der Samtgemeinde Sittensen ist die 18. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst einen Bereich in der Gemeinde Sittensen, Landkreis Rotenburg (Wümme). Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Ein Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und die Planzeichnung sind dieser Erläuterung vorangestellt.

2. Überörtliche Planung und Raumordnung

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 wird die Samtgemeinde Sittensen dem ländlichen Raum zugeordnet. Dort sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Vorrangig sind außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten durch Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotentials zu erhalten und zu schaffen sowie neue Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg 1998 weist der Gemeinde Sittensen die Funktion eines Grundzentrums zu. Außerdem ist sie Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung. In diesen Standorten ist durch jeweils geeignete Maßnahmen des Städtebaus – insbesondere durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen – für ein entsprechend umfangreiches Angebot von Wohnungen und Arbeitsplätzen zu sorgen. An Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sind die natürliche Eignung der umgebenden Landschaft für Erholung und Freizeit, die Umweltqualität, die Ausstattung mit Erholungsinfrastruktur sowie das kulturelle Angebot zu sichern und weiterzuentwickeln.

Im Änderungsbereich ist die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes (großflächiger Einzelhandel) einschließlich einiger Dienstleistungsbetriebe geplant. Damit soll die Funktion Sittensens als Grundzentrum gestärkt und die Grundversorgung in diesem Sortimentsbereich verbessert werden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind (außer in Kerngebieten) nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Dabei ist zu prüfen, ob sie nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe der zentralen Orte

entsprechen und die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die Industrie- und Handelskammer Stade hat im September 2001 eine raumordnerische Beurteilung durchgeführt, wobei eine Größenordnung von 1.700 m² für den SB-Markt und ca. 250 m² für den geplanten Getränkemarkt berücksichtigt wurde. Dabei wurde ein zu erwartender Gesamtumsatz berechnet, der mit dem Kaufkraftpotential der Gemeinde in Beziehung gebracht wurde. Daraus ergibt sich eine Abschöpfungsquote von 27,8 %. Im allgemeinen ist davon auszugehen, dass bei Abschöpfungsquoten bis 25 % bzw. bei kleinen Nahversorgungszentren bis 33% die Verflechtungsbereiche benachbarter Zentren nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Das geplante Vorhaben liegt zwar in einem Grenzbereich, ist aber aus raumordnerischer sowie städtebaulicher Sicht für das Grundzentrum Sittensen noch vertretbar.

Somit sind negative Auswirkungen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten.

3. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im Ortszentrum von Sittensen, östlich der Stader Straße (L 130). Die Fläche beträgt rund 1,1 ha. Die Flächen im Änderungsbereich sind unbebaut und liegen brach. Auf der Fläche ist keine wertvolle Vegetation vorhanden.

Entlang der Stader Straße befindet sich eine gemischte Nutzung aus Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben. Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Autohof, südlich eine Tankstelle. Weiter östlich und südlich liegt eine Wohnnutzung.

Durch die geplante Errichtung eines Verbrauchermarktes sollen die Angebote des täglichen Bedarfs, die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit des Ortskerns von Sittensen berücksichtigt, gesichert bzw. gesteigert werden. Ebenso sollen aus städtebaulicher Sicht diese Märkte im Stadtgebiet und nicht auf der „grünen Wiese“ angesiedelt werden, um den Ortskern und den Bereich an der Stader Straße zu stärken. Aufgrund der guten Lage zum Ortskern und zu den umliegenden Wohnvierteln ist der Standort für den geplanten Verbrauchermarkt, auch aus städtebaulichen Gründen gut geeignet.
Weiterhin sind durch die umgebenden Nutzungen (z.B. den Autohof)) auch schon Nutzungen ähnlicher Prägung und Intensität vorhanden.
Ebenso wirken auf das Gebiet und die umliegenden Flächen bereits Lärmquellen ein (Verkehrslärm der westlich verlaufenden Landesstraße).

Zum anderen ist es Zielsetzung der Gemeinde, die örtliche Polizeistation an einen neuen Standort zu verlegen, da sich am bisherigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr bieten. Außerdem ist die heutige Lage an der Autobahnabfahrt „Sittensen“ ungünstig für die Bürger der Gemeinde zu erreichen. Eine neue zentrale Lage soll dieses verbessern.

Während der öffentlichen Auslegung wurden verschiedene Anregungen bezüglich des Standortes des Sondergebietes vorgetragen, die wie folgt zurückgewiesen worden sind:
Die Befürchtung, dass durch die Darstellung des Sondergebietes ein Nebenzentrum entsteht, wird nicht geteilt. In Sittensen liegen die Versorgungseinrichtungen entlang der Bahnhofsstraße und der Stader Straße. Ein Ortskern in herkömmlicher Form ist hier nicht vorhanden. Der Änderungsbereich ist ca. 600m von der Bahnhofsstraße entfernt und somit noch akzeptabel fußläufig und per Fahrrad zu erreichen. Verfügbare Flächen für einen Verbrauchermarkt sind in diesem zentralen Einkaufsbereich nicht vorhanden.

Ziel der Samtgemeinde Sittensen ist es weiterhin, im Änderungsbereich zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfes und vielseitige Einkaufsmöglichkeiten bzw. eine verbrauchernahe Versorgung entsprechend der raumordnerischen Einstufung als Grundzentrum zu ermöglichen. Als Grundzentrum hat Sittensen die Aufgabe, Flächen für ein ausreichendes Dienstleistungs- und Warenangebot bereitzustellen.
Eine verbrauchernahe Versorgung der umliegenden Wohngebiete ist berücksichtigt. Unzuträgliche Immissionen sind nicht zu erwarten.

