FLÄCHENNUTZUNGSPLAN SITTENSEN

SAMTGEMEINDE SITTENSEN

LANDKREIS ROTENBURG (W)

36. ÄNDERUNG

Teiländerung 36-09-01
(M-Flächen Groß Wohnste – Wangersener Str. / Vierdener Str. / Eichenweg)

Antrag auf Genehmigung gem. § 6 BauGB - Urschrift

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
21640 HORNEBURG VORDAMM 12-14 ☎ 04163-7731 FAX 808161
PARTNER BEI STADT-LAND-FLUSS PLANER + ARCHITEKTEN
www.stadtlandfluss-horneburg.de

INHALTSVERZEICHNIS

- PRÄAMBEL 3
- VERFAHRENVERMERKE 4

- 36. Änderung FNP (Seite 4 – Planbild / zeichnerische Darstellungen 36-09-01) und Planzeichenerklärung (Seite 5)

- ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1 RECHTSGRUNDLAGEN 8

2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG 8

3 VERFAHREN 9
- 3.1 36. Änderung Flächennutzungsplan (FNP) 9
- 3.2 Beschlüsse zum Verfahren 9
- 3.3 Scoping 10
- 3.4 Umweltprüfung (UP) 10

4 ÜBERGEORDNETE ZIELE / PLANUNGEN / PROGRAMME (LROP, RROP, LRP) 11

5 BESTANDSBESCHREIBUNG 13
- 5.1 Gegenwärtige Nutzung und Zustand 13
- 5.2 Verkehrliche Erschließung 13
- 5.3 Naturräumlicher Bestand / Pflanzen und Tiere 13
- 5.4 Tabellarische Übersicht der Bestandsbewertung 13
- 5.5 Altlasten / Bodenbelastungen 14
- 5.6 Bestand FNP – Zeichnerische Darstellungen 1983 14

6 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION / DARSTELLUNGEN 14

6 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION / DARSTELLUNGEN 15
- 6.1 Planungsabsicht 15
- 6.2 Zeichnerische Darstellungen (Änderungsfläche 36-09-01) 16
- 6.3 Ausgleichsmaßnahmen 16
- 6.4 Immissionen / Emissionen 16
- 6.5 Technische Ver- und Entsorgung 17
- 6.6 Alternativen 17

7 SONSTIGES PLANRECHT 17

8 UMWELTBERICHT 18
- 8.1 Aufgabe der Umweltprüfung 18
- 8.2 Kurzdarstellung der FNP-Änderung 18
- 8.3 Darstellung in übergeordneten Plänen 18
- 8.4 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit 18
- 8.5 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 18
- 8.6 Schutzgut Boden 19
- 8.7 Schutzgut Wasser 20
- 8.8 Schutzgüter Klima / Luft 20
- 8.9 Schutzgut Landschaft 20
- 8.10 Zusammenfassung Umweltbericht 21

9 ALLGEMEINE ZUSAMMENFASSUNG / AUSWIRKUNGEN 21

10 FLÄCHENBILANZ 22

ANLAGEN :
- Übersichtsplan / Ausschnitt Luftbild
- Übersicht sonstiges Planrecht
- Kartierung Biotyptypen / Nutzungsstrukturen

PRÄAMBEL :

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zzt. geltenden Fassung

hat der Rat der Samtgemeinde Sittensen

diese 36. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der nachstehenden Planzeichnung (1 Blatt DIN A4, Seite 6), beschlossen.

SITTENSEN, den 18.03.2010

Samtgemeinde Sittensen 3 (DS) Landkreis Rotenburg (Wümme)

.....
- SG.-Bürgermeister -

VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde SITTENSEN hat in seiner Sitzung am **12.07.2007** die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.
Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am **25.02.2009** ortsüblich bekanntgemacht.

SITTENSEN, den 20. April 2010

(DS)

Samtgemeinde Sittensen - Landkreis Rotenburg (Wümme)

.....
- SG.-Bürgermeister -

Planunterlage

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage :	Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Herausgabevermerk :	Herausgegeben vom Katasteramt Bremervörde
Erlaubnisvermerk :	Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Bremervörde vom 15.05.2007 (L 4 - 119 /2007)

Planverfasser

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet vom

GULEKE + PARTNER

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
www.stadtlandfluss-horneburg.de
Planer + Architekten

HORNEBURG, den 08/2009

.....
- Unterschrift -

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Samtgemeinde SITTENSEN hat in seiner Sitzung am **29.09.2009** dem Entwurf zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans und der Entwurfsbegründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **09.11.2009** ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 36. Änderung des Flächennutzungsplans und der Entwurfsbegründung einschl. Umweltbericht haben vom **18.11.09** bis **21.12.09** gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

SITTENSEN, den 20. April 2010

(DS)

Samtgemeinde Sittensen - Landkreis Rotenburg (Wümme)

.....
- SG.-Bürgermeister -

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde SITTENSEN hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht in seiner Sitzung am **18.03.2010** beschlossen.

SITTENSEN, den 20. April 2010

(DS)

Samtgemeinde Sittensen - Landkreis Rotenburg (Wümme)

.....
- SG.-Bürgermeister -

Genehmigung

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: 63 ROW-61 72 60/104) vom heutigen Tage ~~unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile~~ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

ROTENBURG , den 16. 06. 2010

LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME) 28

Im Auftrage

Landkreis Rotenburg (W)
Der Landrat

.....
- Unterschrift (Schröder)

~~Beitrittsbeschluss~~

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

~~Die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.~~

~~Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.~~

~~SITTENSEN, den~~

~~(DS)~~

~~.....~~
~~- SG.-Bürgermeister -~~

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 (5) BauGB am 31.08.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg bekanntgemacht worden.

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 31.08.2010 wirksam geworden.

SITTENSEN, den 15.09.2010

(DS)

Samtgemeinde Sittensen 7 Landkreis Rotenburg (Wümme)

.....
- SG.-Bürgermeister -

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (§ 214 (1) u. (2) BauGB) sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges (§ 214 (3) BauGB) nicht schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des der Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden.

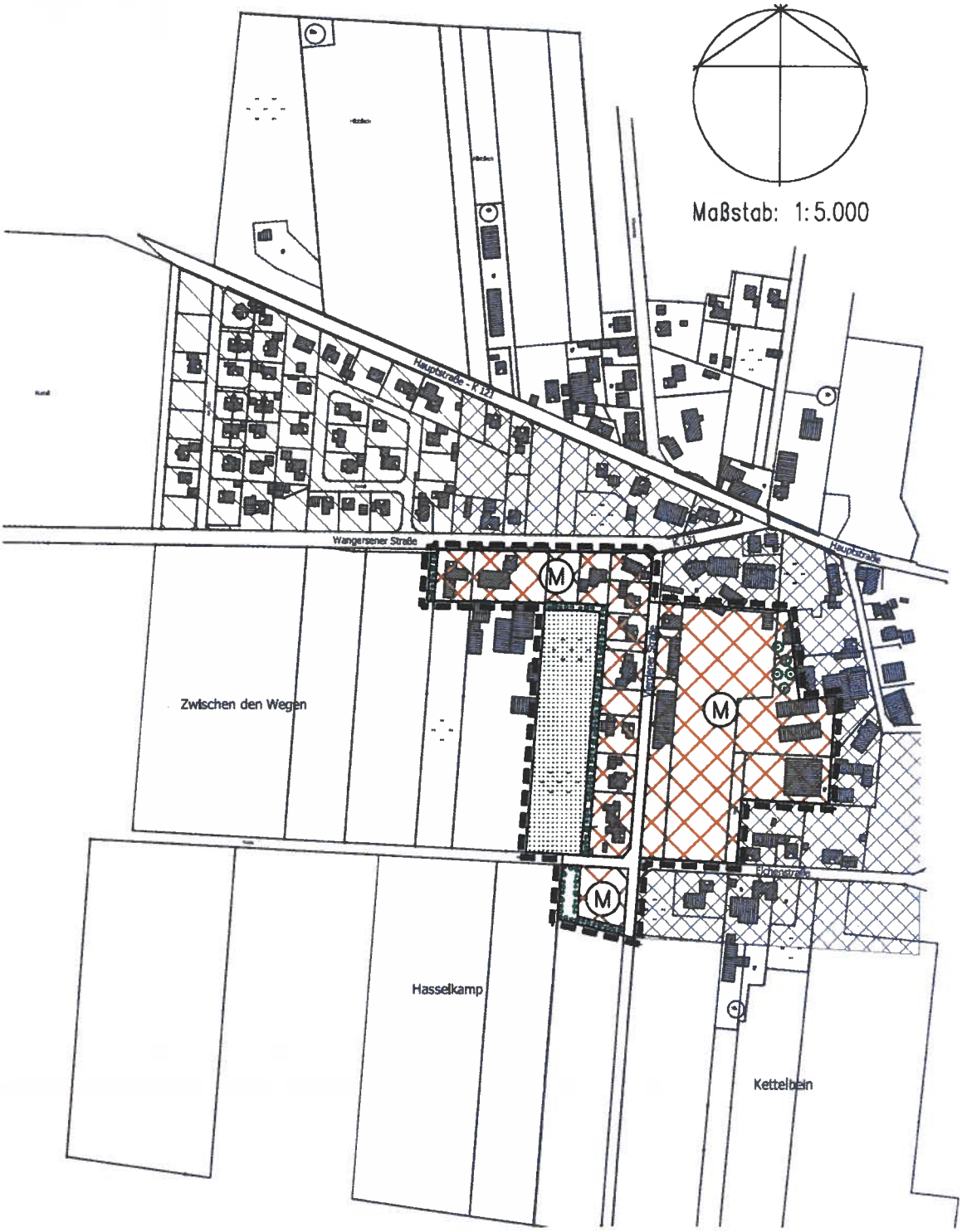
SITTENSEN, den

(DS)

