39. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
(SITTENSEN OSTEGRUND)

URSCHRIFT

SAMTGEMEINDE SITTENSEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL 3
VERFAHRENSVERMERKE 4
PLANZEICHNUNG NACH S. 7

Begründung zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sittensen 8
1. Vorbemerkungen 8
2. Überörtliche Planung und Raumordnung 8
2.1 Landesplanung 8
2.2 Regionalplanung 9
2.3 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes 9
2.4 Archäologische Bodenfunde 10
2.5 Lage und Nutzung des Änderungsbereiches sowie angrenzende Nutzungen 10
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung 10
3.1 Städtebauliche Zielsetzung 10
3.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung 13
3.3 Belange von Natur und Landschaft 14
3.4 Immissionsschutz 14
4. Umweltbericht gemäß § 2A BAUGB 15
4.1 Inhalt und Ziele der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes 15
4.2 Umweltschutzrelevante Fachgesetze und Fachpläne 16
4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 17
4.3.1 Methoden zur Bestandsaufnahme im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet 17
4.3.2 Bestandssituation 18
4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung 20
4.4.1 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft 20
4.4.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt / 21
4.4.3 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen) 21
4.4.4 Entwicklung des Gebiets ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante) 22
4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 22
4.5.1 Vermeidungsmaßnahmen 22
4.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 22
4.6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Planes 23
4.7 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung 23
4.8 Maßnahmen des Monitorings 23

Kreis Rotenburg (Wümme)

4.9 Ergebnis der Umweltprüfung 24
4.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung 24
5. Flächenübersicht 25

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §§ 40 u. 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Samtgemeinde Sittensen diese 39. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (1 Blatt), beschlossen.

Sittensen, den 20.05.2010

.....

(Tiemann)
Samtgemeindebürgermeister

Samtgemeinde Sittensen 3 Landkreis Rotenburg (Wümme)

Stand: 05/2010

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Samtgemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 17.12.2009 die Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 07.01.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sittensen, den 17.06.2010

.....
(Tiemann)
Samtgemeindebürgermeister

Samtgemeinde Sittensen 3 Landkreis Rotenburg (Wümme)

2. Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage:	Amtliche Liegenschaftskarte 1:1000 Verkleinert in den Maßstab 1:5.000
Herausgebervermerk:	Herausgegeben vom Katasteramt Rotenburg (Wümme), Ausgabejahr: --

3. Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den 10.05.2010

.....
(R. Diercks)
Planverfasser

4. Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 04.02.2010 dem Entwurf des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.02.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes und der Begründung haben vom 15.02. bis zum 15.03.2010 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Sittensen, den 17.06.2010

.....
(Tiemann)
Samtgemeindebürgermeister

5. Der Rat der Samtgemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) 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

.....
(Tiemann)
Samtgemeindebürgermeister

6. Der Rat der Samtgemeinde Sittensen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB den Flächennutzungsplan nebst Begründung in seiner Sitzung am 20.05.2010 beschlossen.

Sittensen, den 17.06.2010

.....
(Tiemann)
Samtgemeindebürgermeister

7. Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 63-617260/110) ~~unter Auflagen/Maßgaben/mit Ausnahme der kenntlich gemachten Teile~~ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Rotenburg, den 09.09.2010

.....
Landkreis Rotenburg (Wümme)
Der Landrat
Im Auftrage
(Schröder)

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

Die 39. 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

.....
(Tiemann)
Samtgemeindebürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 (5) BauGB am 30.09.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 30.09.2010 wirksam geworden.