Aus raumordnerischer Sicht sind negative Auswirkungen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen im Grundzentrum Sittensen nicht zu erwarten. Dies wird durch die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Stade im Verfahren nochmals bestätigt. Inzwischen liegt der Gemeinde Sittensen ebenfalls eine positive raumordnerische Stellungnahme des Landkreises Rotenburg (Wümme) vor.

Es ist ausschließliche Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Bloße wirtschaftliche Belange, z.B. des Wettbewerbs, sind keine Belange, die im Rahmen einer Bauleitplanung zu regeln sind.
Der Extra-Markt bleibt an seinem bisherigen Standort. Er dient hier sogar als Magnet für weitere ansiedlungswillige Einzelhandelsbetriebe. Im Änderungsbereich soll ein zusätzlicher Verbrauchermarkt angesiedelt werden, der für die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Grundzentrums erforderlich ist. Eine Verlagerung von großflächigen Verbrauchermärkten findet somit nicht statt.

Weiterhin ist auszuführen, dass sich, wenn der Änderungsbereich nicht als Standort für einen Verbrauchermarkt und die Polizeistation ausgewählt worden wäre, hier über kurz oder lang entsprechend der angrenzenden Nutzung und der o.g. Festsetzungen Gewerbebetriebe ansiedeln würden.

4. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde (Teilplan 5 Sittensen) stellt im Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen und in kleineren Teilen gemischte Bauflächen und Sondergebiet „Autohof“ dar (s. Planausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes).

5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

Ziel der Gemeinde Sittensen ist es, im Änderungsbereich zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfes und vielseitige Einkaufsmöglichkeiten bzw. eine verbrauchernahe Versorgung entsprechend der raumordnerischen Einstufung als Grundzentrum zu ermöglichen.
Ein Marktbetreiber beabsichtigt die Neuerrichtung eines Verbrauchermarktes in unmittelbarer Nähe des Ortskerns von Sittensen. Gleichzeitig sollen an diesem Standort einige Angebote des täglichen Bedarfs (Bäcker u.ä.) angesiedelt werden, um das Angebot bezüglich der Grundversorgung in der Gemeinde zu erweitern.

Entsprechend wird im Änderungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt" dargestellt.

Weiterhin ist im Änderungsbereich der neue Standort der örtlichen Polizeistation vorgesehen. Dementsprechend wird auf einer Teilfläche der Änderung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung" dargestellt.

Zur Umsetzung des Vorhabens stellt die Gemeinde Sittensen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan Nr. 40 „Stader Straße" mit entsprechender Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO und Fläche für Gemeinbedarf auf.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich wird über die Stader Straße (L 130) erschlossen. Im Bebauungsplan Nr. 40 werden die von der öffentlichen Verkehrsfläche abgehenden Zufahrtsbereiche festgesetzt.
Es liegen keine Anregungen des Straßenbaulastträgers zum Verkehrsaufkommen vor; bzw. die die Eignung der L 130 als Zuwegung des Änderungsbereiches bezweifeln. Die Anregungen des Straßenbauamtes Verden betreffen bereits die nachfolgende Durchführung der Planung.

Der Änderungsbereich wird durch eine entsprechende Erweiterung des Kanalnetzes an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Von hier aus wird das Schmutzwasser zur Kläranlage in Sittensen geleitet.
Die Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt durch Ableitung über ein Regenrückhaltebecken in Regenwasserkanäle und z.T. durch Versickerung auf dem Grundstück. Detaillierte Aussagen erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Gemeinde hat über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter entsprechender Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf Grundlage

des §21 BNatSchG in der Abwägung nach §1 BauGB zu entscheiden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im Bauleitplanverfahren dann anzuwenden, wenn ***auf Grund*** der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes bzw. Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§21 (1) BNatSchG).

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst einen Bereich, für den einerseits im wirksamen Flächennutzungsplan bereits gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Andererseits bestehen für diesen Bereich bereits rechtskräftige Bebauungspläne. Es handelt sich um die B-Pläne Nr. 39 und 32.1 "Gewerbegebiet Stader Straße I und "Gewerbegebiet Stader Straße II", die eine GRZ von 0,8 zulassen.
Das BNatSchG gemäß § 21 Abs. 2 und das NNatG gemäß § 15a sehen ausdrücklich vor, dass in Bereichen, für die wie im Änderungsbereich rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen und somit Baurechte bestehen, keine Eingriffsregelung durchzuführen ist.

Im Vergleich des bereits jetzt zulässigen Versiegelungsgrades und dem der im Rahmen der 18. F-Planänderung geplanten Sondergebiete "Verbrauchermarkt" und Flächen für Gemeinbedarf sowie des gleichzeitig aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 40 ist festzustellen, dass durch die Planänderung das Verhältnis bebauter Flächen zu Freiflächen nicht wesentlich verändert wird. Somit ergeben sich in der Bilanzierung keine Unterschiede. Für die 18. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Sittensen sind daher aufgrund der Planänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten.

Absehbar ist jedoch, dass im Rahmen der zeitgleichen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.40, die in den rechtskräftigen B-Plänen Nr. 39 und 32.1 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen entfallen. Daraus ergeben sich besondere Anforderungen an die Bearbeitung der Eingriffsregelung im verbindlichen Bauleitplanverfahren, denn für die entfallenden Flächen ist Ersatz zu schaffen. Berechnung und Beschreibung von Umfang und Art der Ersatzmaßnahmen bleiben dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Sittensen, den 19.09.2002

.....
(Wallin)
Samtgemeindedirektor

Samtgemeinde Sittensen 1 Landkreis Rotenburg (Wümme)