.....
- SG.-Bürgermeister -

36. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN SAMTGEMEINDE SITTENSEN

Zeichnerische Darstellungen (Planbild) zur Änderungsfläche 36-09-01
(Ausschnitt aktuelle ALK - Maßstab 1 : 5.000)



Planzeichenerklärung :

Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)

PLANZEICHEN BESTAND:

(M) Gemischte Baufläche (M – § 1 (1) Nr.2 BauNVO) [§ 5 (2) Nr. 1 BauGB]

(G) Gewerbliche Baufläche (G – § 1 (1) Nr.3 BauNVO) [§ 5 (2) Nr. 1 BauGB]

Fläche für die Landwirtschaft [§ 5 (2) Nr. 9 BauGB]

PLANZEICHEN 36. ÄNDERUNG: [RECHTSGRUNDLAGE]

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

(M) Gemischte Baufläche (M – § 1 (1) Nr. 2 BauNVO) [§ 5 (2) Nr. 1 BauGB]

Fläche für die Landwirtschaft [§ 5 (2) Nr. 9 BauGB]

PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [§ 5 (2) Nr. 10 BauGB]
Hier : Gestaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes (Windschutz)

SONSTIGE PLANZEICHEN:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 36. Änderung [§ 5 (2) BauGB]

Gemeinde-/Gemarkungsgrenze

KENNZEICHNUNG OHNE NORMCHARAKTER:

Ortsbildprägendes Großgrün (vgl. Kartierung Biotoptypen / Nutzungsstrukturen)

BEGRÜNDUNG
36. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
SAMTGEMEINDE SITTENSEN - LANDKREIS ROTENBURG (W)

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

  jeweils in den zzt. geltenden Fassungen

2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG

Der räumliche Geltungsbereich zur 36. Änderung umfasst in der Mitgliedsgemeinde Wohnste, Ortsteil Groß Wohnste, südlich der Kreisstraße 131 (Wangersener Str.) einen überwiegend bebauten Bereich der westlichen Ortsrandlage.

Der Anlass zur Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung im Sinne von § 1 (8) BauGB für den v.g. Bereich der Änderungsfläche 36-09-01 in Groß Wohnste ist mit der städtebaulichen Entwicklung und Nutzungsstruktur im Bereich der Vierdener Str. verknüpft. Der hier zur Disposition stehende Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet" von 1966 sieht hier in seinem Geltungsbereich insgesamt und ausschließlich eine gewerbliche Entwicklung (GE nach § 8 BauNVO) vor. Ein entsprechendes Aufhebungsverfahren nach § 1 (8) BauGB ist zzt. im Verfahren.

Insbesondere westlich der Vierdener Str. hat sich eine abweichende Entwicklung vollzogen, die mit gemischten Nutzungen im Sinne des § 6 BauNVO eher zur Nutzungsfunktion Wohnen tendiert. Der dann westlich anschließende Bereich wird aktuell verstärkt und wie vor bereits rein landwirtschaftlich intensiv genutzt. Der dazugehörige landwirtschaftliche Betrieb hat sich entgegen dem Planungsziel von 1966 weiter entwickelt, insbesondere durch Aufstockung des Rindviehbestandes und der damit verbundenen Stallungen und entsprechendem Futteranbau.

Veranlassung für die Änderungsplanung ist u.a. der Veränderungsdruck in diesem Bereich in Richtung Wohnnutzungen. Aus dieser Entwicklung resultieren auch die Überlegungen zur Aufhebung der entgegenstehenden Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet", die insgesamt die planungsrechtliche Funktion des Planungszieles von 1966 und damit den rechtliche Bestand der Satzung in Frage stellen. Ein entsprechendes Verfahren ist bereits durch die Gemeinde am 15.08.2009 beschlossen worden und auch eingeleitet. Der Anregung des LK ROW mit Schreiben vom 12.11.2001 zur rechtlichen Situation der bestehenden Bauleitplanung wird damit gefolgt. Die Bereitschaft der Gemeinde planerisch tätig zu werden bzw. ihre Verantwortung ist somit nochmals dokumentiert.

Die städtebauliche Situation ist entgegen dem Ziel bzw. der Planungsabsicht von 1966 geprägt durch gemischte Nutzungen nach § 6 BauNVO mit einerseits überwiegender Wohnnutzung und anderseits aufgegebener Gewerbenutzung, soweit diese mit Störpotential im Sinne von § 8 BauNVO verbunden war.

Aus den v.g. Gründen ist zur Klärung der städtebaulichen Ordnung sowie einer bürgerfreundlichen Planungssicherheit nunmehr für alle Beteiligten eine Darstellung nach der Art der baulichen Nutzung gefragt, die zumindest hilfreich hinsichtlich künftiger Planungsgedanken im Sinne von §§ 34 und ggf. 35 BauGB und damit auch an materiellrechtlicher Abwägung von Bescheiden zu Bauvoranfragen ausgerichtet sein sollte.

Aufgrund der städtebaulichen Situation kommt für künftige Nutzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung eine Darstellung als gemischte Baufläche (M) in Frage. Diese Darstellung bedeutet auch Bestands- und Entwicklungssicherheit für mögliche Gewerbebetriebe, die sich in Bezug auf ihre jeweilige Nachbarschaft im Rahmen von § 34 BauGB und der Beurteilung der näheren Umgebung in Verbindung mit der Zulässigkeit nach § 6 BauNVO als verträglich im Sinne des Gebotes des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes einfügen lassen.

Diese Änderung des FNP ist in sofern auch erforderlich, um ggf. planungsrechtlich die Voraussetzungen für eine rechtsverbindlichen Bauleitplanung nach § 30 BauGB zu öffnen.

Zugleich wird damit auch die gem. BauGB vom Gesetzgeber geforderte 2-Stufigkeit der Bauleitplanung im Sinne von § 8 (2) BauGB erfüllt.

3 VERFAHREN

3.1 36. Änderung Flächennutzungsplan (FNP)

Die 36. Änderung übernimmt unverändert die raumordnerischen Rahmenbedingungen des wirksamen FNP von 1983 (2. FNP – Neuaufstellung).
Die 1. Änderung von 1993 sowie die 5. Änderung von 1995 hatten wesentliche Rahmenbedingungen ergänzt bzw. geänderte Rahmenbedingungen aufgrund der voraussichtlichen Bedürfnisse bzw. der sich daraus ergebenden Art der Bodennutzung berücksichtigt.

Die 36. Änderung wird die im Sinne des § 5 (1) Satz 3 BauGB geänderte städtebauliche Entwicklung in seinen Grundzügen neu darstellen.

Die wirksamen Darstellungen von 1983 als gewerbliche Baufläche (GE) sollen aufgrund der absehbar erkennbaren Funktionslosigkeit der bisherigen Festsetzungen im Rahmen einer Aufhebung im Sinne von § 1 Abs. 8 BauGB des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet" von 1966 im Sinne der aktuellen Entwicklung städtebaulich neu geordnet werden.

Im Sinne von § 6 (5) BauGB besteht dieses Änderungsverfahren aus der Begründung mit Angaben zu § 2a BauGB und den dazugehörigen Planausschnitten (zeichnerische Darstellungen von Bestand und Planung), die im Bestand auf der Deutschen Grundkarte (DGK 5) und in der Planung auf der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aufgebaut sind.
Die zeichnerischen Darstellungen sowie der Erläuterungsbericht des FNP von 1985 behalten unbeschadet ihre Gültigkeit.

3.2 Beschlüsse zum Verfahren

- Aufstellungsbeschluss zur 36. Änderung des FNP durch den SG.-Rat vom 12.07.2007
- Interne Abstimmung / Beratung der Gemeinde mit den betroffenen Anliegern zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 bzw. baulichen Entwicklung und Umnutzung von ehemaligem Gewerbe.
- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom 15.08.2007 zur Ermittlung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am 12.03.2009 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 25.02.2009
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 08.07.2009
- Abstimmungen konkreter Planungsabsichten der Fa. Prigge im Zusammenhang mit der Aufhebung zum Bebauungsplan Nr. 2 sowie Berücksichtigung von möglichen Entwicklungschancen im Sinne der 36. Änderung
- Nach Beratung der abwägungserheblichen Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB Beschluss zum Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) BauGB durch den SG.-Rat vom 29.09.2009
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 09.11.2009.
- Feststellungsbeschluss nach Beratung der abwägungserheblicher Stellungnahmen durch den SG.-Rat Sittensen vom 18.03.2010
- Antrag auf Genehmigung gem. § 6 (1) BauGB vom 20. April 2010
  - Verfahrensstand -

3.3 Scoping

Das Scoping ist ein Verfahrensschritt im Rahmen der Bauleitplanung (vgl. § 4 (1) BauGB), der i.V.m. der Änderungsrichtlinie zur Umweltverträglichkeitsprüfung (RL 97/11/EG) ins nationale Recht eingeführt worden ist.