Sittensen, den 17.11.2010

.....
(Tiemann)
Samtgemeindebürgermeister

10. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

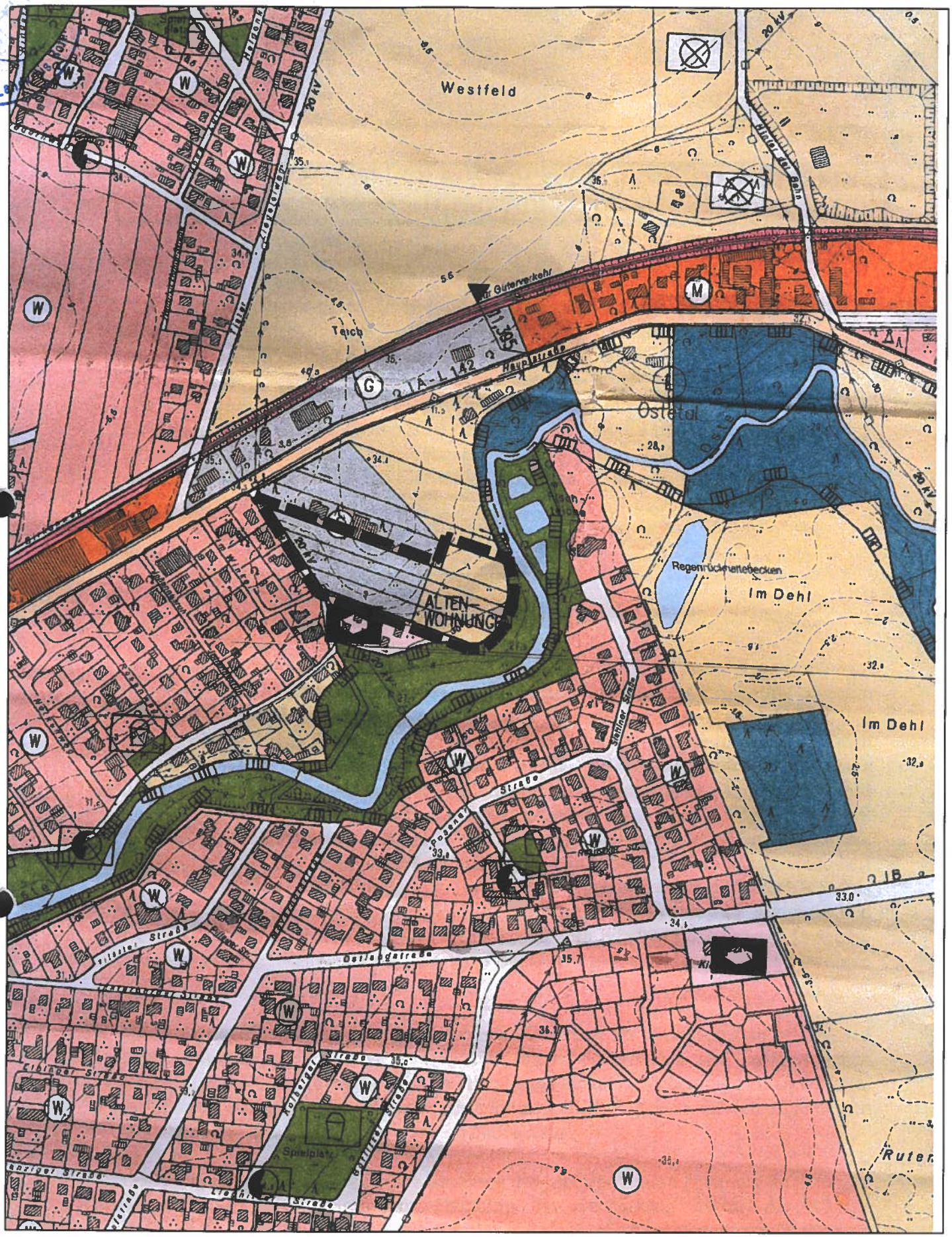
Sittensen, den

.....
( )
Samtgemeindebürgermeister

11. Beglaubigung
Diese Abschrift der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Sittensen, den

.....
( )
Samtgemeindebürgermeister



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen mit dem Änderungsbereich

BEGRÜNDUNG ZUR 39. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE SITTENSEN

1. Vorbemerkungen

Aufgrund der eingetretenen städtebaulichen Entwicklung und zur Anpassung an die allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen der Samtgemeinde Sittensen ist eine 39. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst einen Änderungsbereich in der Gemeinde Sittensen. Der Geltungsbereich ist ca. 1,6 ha groß und in der Planzeichnung durch eine unterbrochene Linie gekennzeichnet. Für den Änderungsbereich sind ein Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zusammen mit der Planzeichnung der Begründung vorangestellt.

2. Überörtliche Planung und Raumordnung

2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Sittensen liegt im ländlichen Raum. Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sollen kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld geboten, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft verbessert und der Wettbewerbsfähigkeit gestärkt, die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt, die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt sowie die Umwelt und die Landschaft erhalten und verbessert werden. Raumstrukturelle Maßnahmen sollen dazu beitragen, geschlechtsspezifische Nachteile abzubauen.

Die Funktionen zentraler Orte, zu denen auch Sittensen als Grundzentrum gehört, und ihre Leistungsfähigkeit sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. In Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln.

Des Weiteren gehört die Gemeinde Sittensen der Metropolregion Hamburg an. Um ihre Zusammenarbeit im Großraum Hamburg zu verstärken, haben die Länder Niedersachsen, Hamburg und Schleswig-Holstein das grenzüberschreitende "Regionale Entwicklungskonzept – REK 2000" beschlossen. Den Kern der Empfehlungen zur Siedlungsentwicklung bilden das Leitbild der "Dezentralen Konzentration" und die

Prinzipien der "Siedlungsachsen" und "Innerregionalen Vernetzung". Die zentralen Orte sind vor allem dort zu fördern, wo es besonders gilt, eine tragfähige Raumstruktur zu erhalten.

Gemäß den Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2008 sollen durch die Entwicklung der Metropolregion die Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit der Region gefördert und Arbeitsmarktschwerpunkte, internationale Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte sowie Zentren der Wissenschaft, Bildung und Kultur gestärkt werden.

Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms und des "Regionalen Entwicklungskonzepts – REK 2000" für die Metropolregion Hamburg vereinbar.

2.2 Regionalplanung

Sittensen ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2005 als Grundzentrum ausgewiesen. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitzustellen.

Der Ort ist als Standort mit der „Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und als Standort mit der „Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ festgelegt. Weiterhin ist Sittensen die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zugeordnet. Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde hat sich auf die Schaffung von Wohnstätten und Arbeitsstätten auszurichten. Durch geeignete nachhaltige Maßnahmen des Städtebaus ist für ein entsprechendes Angebot an Wohnungen zu sorgen. Durch die Bündelung wirtschaftlicher, sozialer, schulischer, kultureller, medizinischer und administrativer Einrichtungen soll eine ausreichende und ausgewogene Versorgung gewährleistet werden.

Insgesamt entspricht die beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzung der Sozialstation und der Altenwohnungen auch den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms.