Der Begriff Scoping ist abgeleitet vom englischen Begriff „scope", zu deutsch Bereich, Umfang, Spielraum, Betätigungsfeld oder Wirkungskreis. Im Bauplanungsrecht ist Scoping mit "Unterrichtung des Vorhabenträgers" zu übersetzen.

Im Vorfeld einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) sollen sich Vorhabenträger und die zuständige Behörde zusammensetzen, um den Vorhabenträger (z.B. privater Bauherr oder Gemeinde) über die voraussichtlich vorzulegenden UVP-Unterlagen zu unterrichten und weitere die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung betreffende Fragen zu behandeln.

Vor der Unterrichtung ist einem Vorhabenträger (in diesem Fall Gemeinde / SG.-Gemeinde) und den im Zulassungsverfahren betroffenen Behörden Gelegenheit zu einer Besprechung zu geben. Sie dient der Abstimmung zwischen Vorhabenträger und zuständiger Behörde. Der v.g. beschriebene Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 15.08.2007 eingeleitet und fristgerecht durchgeführt.

Im Ergebnis zum Scoping-Verfahren nach § 4 (1) BauGB sind gesonderte Anforderungen an die Planung, d.h. über die zu diesem Verfahren bereits erfolgten Erhebungen / Erkenntnis oder auch gutachterliche Verfahren erkennbar nicht erforderlich.

In der nachfolgend erforderlichen rechtsverbindlichen Bauleitplanung sind die üblichen Anforderungen an die Landschaftsplanung, Bodengutachten sowie Anträge nach Wasserhaushaltsgesetz, Bauordnung etc. planungsrechtlich zu erbringen.

Ein Landschaftsplan (LP) auf der Ebene der Samtgemeinde besteht nicht.

3.4 Umweltprüfung (UP)

Eine Pflicht zur Umweltprüfung (UP) besteht nach dem BauGB 2007 (vgl. § 2 (4) BauGB) für alle Bauleitpläne.
Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht (UB - vgl. Kap. 8) dokumentiert und entspricht inhaltlich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz. Von der Möglichkeit des vereinfachten Verfahrens ohne Umweltprüfung im Sinne von § 13 BauGB kann in diesem Fall kein Gebrauch gemacht werden, weil durch die neuen Darstellungen die Grundzüge der Planung verändert werden.

Die Bewertung der Faktoren des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere) und des Landschaftsbildes wird anhand der „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz" (NLÖ 2002) durchgeführt, dies entspricht der Vorgehensweise in der Eingriffsregelung.

Vorab wird darauf verwiesen, dass für die vorliegende Planung zur Entwicklung bzw. Darstellungen von gemischten Bauflächen (M), Aufhebung von gewerblichen Bauflächen (G) nach § 5 (2) Nr. 1 BauGB sowie Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 (2) Nr. 10 BauGB keine UVP durchgeführt werden muss (vgl. a. Kap. 3.2).

4 ÜBERGEORDNETE ZIELE / PLANUNGEN / PROGRAMME (LROP, RROP, LRP)

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 1994)** enthält Ziele der Raumordnung zur allgemeinen Entwicklung des Landes :

„Ländliche Räume
Die ländlichen Räume (wozu auch die SG. Sittensen zählt) sind entsprechend der angestrebten Entwicklung der räumlichen Strukturen des Landes so zu entwickeln, dass ihre

- Entwicklungspotentiale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachhaltig gestärkt,
- Siedlungsstruktur und Infrastruktur bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt, naturräumlichen Potentiale und ökologischen Funktionen nachhaltig gesichert und verbessert werden.
-

In ländlichen Räumen ist grundsätzlich eine Raum- und Siedlungsstruktur zu entwickeln, die

- der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung von Städten und Dörfern dient ...
  ...
- die Existenzfähigkeit einer bäuerlichen strukturierten Landwirtschaft unterstützt, die dafür erforderlichen Siedlungs- und Nutzungsstrukturen sichert und
  eine umweltverträgliche Landbewirtschaftung gewährleistet
  ...
- zur Erhaltung wesentlicher kultur- und landschaftshistorischer Werte sowie kultureller Identifikationsräume für heutige und nachfolgende Generationen beiträgt."
-

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2005)** für den Landkreis Rotenburg (W) ist unter D 1.5 - Siedlungsentwicklung, Wohnen, Schutz siedlungsbezogener Freiräume der beschreibenden Darstellung als Begründung unter Ziffer 01 aufgeführt :

... Die Ziele unter Pkt. 1.5 unterstreichen die Verantwortung der Gemeinde im Rahmen ihrer Zuständigkeit als Träger der Bauleitplanung ihre städtebauliche Entwicklung nachhaltig sicherzustellen ...

weiter führt Ziffer 03 als Begründung aus :

... Im Rahmen der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung und Reaktivierung von Brachen wird der Aufwand für die Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung verringert. ...

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist die Änderungsfläche erfasst als Siedlungsraum bzw. eine von Siedlungsraum umgebende Teilfläche als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft.

In der beschreibenden Darstellung ist unter D 1.9 Vorsorgegebiete – Ziffer 02 als Begründung ausgeführt :

" Um die jeweilige besondere Bedeutung der einzelnen Vorsorgegebiete zu erhalten, müssen andere Planungen und Maßnahmen darauf so abgestimmt werden, dass eine Beeinträchtigung der jeweiligen Zweckbestimmung möglichst vermieden wird. ... ... Die mit Vorsorgebedeutung versehene Nutzungsart erhält aber einen hohen Stellenwert bei der Abwägung über konkurrierende Raumansprüche in dem betreffenden Gebiet."

In der beschreibenden Darstellung wird unter D 2.1 Naturschutz u. Landschaftspflege – Ziffer 14 ausgeführt :

" Um der Zersiedlung der Landschaft durch Neubaugebiete entgegenzuwirken, wir die Erhaltung und Entwicklung geschlossener Ortslagen gefordert. ... ... Zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben mit ihren alten Eichenbeständen sollten auch weiterhin hofnahe Viehweiden und ältere innerörtliche Laubgehölzbestände bestehen bleiben, die für die Struktur und das Bild des Ortes wertvoll sind und teilweise auch ausgleichende Funktion en bei möglichen Emissionen besitzen. ...

... Die gemeindlichen Planungen schaffen die Voraussetzungen für eine Gestaltung des Ortsrandes. Die dauerhafte Sicherung sowohl vorhandener als auch neu geschaffener Grünstrukturen soll von den Gemeinden überwacht werden. "

Der **Landschaftsrahmenplan (LRP 2003)** stellt für den beabsichtigten Änderungsbereich im zeichnerischen Teil folgende Anforderungen dar :

- In Karte I - Arten und Lebensgemeinschaften – stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes mit dem Biotoptyp Acker, Gartenlandfläche, Baumschule und Obstplantage -.

  Diese Darstellung ist jedoch konkret nicht mehr zutreffend, eine genaue Darstellung der Biotoptypen befindet sich in der Anlage zu dieser Begründung.

- In Karte II - Landschaftserleben – der bebaute Teil als Siedlungsraum mit Einschränkung bei dem Teilaspekt Landschaftsbild.

  Der landwirtschaftlich genutzte Teil ist als eingeschränkter Bereich hinsichtlich des Aspektes Landschaftsbild erfasst.
  Die K 121 nördlich des Änderungsbereiches ist am Ortsrand als „Allee mit besonderem Erlebniswert" dargestellt. Eine Geestkuppe mit ihrem Hochpunkt etwa 200 m westlich des Änderungsbereichs ist als „Teilraum mit besonderen Reliefeigenschaften" dargestellt.

- In Karte III - Schutzgebiete und Schutzobjekte – ist westlich vom Änderungsbereich mit geringstem Abstand von mehr als 1 km das [NSG 23] (Mühlenmoor) verzeichnet, dass die Voraussetzungen zur Ausweisung als NSG erfüllt, aber als solches nicht ausgewiesen ist.

- in Karte IV - Anforderungen an Nutzungen von Natur und Landschaft – für den bebauten Teil gelten die allgemeinen Anforderungen an Siedlungen.

  Der landwirtschaftlich genutzte Teil ist als Gebiet mit vorrangigen Maßnahmen zum Bodenschutz gekennzeichnet.
  Ferner gilt die allgemeine Anforderung zur Vermeidung von nicht maßstabs- und proportionsangepasster Bauten, die sich aus dem exponierten Standort ableitet.