2.3 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen sind im Geltungsbereich der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes gewerbliche Bauflächen und Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

2.4 Archäologische Bodenfunde

Im Bereich des Änderungsbereiches werden archäologische Funde vermutet. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 der Gemeinde Sittensen, wo sich die Planung konkretisiert, ist folgender nachrichtlicher Hinweis zu den archäologischen Fundstellen aufgenommen worden:
Im Bereich des Bebauungsplanes werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).
Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf es einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

2.5 Lage und Nutzung des Änderungsbereiches sowie angrenzende Nutzungen

Die Flächen im Änderungsbereich sind unbebaut und werden z.Zt. landwirtschaftlich genutzt (s. Naturschutz und Landschaftspflege). Östlich verläuft die Talkante der Oste mit einer deutlichen Geländestufe. Südlich und westlich des Planänderungsgebietes befindet sich eine aufgelockerte Wohnbebauung.
Nördlich grenzt ein Gewerbebetrieb (Fleischverarbeitung) an und daran anschließend verläuft die L 142. Nordöstlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 im Parallelverfahren sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Grundlagen bzw. Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für die Errichtung einer Sozialstation und Altenwohnungen geschaffen werden.

Ziel der Gemeinde Sittensen ist es, entsprechend ihrer grundzentralen Funktion eine ausreichende Anzahl von Einrichtungen und vielseitige Angebote im sozialen Sektor und im Bereich „Wohnen mit Betreuung“ zu ermöglichen.

An der Straße „Ostegrund“ beabsichtigt der evangelische – lutherische Kirchenkreis Bremervörde-Zeven-Sittensen eine Sozialstation für den Pflegebezirk Zeven-Sittensen zu errichten. Hier sollen neben der Verwaltung und der Anlaufstelle für den vorgenannten Bezirk auch eine Tagespflege und Wohnen mit Betreuung entstehen.

Landkreis Rotenburg (W)

Dieses ist erforderlich, um die erforderlichen umfangreichen sozialen Aufgaben und Leistungen in diesem Bezirk für alle Altersgruppen erfüllen zu können.

Um den Service bzw. die Dienstleistungen und die Infrastruktureinrichtungen der Sozialstation in Anspruch zu nehmen und um den Bedarf an Senioren- und Altenwohnungen langfristig zu decken, sollen in Verbindung mit dieser Sozialstation im rückwertigen Bereich Gebäude für das betreute Wohnen errichtet werden. Es ist Ziel der Gemeinde Sittensen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für diese Einrichtungen zu schaffen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich eine gewerbliche Baufläche dar. Nördlich angrenzend an den Änderungsbereich ist ein Gewerbebetrieb vorhanden. Hier findet zur Zeit keine Nutzung mehr statt. Allerdings genießt dieser Betrieb Bestandsschutz. Auf der Grundlage des Bestandsschutzes und der genehmigten Baugenehmigungsunterlagen wurde eine Geräuschimmissionsprognose in Auftrag gegeben, um zu überprüfen, ob die geplante Nutzung mit dem benachbarten Gewerbebetrieb vereinbar ist. Ebenso wurden die Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs auf der Landesstraße L 142 gutachterlich untersucht (ted GmbH vom 22.07.2009). Zugrundegelegt wurde das vorliegende Bebauungskonzept der geplanten Seniorenwohnanlage. Der Betrieb wurde entsprechend der genehmigten Baugenehmigungsunterlagen bewertet.
Weiterhin wurden die ermittelten Geräuschpegel mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm und DIN 18005 verglichen.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass anhand der durchgeführten Immissionsberechnung die zulässigen Immissionsrichtwerte tagsüber und auch nachts unterschritten werden. Somit ist hier angrenzend an den Betrieb, unter Berücksichtigung von baulichen Schallschutzmaßnahmen, eine Wohnbebauung möglich.

Wie bereits genannt, sind im wirksamen Flächennutzungsplan innerhalb des Änderungsbereiches und auch angrenzend gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Planung von Wohnbauflächen an eine gewerbliche Nutzung heran sollte bei einer geordneten städtebauliche Entwicklung vermieden werden. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation und der Zielsetzung der Samtgemeinde und der Gemeinde Sittensen ist diese Planung sinnvoll und auch erforderlich. Mit der Überplanung durch die gemischte Baufläche und die Wohnbaufläche wird vermieden, dass eine restliche gewerbliche Baufläche als „Insellage“ zwischen der geplanten Bebauung und der Maßnahmenfläche verbleibt.
Es wird von Nordwest nach Südost betrachtet eine Abstufung von gewerblicher über gemischte Baufläche zu Wohnbaufläche vorgenommen, um, wie oben beschrieben, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erzielen und ggf. wohnverträgliche Nutzungen (z.B. auch Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe) im westlichen Teil des Änderungsbereiches unterbringen zu können. Dies besonders im Fall, wenn der Vorhabenträger von seinen vertraglichen Verpflichtungen zurücktritt und der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Sozialstation nicht realisiert wird.

Kreis Rotenburg

Die gewerblichen Bauflächen von Sittensen befinden sich hauptsächlich im Westen und im Norden von Sittensen an der Bundesautobahn A1. Ziel der Samtgemeinde ist es, hier die gewerbliche Entwicklung fortzusetzen und entsprechend des Bedarfes zusätzliche Flächen darzustellen.