5 BESTANDSBESCHREIBUNG

5.1 Gegenwärtige Nutzung und Zustand

Die beabsichtigte 36. Änderung erfasst einen Teilbereich des westlichen Ortsrandes von Groß Wohnste. Südlich der Wangersener Straße (K 131) überwiegend landwirtschaftliche Hofstellen, wobei weiter östlich, im näheren Kreuzungsbereich Vierdener Str., sich verstärkt Wohnnutzungen angesiedelt bzw. dazu umgenutzt worden sind. Östlich und westlich der Vierdener Str. vorhandene Bebauung mit gemischten Nutzungen im Sinne von § 6 BauNVO. An der Vierdener Str. unterscheidet die bauliche Struktur deutlich. Östlich ist ein eher baulich gewerblicher Ansatz erkennbar. Westlich der Vierdener Str. hat sich deutlich ein wohnbaulicher Ansatz durchgesetzt hat. Dabei ist die v.g. gemischte Nutzung nach § 6 BauNVO, abgesehen von angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben, insbesondere Dienstleitungsbetriebe (Handels- / Versicherungsagentur etc.) vertreten. Darüber hinaus hat sich aktuell an der Vierdener Str. / Ecke Eichenstr. ein Betrieb des Bauhandwerkes etabliert. Bauordnungsrechtlich bestehen innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet" zzt. zwei bauordnungsrechtlich gemeldete Gewerbebetriebe, die nach ihrer Eigenart als mischgebietsverträglich im Sinne von § 6 BauNVO zu bewerten sind.
Darüber hinaus grenzen Grünland- bzw. landwirtschaftliche Flächen an, die u.a. als hofnahe Weide- und Lagerflächen für Silage genutzt werden.
Als prägend für das Orts- und Straßenbild ist das vorhandene Großgrün dieser Ortsrandlage u.a. im Bereich der Wangersener Str. anzusprechen.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung ist mit der Wangersener Straße in der Funktion als überörtliche Kreisstraße (K 131) sowie der Vierdener Str. und Eichenstraße als Gemeindestraßen ausreichend gegeben. Da die Erschließung der bestehenden Nutzungen bislang auch über die v.g. Straßen erfolgt ist, gilt dies auch für evtl. Auswirkungen durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrs der beabsichtigten Änderung weiterhin unverändert.

5.3 Naturräumlicher Bestand / Pflanzen und Tiere

Der Boden ist durch landwirtschaftliche Nutzung und vorhandene Bebauung stark überprägt.

Die Grundwassersituation ist aufgrund der Nutzung sehr wenig bis wenig beeinträchtigt. Oberflächengewässer gibt es in der Änderungsfläche nicht.

Als Biotoptypen sind in der Änderungsfläche Intensivgrünland (GI), Sandacker (AS) sowie landwirtschaftliches Gebäude (ODL) vorhanden.
Bebaute Bereiche der Vierdener Str. als eher lockerer bebautes Einzelhausgebiet (OEL) mit Leerständen ehemals gewerblicher Nutzungen. Sowohl das Intensivgrünland als auch der bebaute Bereich bietet nur in geringem Umfang Vögeln und Kleinsäugern Lebensraum.

Als besondere Gehölzstrukturen sind Großgrünbestände zu nennen (vgl. Kartierung Biotoptypen / Nutzungsstrukturen). Das Landschaftsbild ist ansonsten als überformt zu bewerten. Die landwirtschaftlichen Flächen sind überwiegend großflächig und ungegliedert. Aufgrund des vorhandenen Großbaumbestandes (HB) und der Lage hat die Fläche Bedeutung für die Ortsrandgestaltung. Allerdings fehlt die westliche Ortsrandvegetation.

Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere ist die Fläche als eher geringwertig einzustufen.

Lärmbelastungen sind durch die Kreisstraße (K 131 - Wangersener Straße) als ortsüblich bzw. sozialadäquat zu unterstellen.

5.4 Tabellarische Übersicht der Bestandsbewertung

Schutzgut	Wertstufe (Wst)
Boden	Allgemeine Bedeutung
Wasser / Grundwasser	Besondere (bis allgemeine) Bedeutung
Klima	Bedeutung
Tiere und Pflanzen	Allgemeine bis geringe Bedeutung (überwiegend Wst. II)
Landschaftsbild / Erholung	Allgemeine Bedeutung (Wst. III)

5.5 Altlasten / Bodenbelastungen

Der Geltungsbereich ist auf den Verdacht von Altlasten hin nicht untersucht worden. Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen bzw. örtliche Erkenntnisse diesbezüglich sind der Gemeinde aktuell nicht bekannt. Der zuständigen Behörde des LK ROW liegen ebenfalls keine Hinweise dazu vor.

Sollten sich im Rahmen der Planrealisierung oder anderweitig Verdachtsmomente aufdrängen, ggf. durch Geruch oder Sedimentverfärbung etc., so ist unverzüglich die zuständige Abteilung - Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau - des LK Rotenburg (W) schriftlich zu verständigen und alle Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

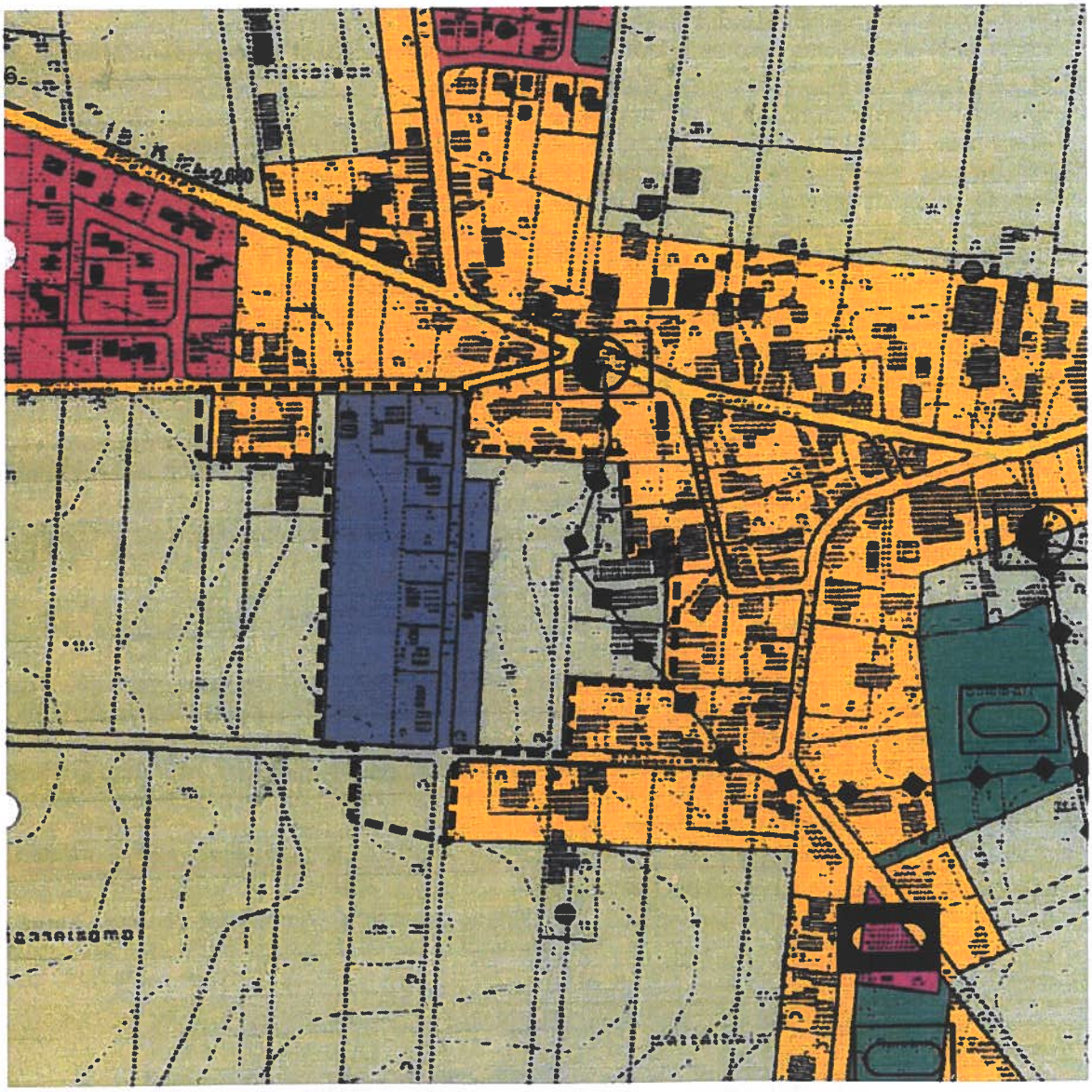
Die Belastung des Bodens ist aufgrund der bisherigen landwirtschaftliche Bearbeitung und Nutzung bedingt. Sonstige erhebliche Bodenbelastungen oder Altlasten sind nicht bekannt.

5.6 Bestand FNP – Zeichnerische Darstellungen 1983

Ausschnitt aus dem FNP SG. Sittensen von 1983 mit Darstellungen der Änderungsfläche 36-09-01 (Mitgliedsgemeinde Wohnste, OT. Groß Wohnste).

Der nachfolgende Ausschnitt aus dem FNP der SG. Sittensen von 1983 zeigt im Bestand Darstellungen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung.

Zur Verdeutlichung ist der aktuelle räumliche Geltungsbereich (gestrichelte Umrandung) zur 36. Änderung im Sinne des Beschlusses durch den SG.-Rat vom 29.09.2009 gekennzeichnet.



STÄDTEBAULICHE KONZEPTION / DARSTELLUNGEN

6.1 Planungsabsicht

Der Umfang beabsichtigter Darstellungen ist so gewählt, dass im Wesentlichen die öffentliche Planungsabsicht, aber auch privaten Belange und Interessen der von dieser Änderung Betroffenen berücksichtigt werden können. Dazu wird hier auf die Stellungnahme des LK ROW vom 24.08.2009 bzw. auf ein dazu geführtes Abstimmungsgespräch vom 01.07.2009 verwiesen.