Eine gewerbliche Entwicklung innerhalb und auch angrenzend an den Änderungsbereich ist aus städtebaulicher Sicht heute nicht mehr sinnvoll, da hier bereits eine Wohnbebauung und aus Sicht von Natur und Landschaft wertvolle Flächen (Osteniederung) angrenzen.
Ziel der Samtgemeinde Sittensen ist es, in diesem Bereich eine geordnete Entwicklung anzustreben und die gemischte bzw. Wohnnutzung fortzusetzen. Allerdings muss die Gemeinde berücksichtigen, dass hier ein Gewerbebetrieb vorhanden ist, der noch Bestandsschutz genießt, auch wenn hier zur Zeit keine Nutzung mehr stattfindet. Um Nutzungseinschränkungen bzw. Wertminderungen und damit Entschädigungszahlungen zu vermeiden, ist hier die vorgesehene Umsetzung der o.g. Zielsetzung nur in kleinen Teilabschnitten möglich. Die Gemeinde Sittensen wird weiterhin Bemühungen unterstützen, die das Ziel haben, den Betrieb zu erwerben, um die anstrebte Entwicklung in diesem Bereich insgesamt kurzfristig zu realisieren.

Um darüber hinaus auch den Grundsatz des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden zu berücksichtigen, ist in der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes auch nur der erforderliche Bedarf dargestellt
Für die vorgesehene Wohnanlage mit Betreuung hat sich die Gemeinde entschieden, das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB anzuwenden, um neben den Festsetzungen der Art und zum Maß der baulichen Nutzung mit dem Investor u.a. auch vertragliche Vereinbarungen über Fristen und Bauverpflichtungen treffen zu können. Ebenso soll damit vermieden werden, dass sich angrenzend an die Sozialstation eine allgemeine Wohnnutzung entwickelt, da im Baugebiet „Königshofer Heide“ noch genügend Bauplätze zur Verfügung stehen.

Die Diakoniestation des Ev.-luth. Kirchenkreises befindet sich heute in der alten Grundschule in der Drosselgasse in Sittensen. Die baulichen Anlagen entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand und es gibt hier auch keine Erweiterungsmöglichkeiten. Daher muss für die Diakoniestation ein neuer Standort in Sittensen ausgewiesen werden, um die Aufgaben und sozialen Belange für den Raum Sittensen/Zeven berücksichtigen zu können. Angegliedert an diese soziale Einrichtung sollen auch Alten- bzw. Wohnungen für Betreuung und Pflege errichtet werden.

Um den Bedarf an betreutem Wohnungen kurzfristig zu decken, hatte die Gemeinde Sittensen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 aufgestellt. Dieser Bebauungsplan ist aber an der Durchführung durch den Investor gescheitert.
Inzwischen hat der Landkreis Rotenburg 11 Altenwohnungen an der „Kurze Straße“ genehmigt. Dieser Standort liegt angrenzend an Gewerbebetriebe und ist auf Grund der Lage, der Nutzung und der Größe für eine Sozialstation nicht geeignet.

Kreis Rotenburg (W.)

Aufgrund der vorgenannten Zielsetzung der Samtgemeinde und der Gemeinde Sittensen im Bereich der Straße „Ostegrund“ Misch- und Wohnbauflächen zu entwickeln, ist dieses auch aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle und auf Grund des dringenden Bedarfes erforderliche Entwicklung, zumal angrenzend an den Änderungsbereich bereits Altenwohnungen vorhanden sind und diese Nutzung fortgesetzt wird. Ebenso sollen durch diese Planung;

--die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung (insbesondere für alte, behinderte und kranke Menschen),
--die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
--die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und
--die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen

berücksichtigt werden. Dieses soll (wie vorgenannt) aber nur entsprechend des Bedarfes und zur Vermeidung von Entschädigungsansprüchen in Teilabschnitten erfolgen.
Aus diesem Grund wird in der verbindlichen Bauleitplanung zuerst ein Teilabschnitt für die Sozialstation und betreutes Wohnen realisiert.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) weist in seiner Stellungnahme zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB darauf hin, dass durch die Planung ein ca. 10 m breiter Freiraum zwischen der jetzigen Darstellung der gewerblichen Baufläche (hinterer nordöstlicher Bereich) und der neu dargestellten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsteht und schlägt vor, die Darstellung in diesem Bereich anzupassen.
Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitende Bauleitplanung mit seinen Darstellungen nicht parzellenscharf und somit nicht an die Begrenzungen der Liegenschaftskarte gebunden. Die östliche Abgrenzung der Wohnbaufläche wurde so gewählt, um im nachfolgenden Bebauungsplan genügend Spielraum für die Stellung der Gebäude und für Freiflächen zu behalten. Der schmale Freiraum ist im übrigen unschädlich, da hier zwei Freiraumnutzungen (Fläche für die Landwirtschaft und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) aneinander stoßen. Die genaue Abgrenzung findet in der verbindlichen Bauleitplanung statt.
Eine Entwicklung der Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist auf jeden Fall gegeben. Eine Anpassung der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplanes war daher nicht erforderlich.

3.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über die angrenzende Gemeindestraße „Ostegrund“.
In der Regel wird die Zu- und Abfahrt zur Sozialstation über die Hamburger Straße (L 142) erfolgen. Es besteht alleine schon durch die ca. 25 Wohnhäuser in der unmittelbaren Umgebung im Bereich Ostegrund bis zur Einmündung Johannesruh Anwohnerverkehr (durchschnittlich 4 Fahrten pro Wohneinheit am Tag = 100 Kfz-

Bewegungen). Hinzu kommt der (beklagte) Durchgangsverkehr in Richtung Ostetal und Ortskern.
Durch den Betrieb der Wohnanlage und der Sozialstation ist nur eine geringe Zunahme des Kfz-Verkehrs in der Umgebung zu erwarten. Bei 15 Wohneinheiten und überwiegend älteren Bewohner, die nur zu einem kleinen Teil einen Pkw nutzen werden, ist kein signifikanter Zuwachs anzunehmen (ca. 45 Fahrten täglich). Die Sozialstation wird nur wochentags zu üblichen Geschäftszeiten betrieben. Nachts und an Wochenenden ist die Tagespflege nicht geöffnet, so dass zu diesen Zeiten kein Kundenverkehr stattfindet. Bei geschätzten 5 Mitarbeitern und 20 Patienten pro Tag ergeben sich 50 zusätzliche Fahrten täglich. In der Summe werden somit pro Tag ca. 95 zusätzliche Fahrten angenommen, so dass sich verglichen mit dem Zu- und Abfahrtsverkehr der unmittelbaren Umgebung (s.o.) und dem Durchgangsverkehr zum Ortskern keine signifikante Steigerung ergibt.

Der Änderungsbereich wird an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen; die Oberflächenwasserbeseitigung soll möglichst auf dem Grundstück erfolgen. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit einer entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt.
Inzwischen ist im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde Sittensen ein Oberflächenwasserkonzept durch ein Fachbüro erstellt und mit der UWB des Landkreises Rotenburg (Wümme) abgestimmt worden. Dieses sieht vor, das Oberflächenwasser der Dach- und Pflasterflächen der Bauflächen insgesamt durch Rinnen oder gedückerte Leitungen einer Mulde zu zuführen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist bereits durch eine Bodenuntersuchung nachgewiesen.

3.3 Belange von Natur und Landschaft

Für die Belange von Natur und Landschaft sind im Planänderungsgebiet durch Versiegelung, Überbauung, Aufschüttung und Abgrabung erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Die dargestellte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft stellt einen Puffer zwischen Osteniederung und Wohngebiet dar. Durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden, kann der Eingriff jedoch im Planänderungsgebiet und gegebenenfalls außerhalb des Änderungsbereiches ausgeglichen werden. Nach Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

3.4 Immissionsschutz

Für das Planänderungsgebiet wurden die Geräuschimmissionen des benachbarten Gewerbebetriebes und des Straßenverkehrs auf der Landesstraße L 142 gutachterlich untersucht (ted GmbH vom 22.07.2009). Zugrundegelegt wurde das vorliegende

Bebauungskonzept der geplanten Seniorenwohnanlage. Der Betrieb wurde entsprechend der genehmigten Baugenehmigungsunterlagen bewertet.
Weiterhin wurden die ermittelten Geräuschpegel mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm und DIN 18005 verglichen.

Im Ergebnis wurde für den Gewerbelärm ermittelt, dass die Beurteilungspegel die zulässigen Immissionsrichtwerte tagsüber und auch nachts unterschritten. Dabei wird u.a. vorausgesetzt, dass in der Nachtzeit auf dem Betriebsgelände kein Fahrverkehr stattfindet. In der Betriebsgenehmigung des Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven vom 05.03.2003 ist bereits geregelt, dass der gesamte Fahrverkehr tagsüber von 6.00 bis 22.00 Uhr zu erfolgen hat
Weiterhin wird empfohlen, an den jeweils dem Gewerbebetreib zugewandten Stirnseiten der vier nordöstlichen Baukörper zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen auszuschließen oder alternativ dort Büroräume für die Sozialstation einzurichten.

Für den Verkehrslärm zeigt die Berechnung, dass im Planänderungsgebiet die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 von 55 dB(A) tagsüber nicht überschritten werden. In der Nachtzeit ist nur an der Nordwestseite des ersten Baukörpers des Bebauungskonzeptes eine geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete um ca. 3 dB(A) zu erwarten. Der Gutachter empfiehlt, an der nordwestlichen Seite des betroffenen Gebäudes schutzwürdige Wohn- und Schlafräume auszuschließen.

Diese o. g. Schallschutzmaßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 textlich festgesetzt.

Unverträgliche Geruchsimmissionen, die über den bisher genehmigten Betriebsablauf hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Eine zusätzliche Untersuchung von Gerüchen ist für den gegenwärtigen genehmigten Betriebsstand nicht erforderlich.

4. Umweltbericht gemäß § 2A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7a-i und §1a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

4.1 Inhalt und Ziele der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ziel der Samtgemeinde Sittensen ist es, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die sozialen Belange und die Belange der Wohnversorgung zu berücksichtigen und die

Rotenburg

planungsrechtlichen Grundlagen für die erforderliche Errichtung einer Sozialstation und Altenwohnungen zu schaffen.
Entsprechend der Zielsetzung und des Bedarfs sind im Änderungsbereich gemischte und Wohnbauflächen dargestellt. (weiteres s. 3.1 städtebauliche Zielsetzung).