Planerisch soll mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die städtebauliche Entwicklung und eine Ordnung für den Bereich des westlichen Ortsrandes von Groß Wohnste neu geregelt werden.

Planungsabsicht der Mitgliedsgemeinde Wohnste ist es entsprechend des in Kap. 2 ausgeführten Veränderungsdrucks in Richtung Entwicklung Dorfgebiet mit entsprechend verträglichen Nutzungen im Sinne der §§ 5 und 6 BauNVO nunmehr, eine geeignete Planänderung einschließlich der Aufhebung von bisherigen Darstellungen im Sinne der Anregung des LK ROW zum Bebauungsplan Nr. 2 umzusetzen. Die Aufhebung von bisher gewerblichen Darstellungen (G) dient u.a. dem Belang einer Eingriffsvermeidung, wie u.a. auch dem Schutz des Außenbereiches.

Die bislang aufgrund der rechtswirksamen Festsetzungen als Gewerbegebiet (vgl. Bebauungsplan Nr. 2) versperrte Außenbereichsfläche soll zugunsten der tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Weiterhin soll eine als Außenbereichsfläche im Innenbereich zu bezeichnende Fläche für die Landwirtschaft zwischen der Vierdener Str. und den westlich der Mühlenstraße belegenen Hofstellen im Osten im Rahmen dieser Änderung einbezogen werden. Ferner wird der Änderungsbereich aufgrund der o.g. Anregung des LK ROW um eine weitere Außenbereichsfläche zur Abrundung der baulichen Entwicklung als mögliche Angebotsfläche für gemischte bzw. gewerbliche Nutzungen dieser Ortslage erweitert.

Damit signalisiert die Gemeinde ihren Willen und die Erkenntnis zu nachhaltigen Stärkung ihres Ortskerns und fördert bzw. ermöglicht so die Innenentwicklung im Sinne des RROP, auch wenn Tendenzen der hier vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zzt. nicht vorhersehbar sind. Neben der damit aufgezeigten städtebaulichen Ordnung, sind nun einerseits nicht nur mehr außergewöhnlich gewerbliche Ansätze auf dem Sektor der landwirtschaftlichen Produktion möglich, sondern auch eine bedarfsgerechte Aufteilung von ggf. zur Erweiterung anstehende Betriebsflächen für verträgliche Nutzungen östlich Vierdener Straße.

Bei der baulichen Entwicklung bzw. Verdichtung ist insbesondere auf den Erhalt bzw. die Entwicklung von Großgrün zum Schutz und zur Pflege des Ortsbildes zu achten (vgl. Kartierung Biotoptypen / Nutzungsstrukturen). Eine gesonderte Darstellung kommt hier zzt. nicht in Frage. Im Gegensatz zu der geplanten Darstellung von Ortsrandbegrünung am westlichen Ortsrand ist eine städtebauliche Entwicklung für detaillierte Darstellungen für Anpflanzungen im v.g. Teilbereich östlich Vierdener Str. noch zu diffus.

Vorrangig wird die Umsetzung der westlichen Ortsrandeingrünung gesehen, da hier einerseits eine Einbindung bzw. Windschutz bislang fehlte und anderseits eine visuelle Trennung zwischen Ortsrand und Außenbereich erkennbar die vorhandene Bebauung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung wirkungsvoll abschirmen bzw. grünordnerisch gestalten soll.

Die Einbeziehung innerörtlicher Außenbereichsflächen östlich der Vierdener Str. ist dem raumordnerischen Ziel geschuldet, Ortskerne nachhaltig zu stärken. Je nach Entwicklung der örtlichen Landwirtschaft werden diese vakanten Flächen verdichtet. Vorläufig bleibt die Entwicklung abzuwarten. Eine im Sinne lebendiger Ortskerne favorisierte Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude und Hofstellen ist damit nicht ausgeschlossen. Dabei sind die Gestaltungsgrundsätze der Dorferneuerung zu beachten. Nicht alle innerörtlichen Freiflächen bedeuten gleichzeitig potentielle Baulücken. Der Erhalt und Entwicklung von ortstypischen Großgrün gilt es ebenso zu beachten, wie auch der Erhalt von lebenswerten Ortskernen in der jeweils regionalen Baugestalt in Form, Maß und Struktur (vgl. RROP).

Eine Null-Planung würde ggf. zum Verfall von Gebäudebestand mit entsprechenden nicht absehbaren Folgen für das Ortsbild führen. Die Umnutzung von Gebäuden bzw. der vorhandenen Hofstellen kann damit im Interesse der örtlichen Wirtschaft, wie auch u.U. einer künftigen Entwicklung des Ortskernes liegen.

Bei verbindlicher Bauleitplanung nach § 30 BauGB oder bauordnungsrechtlicher Genehmigung nach § 34 BauGB werden die Belange des Bestandsschutzes sowie die Prüfung von Verträglichkeit in Abstimmung insbesondere den jeweiligen Nachbarschaften untereinander zu beachten sein.

Der planungsrechtliche Ausgleich kann innerhalb der Eingriffsflächen kompensiert werden.

Den Zielen der regionalen Raumordnung (vgl. RROP 2005 des LK ROW in Kap. 4) kann erkennbar entsprochen werden.

6.2 Zeichnerische Darstellungen (Änderungsfläche 36-09-01)

Damit gliedern sich entsprechend der beschriebenen Planungsabsicht innerhalb der Änderungsfläche erforderliche Darstellungen im Sinne von § 5 BauGB wie folgt in :

- Gemischte Bauflächen (M - § 1 (1) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 5 (2) Nr. 1 BauGB) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung zum Ersatz für bisherige Darstellungen gewerblicher Flächen sowie zur Ergänzung und Abrundung der Ortslage.
- Fläche für Landwirtschaft (§ 5 (2) Nr. 9a BauGB).
- Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB) mit der Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung und Windschutz.
- Kennzeichnung von ortsbildprägendem Großgrün.

Die beabsichtigten Darstellungen bedingen die Aufhebung von gewerblichen Bauflächen (G) (vgl. Aufhebung Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet") sowie die Umwidmung von Fläche für Landwirtschaft (vgl. Kap. 5.6 - Bestand FNP Teilplan Wohnste).

6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind laut Umweltbericht / Eingriffsbewertung nicht erforderlich. Die dargestellte Ortsrandeingrünung könnte ggf. bei evtl. anstehenden Eingriffstatbeständen zum Ausgleich herangezogen werden.

Der Ausgleich für die Einbeziehung der hofnahen Grünland- bzw. Betriebs- und Lagerflächen westlich der Vierdener Str. bzw. nördlich der Eichenstraße in die beabsichtigte Bauflächendarstellung (M) sollte möglichst durch Neuanlage von Großgrün bzw. Hofgehölz innerhalb der betroffenen Flächen selbst erfolgen, um das vorhandene Großgrün zur Pflege und Entwicklung des Ortsbildes nachhaltig zu stützen. Gleiches gilt für die den Änderungsbereich ergänzenden Außenbereichsfläche südwestlich des Eichenweges / Ecke Wirtschaftweg.

Zur Unterstützung der Belange bzw. des Schutzgutes Landschaftsbild wird eine lineare Neuanpflanzung für standortgerechtes Großgrün (z.B. Eichen) vorgeschlagen. Diese Anpflanzungen könnten entlang der Wegeparzelle (Flurstück 252) vom Eichenstraße in Richtung Norden geführt werden und damit zu einer ökologisch anzustrebenden Vernetzung mit dem vorhandenen Hofgehölz beitragen.

Der Vorschlag erfolgt, da die in Kap. 6.1 angesprochene Entwicklung zum jetzigen Zeitpunkt eine gesonderte Darstellung nicht sinnvoll erscheinen lässt. Dieser naturschutzfachliche Belang kann hinreichend in Genehmigungsverfahren nach §§ 34 und 35 BauGB Berücksichtigung finden. Daher ist ortsbildprägendes Großgrün lediglich gekennzeichnet.

6.4 Immissionen / Emissionen

Immissionskonflikte aus der geänderten Darstellung zur Art der baulichen Nutzung sind nicht zu erwarten.

Insgesamt umfasst dieser Änderungsbereich eine Bestandssituation, die seinerzeit im Rahmen der rechtsverbindlichen Bauleitplanung zum v.g. Baugebiet immissionsschutzrechtlich abgewogen worden ist bzw. auf einer Situation der gegenseitigen Rücksichtnahme beruht.

Im Fall der Änderungsfläche 36-09-01 grenzt gegenüber der Wangersener Straße schutzwürdige Wohnbebauung mittelbar an. Diese wird durch ausreichenden Abstand sowie die Tatsache geschützt, dass sich der südlich angrenzende LW-Betrieb nach Süden hin entwickelt hat bzw. die Bestandssituation emissionstechnisch dadurch berücksichtigt werden konnte.

Die übrigen Nutzungen untereinander sind hinsichtlich ihrer Schutzansprüche als verträglich einzuordnen. Die gewachsene bzw. bestehende Gemengelage (vgl. Kap. 5.1) birgt eine Vielzahl von Nutzungsansprüchen. Dies gilt insbesondere bei der Entstehung / Bildung neuer Nachbarschaften im Bereich dieser Ortslage.

Die Zulässigkeit von geänderten wie auch neuen Nachbarschaften zwischen Landwirtschaft, Handwerk bzw. Gewerbe sowie auch Wohnen (vgl. Systematik zur Gebietscharakteristik des § 6 BauNVO) sind ggf. im Rahmen einer Prüfung des immissionsfachlichen Einzelfalls zu bewerten, wenn sich eine der v.g. Nutzungen tatsächlich durchsetzen sollte. Zzt. ist eine eindeutige Entwicklung nicht absehbar. Die Landwirtschaftskammer Hannover verweist ebenfalls auf zufällige Bewegungen des Agrarmarktes bzw. die Abhängigkeiten der EU-Regulierungen.

Auf die Neufassung der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) wird hier verwiesen.

Eine Prüfung des Einzelfalls in Bezug auf Immissionen kann ggf. auch bei Nachbarschaften zwischen Handwerk / Gewerbe und Wohnen erforderlich werden. Dazu führt der LK ROW als Bauaufsichtsbehörde aus : " Aufgrund von Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Immissionen ist eine weitere wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich durchaus problematisch und in jedem Einzelfall ggf. gutachterlich zu untersuchen ".

Zur weiteren Bauleitplanung ist sich die Gemeinde ihrer Aufgabe bewusst und wird planungsrechtlich eingreifen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Dazu gehört u. a. auch die Überprüfung der v. g. Ortslage in Bezug auf die jeweiligen Ansprüche zur Situation und Nutzungsentwicklung zur Verträglichkeit, d. h. ggf. zur möglichen Situation von E.- bzw. Immissionen.

6.5 Technische Ver- und Entsorgung

- Die technische Versorgung ist durch vorhandene Mediennetze gesichert.
- Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung und die Oberflächenentwässerung sind durch den vorhandenen Mischwasserkanal gesichert. Durch Aufhebung von gewerblicher Baufläche ist nicht verifiziert, dass sich eine evtl. geänderte Abwasserlast aufgrund der Ausweisung von gemischter Baufläche im vorhandenen System erheblich auswirkt.
- Bei weiterer Nachverdichtung ist ein Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung zu erbringen. Dabei sind dann ggf. dezentrale Retentionsflächen innerhalb der Änderungsfläche zu berücksichtigen. Generell ist eine Versickerung der direkten Ableitung aber vorzuziehen.
  Auf den für 2013 vorgesehenen Anschluss an die zentrale Kläranlage in Sittensen wird hier verwiesen. Die dann herzustellende Trennkanalisation birgt auch Potential die geordnete Oberflächenentwässerung zentral zu lösen. Ob dann Retentionsflächen im Quartier erforderlich werden, bleibt vorerst abzuwarten.
  Notwendige Genehmigungsverfahren nach dem Nds. Wassergesetz kann ausreichend im Rahmen des Bauordnungsrechtes durchgeführt werden.
- Die Beseitigung von Haus- und Gewerbemüll erfolgt satzungsgemäß durch den Landkreis Rotenburg / Wümme.

6.6 Alternativen

Für vorhandene Nutzungen ist eine alternative Standortfrage obsolet. D.h. Standorte gewerblicher bzw. von unverträglicher Massentierhaltung sind ggf. im Außenbereich zu prüfen.

Geeignete Flächen für gewerbliche Standorte hält die SG. Sittensen im Grundzentrum vor. Für ortsgebundenes Gewerbe sind Standorte innerhalb der Ortslage im Einzelfall zu überprüfen.

Zur beabsichtigten Entwicklung des Innenbereichs bestehen erkennbar keine Alternativen.

7 SONSTIGES PLANRECHT

In mittelbarer Umgebung befinden sich rechtsverbindliche Satzungen der Geltungsbereiche Wohnste Nr. 3 "Rustal", Nr. 5 "Wiesenweg" sowie die Ergänzungssatzung "Am Feld" (vgl. Anlage - Übersicht Planrecht).

Vom Änderungsbereich erfasst ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Gewerbegebiet" von 1966 einschließlich der 1. Änderung von 1985. Beabsichtigt ist die Aufhebung aufgrund der funktionslos gewordenen Festsetzungen und die planerische Absicht bzw. die Verwirklichung der Festsetzungen erkennbar ausgeschlossen ist. Das Verfahren dazu ist bereits eingeleitet.

Entschädigungsrechtliche Ansprüche nach BauGB bestehen in diesem Zusammenhang erkennbar nicht.

8 UMWELTBERICHT

8.1 Aufgabe der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung identifiziert, beschreibt und bewertet in geeigneter Weise die erheblichen Auswirkungen eines Bauleitplans auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und ergänzend in § 1a BauGB genannten Umweltbelange.

Die Umweltprüfung auf der FNP-Ebene ist im Zusammenhang mit der Abschichtungsregelung nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB zu verstehen. Die integrierte Umweltprüfung auf FNP-Ebene hat zur Folge, dass sich die Umweltprüfung für nachfolgende Bebauungspläne oder Zulassungsverfahren auf andere oder zusätzliche Auswirkungen, die hier nicht behandelt werden, beschränken kann. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung orientiert sich am Konkretisierungsgrad der Planung

In der Entwurfsfassung zum Umweltbericht wurde nicht abschließend festgestellt, dass keine Eingriffsregelung erforderlich ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird zu prüfen sein, inwieweit der Eingriff in die vorhandene Feldhecke zu vermeiden ist und durch welche Maßnahmen er ausgeglichen werden kann.

8.2 Kurzdarstellung der FNP-Änderung

Zu Inhalt von Ziel und Zweck der Bauleitplanung wird hier auf Kap. 2 verwiesen.

Im Folgenden wird dargestellt, welche Auswirkungen sich für die einzelnen Schutzgüter ergeben können.

Die Bewertung des Bestands, wie sie in den Schutzgut bezogenem Kapitel dargestellt wird, richtet sich nach dem in Niedersachsen geltenden Kompensationsrahmen. (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (NMELF) 2002: Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 22. Jg. Nr. 2, S. 57-136).

8.3 Darstellung in übergeordneten Plänen

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg/Wümme (Amt für Naturschutz und Landschaftspflege 2002) enthält für das Änderungsgebiet die Darstellungen : „Vermeidung der Errichtung nicht maßstabs- und proportionsangepasster Bauten", „Gebiet mit vorrangigen Maßnahmen zum Bodenschutz", „Allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft". Die beiden letzteren Anforderungen richten sich an die landwirtschaftliche Bodennutzung und stehen den Planungsabsichten nicht im Wege. Die Forderung nach maßstabsangepassten Bauten ist aus der landschaftlichen Situation (s. Schutzgut Landschaft) hergeleitet. Sie ist bei der Baukörperausweisung der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

8.4 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Grundsätzlich sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ein schützenswertes Gut im Sinne der Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Für die vorhandenen Wohnfunktionen stellt die Erweiterung des Mischgebietes keine Verschlechterung dar. Gleichartige Nutzungen sind prinzipiell miteinander verträglich. Die vorhandene Wohnfunktion an der Vierdener Straße ist durch die Mischgebietsausweisung prinzipiell besser vor Immissionen geschützt als in einem Gewerbegebiet. Eine Ansiedlung von Gewerbe im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung ist nach der Änderung des Flächennutzungsplans nicht mehr möglich. Die schalltechnische Verträglichkeit ist bei Neuansiedlungen im Mischgebiet im Einzelfall zu prüfen.

Die öffentlich nutzbare Erholungsfunktion der betroffenen Bereiche ist sehr gering. Erhebliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

8.5 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Änderungsbereich sind nur Biotoptypen mit „geringer" oder „allgemeiner bis geringer" Bedeutung für den Naturschutz vorhanden. Die genannten Wertstufen haben folgende Bedeutung :

V von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen)
IV von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
III von allgemeiner Bedeutung
II von allgemeiner bis geringer Bedeutung
I von geringer Bedeutung (intensiv genutzte, artenarme Biotope).

Die betroffenen Grünlandflächen beidseitig der Vierdener Straße sind als Intensivgrünland (Biotoptyp GI, Wertstufe II) anzusprechen.

Nördlich der östlichen Grünlandfläche befindet sich eine Landwirtschaftliche Lagerfläche (Biotoptyp EL, Wertstufe I), die ungefähr ein Drittel der Freiflächen östlich der Vierdener Straße einnimmt.

Die bebauten Bereiche an der Vierdener Straße sind als locker bebaute Einzelhausgebiete (OEL, Wertstufe I) bzw. als Gewerbegebiet (OGG, Wertstufe I).

Die restlichen Siedlungsflächen als ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL, Wertstufe I) zu bewerten.

Im nordöstlichen Teil der Änderungsfläche besteht angrenzend an die Bebauung ein erhaltenswerter Bestand an Großbäumen (Biotoptyp HB, ohne Wertstufe).

Im südwestlichen Teil der Änderungsfläche (Änderungsbereich ergänzende Außenbereichsfläche zur Abrundung) befinden sich eine Sandackerfläche (AS, Wertstufe II) und angrenzend eine Strauch-Baumhecke (Biotoptyp HFM, Wertstufe III).

Die Freiflächen (Grünland und Acker), die zukünftig als Mischgebiet dargestellt wird, sind etwas größer als die Grünlandfläche, die planerisch von Gewerbedarstellung in landwirtschaftliche Fläche umgewandelt wird. Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet also einen etwas größeren Eingriff vor, als er vorher schon möglich gewesen wäre. Die dargestellten Anpflanzungen bieten Möglichkeiten für Ausgleichsmaßnahmen.