4.2 Umweltschutzrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (W.) (2003),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist der 5. Abschnitt des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.
Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotope der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Das NAGBNatSchG bezieht sich zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope auf das BNatSchG.
Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören

Rotenburg

oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (W.) (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Änderungsgebiet:
Karte I (Arten und Lebensgemeinschaften): Die Fläche des Änderungsgebietes wird als Acker dargestellt. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist stark eingeschränkt. Das östlich anliegende Fließgewässer Oste wird als wenig eingeschränkt dargestellt.
Karte II (Landschaftserleben): Die Voraussetzungen für das Landschaftserleben in Bezug auf den Teilaspekt Landschaftsbild sind mäßig eingeschränkt. Die Voraussetzungen für das Landschaftserleben des Teilaspektes Ruhe sind eingeschränkt. Der Bereich des Änderungsgebietes wird als weiträumiger Talraum beschrieben.
Karte III (Schutzgebiete und Schutzobjekte): Die Karte trifft keine Aussagen für das Planänderungsgebiet selbst. Östlich anliegend befindet sich die Oste, die als wertvoller Bereich für den Naturschutz dargestellt wird und die Voraussetzungen eines Landschaftsschutzgebietes (LSG 121) erfüllt.
Karte IV (Anforderungen an die Nutzungen): Das Planänderungsgebiet hat allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft. Für die östlich anliegende Oste wird der Erhalt bzw. die Verbesserung der Gewässergüte angestrebt. Zudem der Erhalt bzw. die Verbesserung weitgehend bis bedingt naturnaher Fließgewässerabschnitte.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Unwelteinwirkungen vorzubeugen. Die TA Lärm und die DIN 18005 geben Richt- bzw. Orientierungswerte für zulässige Schallbelastungen vor.

4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.3.1 Methoden zur Bestandsaufnahme im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet

Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Biotopkartierung gemäß dem Kartierschlüssel für die Biotoptypen in Niedersachsen des NLÖ (2004) im Jahr 2009.
- Auswertung vorhandener Bodenkarten (BÜK 50, NLfB 1997), der Karte des Naturraumpotentials für Niedersachsen und Bremen, Grundwasser-Grundlagen (1982), der Karte der potentiell natürlichen Vegetation (Blatt CC 3118 Hamburg West, 1979).
- PORADA, J. (2007): Gutachten über Baugrund und Gründung

4.3.2 Bestandssituation

Schutzgüter Boden und Wasser

Das Planänderungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Harsefelder Geest. Im Änderungsgebiet handelt es sich um überwiegend Geschiebedecksande. Über eiszeitliche Ablagerungen ist der Bodentyp Podsol-Braunerde entstanden. Die Bodenart ist Sand und lehmiger Sand. Es handelt sich weder um einen in Niedersachsen seltenen, noch um einen Biotoptyp von kulturhistorischer Bedeutung. Das Gelände ist leicht hügelig und fällt zur Osteniederung nach Osten ab. In der Niederungsebene im Bereich der Oste ist Gley der Bodentyp.

Die Grundwasserneubildungsrate weist mit 300-400mm/a im Änderungsbereich und seiner Umgebung einen hohen Wert auf. Die Gefährdung des Grundwassers wird als gering eingestuft. Nach dem Bodengutachten (J. Porada 2007) liegt der Grundwasserspiegel im westlichen Bereich des Änderungsgebietes zwischen 4-5 m und im östlichen Bereich zur Osteniederung bei 2-3 m unter Geländeoberkante.

Schutzgut Klima/ Luft

Das Planänderungsgebiet liegt im Randbereich von Sittensen. Durch die sich im Norden befindende Straße und die umliegende Bebauung wird der Änderungsbereich städtebaulich geprägt. Daher ist von Belastungen der Luftqualität auszugehen. Der Grünlandbereich und die Osteniederung wirken sich jedoch positiv auf das Klima aus.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Planänderungsgebiet ist dem Biotoptyp Grünland (GM) zuzuordnen und wird mit Pferden beweidet. Im Osten wird das Grünland von großen Einzelbäumen (Eichen) und der Talkante zur Nassweide getrennt.
Im Süden außerhalb des überplanten Bereichs besteht eine kleine Siedlung (OE). Auf nördlicher Seite dieser Siedlung, angrenzend an den überplanten Bereich ist eine Baumreihe (HB) und östlich davon sind Gehölze des Siedlungsbereiches (HS) vorzufinden. Im Süden entlang der Oste befinden sich alte Laubbäume, die eine Sicht auf das sich dahinter befindende Wohngebiet verhindern. Im Südwesten ist im Bereich der Siedlung ein Scherrasen mit einer Baumgruppe aus Zitterpappeln vorzufinden.
Im Norden außerhalb des überplanten Bereichs besteht ein altes Betriebsgebäude mit Lagerplatz und Wohnhaus und Gehölzen des Siedlungsbereichs. Daran angrenzend nach Norden und Osten ein Grasacker/Intensivgrünland GA/GI. Im Osten außerhalb des Änderungsgebietes befindet sich in das Gelände tief eingesenkt eine Nasswiese (weide) (GNF, GNR, GNW), die mit Pferden beweidet wird. Die Nassweide geht bis zu einem Pufferstreifen aus Springkraut, Wasserdost und vereinzelten Bäumen an das Gewässer Oste heran.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist im Bereich des Anderungsgebietes von geringer Bedeutung, da die örtliche Bebauung das Landschaftsbild stark beeinträchtigt. Im Osten des Planänderungsgebietes, im Bereich der Niederung, spiegelt sich ein relativ naturnahes Landschaftsbild wider, was die Einstufung einer hohen Wertstufe erfordert. Ebenso entlang der Oste im Süden.

Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts

Die Bewertung der Biotoptypen im Planänderungsgebiet erfolgt gemäß der Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2002) in fünf Wertstufen. Die übrigen Schutzgüter werden analog dieser 5-stufigen Skala bewertet.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung,
W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung, W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung
W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung, W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung.
Versiegelte Flächen erhalten die Wertstufe 0.

Schutzgut	**Wertstufe**
Tiere/Pflanzen	
GMZ	3
HFM	3
Boden	3
Grundwasser	3
Klima/Luft	3
Landschaft	3

Schutzgut Mensch

An den Änderungsbereich grenzt im Westen und Süden bereits Wohnbebauung an. Ansonsten befinden sich in der Umgebung des Änderungsbereiches ein Gewerbebetrieb und landwirtschaftliche Nutzflächen.

Kultur- und Sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Planänderungsgebiet nicht vorhanden.
Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung werden archäologische Funde vermutet.

4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

4.4.1 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Schutzgüter Boden und Wasser
Die Realisierung der geplanten Nutzungen führt zu Versiegelung und Überbauung von Boden und damit zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.
Durch Versiegelung, Überbauung, Aufschüttung, Abgrabung und Einbringung von Fremdmaterialien verliert der Boden vollständig seine Werte oder Funktionen als Regulationsfaktor (Puffer- und Filterfunktionen im Stoff- und Bodenwasserhaushalt), als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen sowie als Dokument der bodengeschichtlichen Entwicklung.
Die Eingriffe in den Boden sind überwiegend als irreversibel zu bezeichnen, insbesondere das Abgraben von Bodenschichten und das Einbringen von Fremdmaterialien.

Schutzgut Klima/ Luft
Eine starke Flächenversiegelung wirkt sich durch Erhöhung der Temperaturamplituden und Verringerung der Luftfeuchtigkeit auf das Lokalklima aus. Durch die umliegenden Vorbelastungen und die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zum sensiblen Bereich der Osteniederung sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima jedoch nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen
Erhebliche Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften sind aufgrund der städtebaulichen Situation nicht zu erwarten. Das Planänderungsgebiet ist bereits aus drei Himmelsrichtungen von Gebäuden umgeben, die den Lebensraum für Tiere einschränken. Nur zur Oste, in Richtung Osten, befindet sich keine Bebauung. Daher wird zur Oste ein ausreichender Abstand eingehalten, um erhebliche Beeinträchtigungen des für den Naturschutz wertvollen Bereichs zu vermeiden. Der Verlust des Grünlands und damit einhergehend der Lebensraum für Tiere und Pflanzen kann als erheblich angesehen werden. Durch die Nähe zur anliegenden Bebauung und die damit einhergehende isolierte Lage des Grünlands macht das Vorhaben durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vertretbar. Bestehende Gehölze werden von der Planung nicht berührt.

Schutzgut Landschaft
Durch die angrenzende Bebauung des Planänderungsgebietes sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft nicht zu erwarten.

4.4.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt /

Schutzgut Mensch
Durch die Darstellung der gemischten und Wohnbauflächen und die nachfolgende Errichtung einer Sozialstation sind keine zusätzlichen Lärmimmissionen an der umliegenden Wohnnutzung zu erwarten.
Die Geräuschimmissionen des benachbarten Gewerbebetriebes und des Straßenverkehrs auf der Landesstraße L 142 wurden gutachterlich untersucht (ted GmbH vom 22.07.2009).
Im Ergebnis wurde für den Gewerbelärm ermittelt, dass die Beurteilungspegel die zulässigen Immissionsrichtwerte tagsüber und auch nachts unterschritten. Es wird empfohlen, an den jeweils dem Gewerbebetreib zugewandten Stirnseiten der nordöstlichen Baukörper zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen auszuschließen oder alternativ dort Büroräume für die Sozialstation einzurichten.

Für den Verkehrslärm zeigt die Berechnung, dass im Planänderungsgebiet die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 von 55 dB(A) tagsüber nicht überschritten werden. In der Nachtzeit ist nur an der Nordwestseite des ersten Baukörpers des Bebauungskonzeptes eine geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete um ca. 3 dB(A) zu erwarten. Der Gutachter empfiehlt, an der nordwestlichen Seite des betroffenen Gebäudes schutzwürdige Wohn- und Schlafräume auszuschließen.

Diese o. g. Schallschutzmaßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 berücksichtigt.

Kultur- und Sonstige Sachgüter
Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Planänderungsgebiet nicht betroffen.
Im Änderungsbereich werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gem. § 3 Abs. 4 des Nds. Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bedarf es einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

4.4.3 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	Wirkung auf das Schutzgut
Boden	**Tiere und Pflanzen**
Versiegeln, Überbauen, Abgraben, Aufschütten, Einbringen von Fremdmaterialien	Verlust und Veränderung von Lebensräumen oder Teillebensräumen

4.4.4 Entwicklung des Gebiets ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes würde das Planänderungsgebiet weiterhin auf Teilflächen landwirtschaftlich genutzt werden bzw. sich bei Bedarf gewerblich entwickeln.

4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.
Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von §14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

4.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.
Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem eine Anlagerung der neu überplanten Fläche an bestehende Nutzungen mit einschlägiger landschaftsfremder Vorprägung erfolgt. Gehölzstrukturen werden vom Vorhaben nicht berührt. Des Weiteren wurde ein ausreichender Abstand zur Osteniederung eingehalten, um erhebliche Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft zu verhindern.