Der vorhandene Großbaumbestand sollte im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren gesichert werden, da er nach Zerstörung nur sehr langfristig wieder regenerierbar ist.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 ist kein unüberwindbarer Konflikt mit den artenschutzrechtlichen Verboten des § 42 des Bundesnaturschutzgesetzes zu erwarten. In den nachfolgenden Verfahren sind die Auswirkungen auf die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten zu prüfen.

8.6 Schutzgut Boden

Informationen zum Boden liegen aus der Bodenübersichtskarte (BÜK) 1 : 50.000 sowie aus den Karten zur Bodenschätzung 1 : 25.000 (beides laut Kartenserver des NIBIS 2009) vor. Die folgende Auflistung zeigt die bodenbezogenen Teilflächen und deren Beschreibung in den beiden Kartenwerken auf.

Der vorherrschende Bodentyp Pseudogley-Podsol ist ein Boden mit Staunässemerkmalen und mit Versauerungserscheinungen im Oberboden.

Teilfläche	BÜK 50	Bodenschätzungskarte
Grünland östlich der Vierdener Straße	Pseudogley-Podsol	S3D, Sand, eiszeitliche Entstehung, mittlere Zustandsstufe, Bodenzahl 27
Grünland westlich der Vierdener Straße, Nordhälfte	Pseudogley-Podsol	S3D, Sand, eiszeitliche Entstehung, mittlere Zustandsstufe, Bodenzahl 29
Grünland westlich der Vierdener Straße, Südhälfte	Pseudogley-Podsol	Sl4D, anlehmiger Sand, eiszeitliche Entstehung, mittlere Zustandsstufe, Bodenzahl 32

Böden mit besonderer Bedeutung im Sinne von NMELF (2002 s. o.), wie z. B. Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder seltene, naturnahe Böden, die in der Eingriffsbewertung stärker zu berücksichtigen wären, kommen im Umfeld der Änderungsfläche nicht vor. Die Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden" des LBEG (Kartenserver des NIBIS 2009) weist für die Fläche keine Eintragungen auf.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans können bisher unversiegelten Böden östlich der Vierdener Straße künftig versiegelt werden, während die Böden westlich der Vierdener Straße künftig von der Versiegelung freigehalten werden. Letztere sind etwas höherwertig hinsichtlich ihrer landwirtschaftlichen Eignung. Zudem ist im Gewerbegebiet durchschnittlich eine höhere Versiegelung möglich als im Mischgebiet, dies hängt jedoch von den Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung ab. Die Auswirkungen auf den Faktor Boden sind also insgesamt ausgeglichen bis leicht negativ zu bewerten. Bei der neu aufgenommenen Fläche ist derselbe Bodentyp anzutreffen wie im Grünland westlich der Vierdener Straße / Südhälfte.

Das Abwägungsergebnis wird hierdurch nicht beeinflusst.

8.7 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind in der Änderungsfläche nicht vorhanden.

Das Grundwasser steht nicht oberflächennah an. Laut der Karte „Lage der Grundwasseroberfläche (1 : 200.000)" (Kartenserver des NIBIS 2009) befindet sich die Grundwasseroberfläche großräumig gesehen bei ca. 35 m NN.

Dies bedeutet bei einer Geländehöhe von ca. 38 m NN in der Mitte des Plangebietes einen Grundwasserflurabstand von ca. 3 m. Die Höhe der Grundwasserneubildung nach der Niedersächsischen Manuskriptkarte Grundwasserneubildung (LBEG 2006) liegt in der Änderungsfläche bei ca. 50 - 100 mm/Jahr. Dies ist ein relativ niedriger Wert.

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist nach Angaben der Hydrogeologischen Übersichtskarte (HUEK 200, Kartenserver des NIBIS 2009) hoch (beste mögliche Bewertung). Bereiche mit besonderer oder eingeschränkter Funktionsfähigkeit oder Wasser- und Stoffretention (im Sinne von NMELF 2002) sind nicht vorhanden. Die Änderungsfläche befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Die Grundwasserneubildung verringert sich durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht, da die Bodenversieglung in etwa gleich bleibt.

Zur Minderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt trägt in der Regel die naturnahe Versickerung des Niederschlagswassers bei. In den neu zu versiegelnden Mischgebieten ist kein schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zu erwarten, so dass dies in den vorhandenen unversiegelten Flächen mit sandigem Boden schadlos dezentralen Anlagen zur breitflächigen Versickerung oder Muldenversicherung zugeführt werden kann, sofern der Boden hierfür hinreichend wasserdurchlässig ist.

8.8 Schutzgüter Klima / Luft

Das Vorhaben wird sich nicht erheblich nachteilig auf die Schutzgüter Klima und Luft auswirken. Es sind hierzu keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

8.9 Schutzgut Landschaft

Der von dem zukünftigen Mischgebiet überplante Bereich ist nicht von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Der Landschaftsrahmenplan (2002) enthält in der Karte „Voraussetzungen für das Landschaftserleben / Teilaspekt Landschaftsbild" die Bewertung „eingeschränkt" sowie als Strukturelement mit positiver Wirkung auf die Raumstruktur die Kennzeichnung „Teilraum mit besonderen Reliefeigenschaften", mit dem die westlich an das Plangebiet anschließende Geestkuppe gemeint ist. Aus diesem Umstand leitet sich die Forderung nach der „Vermeidung der Errichtung nicht maßstabs- und proportionsangepasster Bauten" aus dem LRP ab.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können als nicht erheblich nachteilig eingestuft werden. Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung liegt eine erhebliche Beeinträchtigung nur vor, wenn Gebiete von besonderer Bedeutung beeinträchtigt werden, die jedoch entsprechend der der Bewertung des Landschaftsrahmenplans im Plangebiet auszuschließen sind. Die Wahrnehmbarkeit der Reliefgestalt wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht gefährdet.

Die Darstellung einer Abpflanzung wird sich positiv auf die Wirkung des Ortsrands auswirken.

8.10 Zusammenfassung Umweltbericht

Bei der Betrachtung der Schutzgutbereiche der Umweltprüfung zeigen sich in der Summe keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Die 36. Änderung des Flächennutzungsplans ist insgesamt als neutral für die Umwelt zu bewerten, während die beabsichtigte Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 für sich genommen deutlich positiv sein wird.

Ein Landschaftsplan (LP) auf der Ebene der Samtgemeinde besteht nicht.

Die kritisierte Aussage im Umweltbericht stützt sich auf die „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz", (Herausgeber: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Information d. Naturschutz Niedersachs. 22. Jg. Nr. 2 57 – 136 Hildesheim 2002), wo auf S. 86 festgestellt wird: „Hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter gelten folgende (nicht abschließende) Regelvermutungen: [.....]Beim Schutzgut »Landschaftsbild« liegt eine erhebliche Beeinträchtigung vor, wenn Gebiete von besonderer Bedeutung beeinträchtigt werden." Für die Aussagen zur Eingriffsregelung, die ja bei der Änderung des Flächennutzungsplans noch nicht abschließend sind, wird eine Regelvermutung zunächst für ausreichend gehalten.

9 ALLGEMEINE ZUSAMMENFASSUNG / AUSWIRKUNGEN

Die beabsichtigte 36. Änderung sowie die damit verbundene baulichen Entwicklungen werden sich in Umfang und Nutzung nicht wesentlich in diesem ansonsten durch unterschiedliche Bebauung und Nutzungen bereits vorgeprägten Bereich der Ortslage auswirken.

Ggf. notwendige Maßnahmen zum Immissionsschutz können ausreichend auf der planungs- und bauordnungsrechtlichen Ebene zu ggzt. gewährleistet bzw. zur Umsetzung detailliert ausgestaltete werden.

Infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen werden durch die städtebauliche Entwicklung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Aufhebung der rechtsverbindlichen Bauleitplanung sowie die Änderung der vorbereitende Bauleitplanung für die betroffene Ortslage eröffnet die erforderliche Voraussetzung im Sinne § 1 (1) BauGB zur Anwendung planungsrechtlicher Entscheidungen der Ebenen der §§ 34 und ggf. 30 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken vorzubereiten und zu leiten.

Schutzgebiete sowie Schutzobjekte im Sinne der Nds. Naturschutzgesetzgebung sowie Anlagen des Denkmalschutz und Kulturgüter im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes sind nicht vorhanden !

Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB, die mit der Flächennutzungsplanung im Bereich der landwirtschaftlicher Hofstelle als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO und in der Fläche für Gemeinbedarf vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung.

Damit verbunden ist u.U. ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate zu vermuten sowie dann auch die Veränderung von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen sowie die Veränderung des Landschaftsbildes durch Umbau von Vegetation und neuerdings verstärkte Bebauung in meist dörflich untypischer Bauweise (u.a. visuelle Zweigeschossigkeit mit flacher Deichneigung und nicht angepasstem Außenwandmaterial).

Diese in Teilbereichen der Änderungsfläche stattfindenden Umweltauswirkungen können durch die Aufhebung bodenrechtlicher Festsetzungen ausgeglichen werden. Es kann sogar eine Überkompensation stattfinden, je nach dem Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung und eine Durchgrünung mit Großbäumen umgesetzt werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet.

10 FLÄCHENBILANZ

Nutzung	Bestand alt	Zugang		Abgang		Bestand neu 36.Ändung
Gewerbliche Baufläche (§ 1 / 8 BauNVO)	2,82 ha		./.		2,82 ha	./.
Gemischte Baufläche (§ 1 / 5 BauNVO)	0,7 ha		3,94 ha			4,64 ha
Fläche für Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18a BauGB)	2,4 ha		1,02 ha		2,4 ha	1,02 ha
Flächen Ortsrandgestaltung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	./.		0,3 ha		./.	0,3
Gesamt ohne anteilige Verkehrsflächen	5,9 ha					5,9 ha

SITTENSEN, den 18.03.2010

Samtgemeinde Sittensen - Landkreis Rotenburg (Wümme) (DS)

- SG.-Bürgermeister -

Für die Samtgemeinde Sittensen aufgestellt :

GULEKE + PARTNER
21640 Horneburg Vordamm 12
Partner bei www.stadtlandfluss-horneburg.de

Büro für kommunale Entwicklungsplanung
04163 – 7731
Planer + Architekten

Für den Umweltbericht :

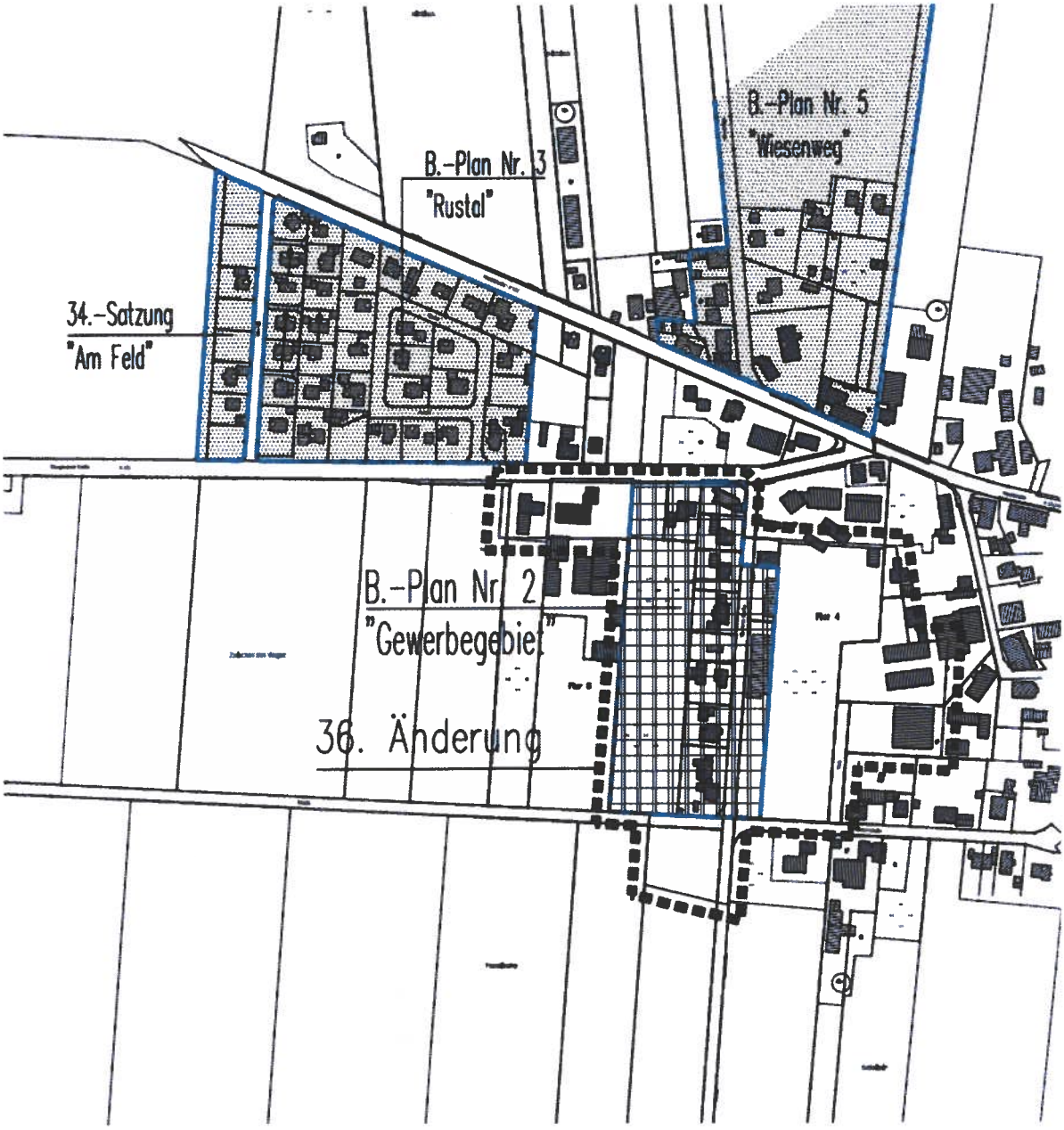
BÜRO BÜLOW Tegetthoffstraße 7 20259 Hamburg Tel 040 - 43180159 Fax 040 - 4905290

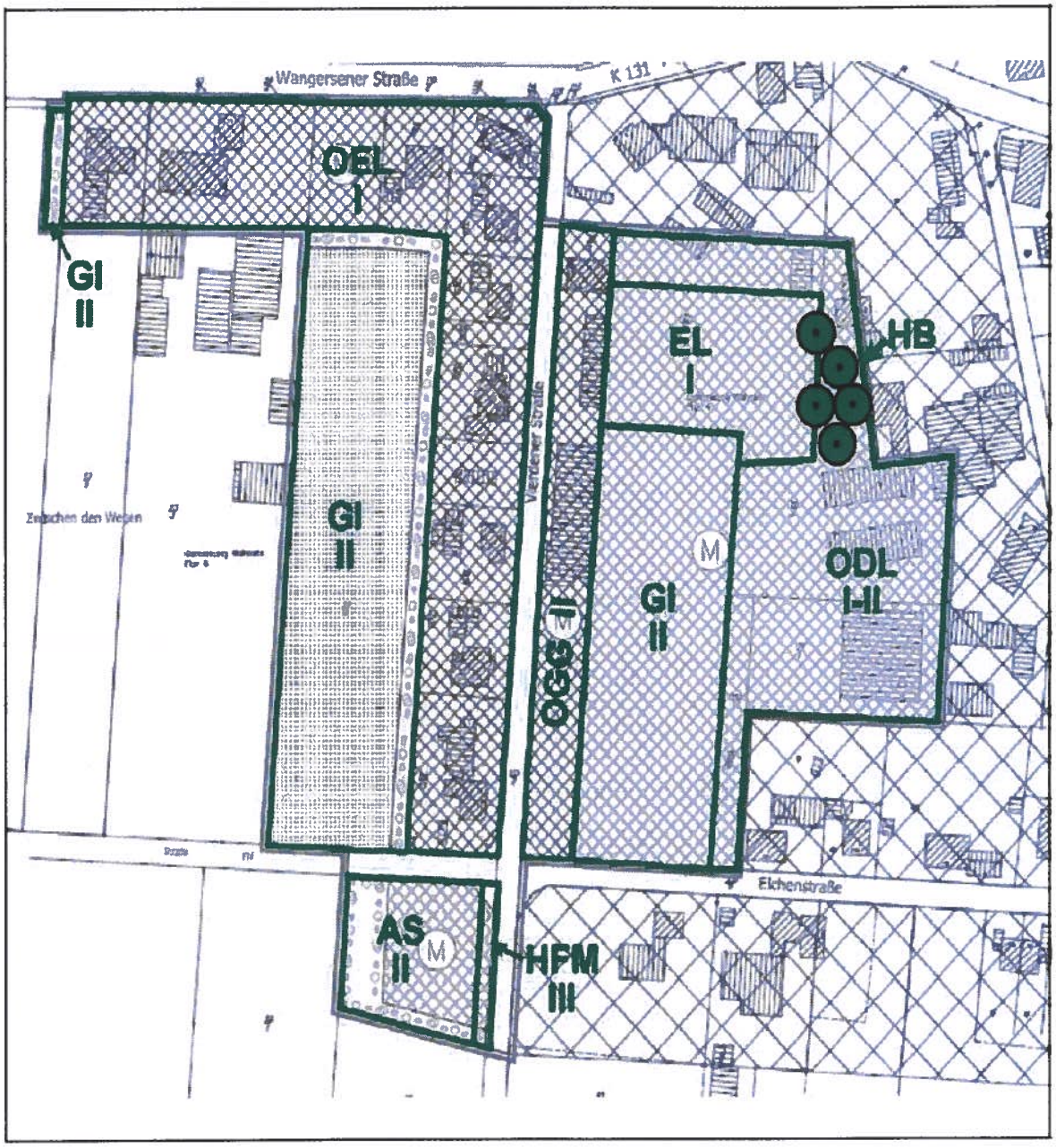
ANLAGE :

Übersichtsplan / Ausschnitt Luftbild

ANLAGE :

Übersicht sonstiges Planrecht



ANLAGE :

Kartierung Biotoptypen / Nutzungsstrukturen