4.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die aufgrund der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft sind Eingriffe im Sinne von §14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (aktualisierte Fassung MU 1/2006) berechnet.
Die Fläche im östlichen Bereich des Planänderungsgebietes wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Auf dieser Fläche besteht die Möglichkeit, das anfallende

Regenwasser zurückzuhalten bzw. versickern zu lassen. Des Weiteren kann diese extensiviert werden oder/und durch Gehölzpflanzungen aufgewertet werden. Somit bietet die Fläche eine zukünftig ungestörte Bodenregeneration, einen Puffer zwischen Wohnbebauung und Osteniederung und einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der genaue Bedarf und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

4.6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Planes

Die Diakoniestation des Ev.-luth. Kirchenkreises befindet sich heute in der alten Grundschule in der Drosselgasse in Sittensen. Die baulichen Anlagen entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand und es gibt hier auch keine Erweiterungsmöglichkeiten. Daher muss für die Diakoniestation ein neuer Standort in Sittensen ausgewiesen werden, um die Aufgaben und sozialen Belange für den Raum Sittensen/Zeven berücksichtigen zu können. Angegliedert an diese soziale Einrichtung sollen auch Alten- bzw. Wohnungen für Betreuung und Pflege errichtet werden.
Inzwischen hat der Landkreis Rotenburg 11 Altenwohnungen an der „Kurze Straße" genehmigt. Dieser Standort liegt angrenzend an Gewerbebetrieben und ist auf Grund der Lage, der Nutzung und der Größe für eine Sozialstation nicht geeignet.
Andere gleichwertige Grundstücke in der erforderlichen Größen-ordnung sind in Ortskernnähe und mit Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz nicht vorhanden.
Aufgrund der Zielsetzung der Samtgemeinde bzw. der Gemeinde Sittensen, die Versorgung im sozialen Sektor durch die Errichtung einer Sozialstation zu verbessern und planungsrechtlich abzusichern, bestehen zu dem gewählten Standort keine Planungsalternativen.

4.7 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Angewendete Verfahren

Mess- oder Berechnungsverfahren sind für die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht angewendet worden. Für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

4.8 Maßnahmen des Monitorings

Maßnahmen des Monitorings werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, dem Bebauungsplan Nr. 47 der Gemeinde Sittensen festgelegt.

4.9 Ergebnis der Umweltprüfung

Unter der Voraussetzung der Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich aus dem Planvorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen.

4.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel der Gemeinde Sittensen ist es, entsprechend ihrer grundzentralen Funktion eine ausreichende Anzahl von Einrichtungen und vielseitige Angebote im sozialen Sektor und im Bereich „Wohnen mit Betreuung" zu ermöglichen.

An der Straße „Ostegrund" beabsichtigt der evangelische – lutherische Kirchenkreis Bremervörde-Zeven-Sittensen eine Sozialstation für den Pflegebezirk Zeven-Sittensen zu errichten. Hier sollen neben der Verwaltung und der Anlaufstelle für den vorgenannten Bezirk auch eine Tagespflege und Wohnen mit Betreuung entstehen. Dieses ist erforderlich, um die erforderlichen umfangreichen sozialen Aufgaben und Leistungen in diesem Bezirk für alle Altersgruppen erfüllen zu können.

Um den Service bzw. die Dienstleistungen und die Infrastruktureinrichtungen der Sozialstation in Anspruch zu nehmen und um den Bedarf an Senioren- und Altenwohnungen langfristig zu decken, sollen in Verbindung mit dieser Sozialstation im rückwertigen Bereich Gebäude für das betreute Wohnen errichtet werden. Es ist Ziel der Samtgemeinde Sittensen, die planungsrechtlichen Grundlagen für diese Einrichtungen zu schaffen. Entsprechend werden im Änderungsbereich gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt.

Für das Planänderungsgebiet wurden die Geräuschimmissionen des benachbarten Gewerbebetriebes und des Straßenverkehrs auf der Landesstraße L 142 gutachterlich untersucht. Im Ergebnis wurde für den Gewerbelärm ermittelt, dass die Beurteilungspegel die zulässigen Immissionsrichtwerte tagsüber und auch nachts unterschritten. Weiterhin wird empfohlen, an den jeweils dem Gewerbebetrieb zugewandten Stirnseiten der Baukörper zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen auszuschließen oder alternativ dort Büroräume für die Sozialstation einzurichten. Diese Schallschutzmaßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 textlich festgesetzt.
Für den Verkehrslärm zeigt die Berechnung, dass im Planänderungsgebiet die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 von 55 dB(A) tagsüber nicht überschritten werden.

Aufgrund der Zielsetzung der Samtgemeinde bzw. der Gemeinde Sittensen, die Versorgung im sozialen Sektor durch die Errichtung einer Sozialstation zu verbessern und planungsrechtlich abzusichern, bestehen zu dem gewählten Standort keine Planungsalternativen, zumal am bisherigen Standort in der Drosselgasse in Sittensen. keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

Für die Belange von Natur und Landschaft sind im Planänderungsgebiet durch Versiegelung, Überbauung, Aufschüttung und Abgrabung erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden, kann der Eingriff jedoch ausgeglichen werden. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

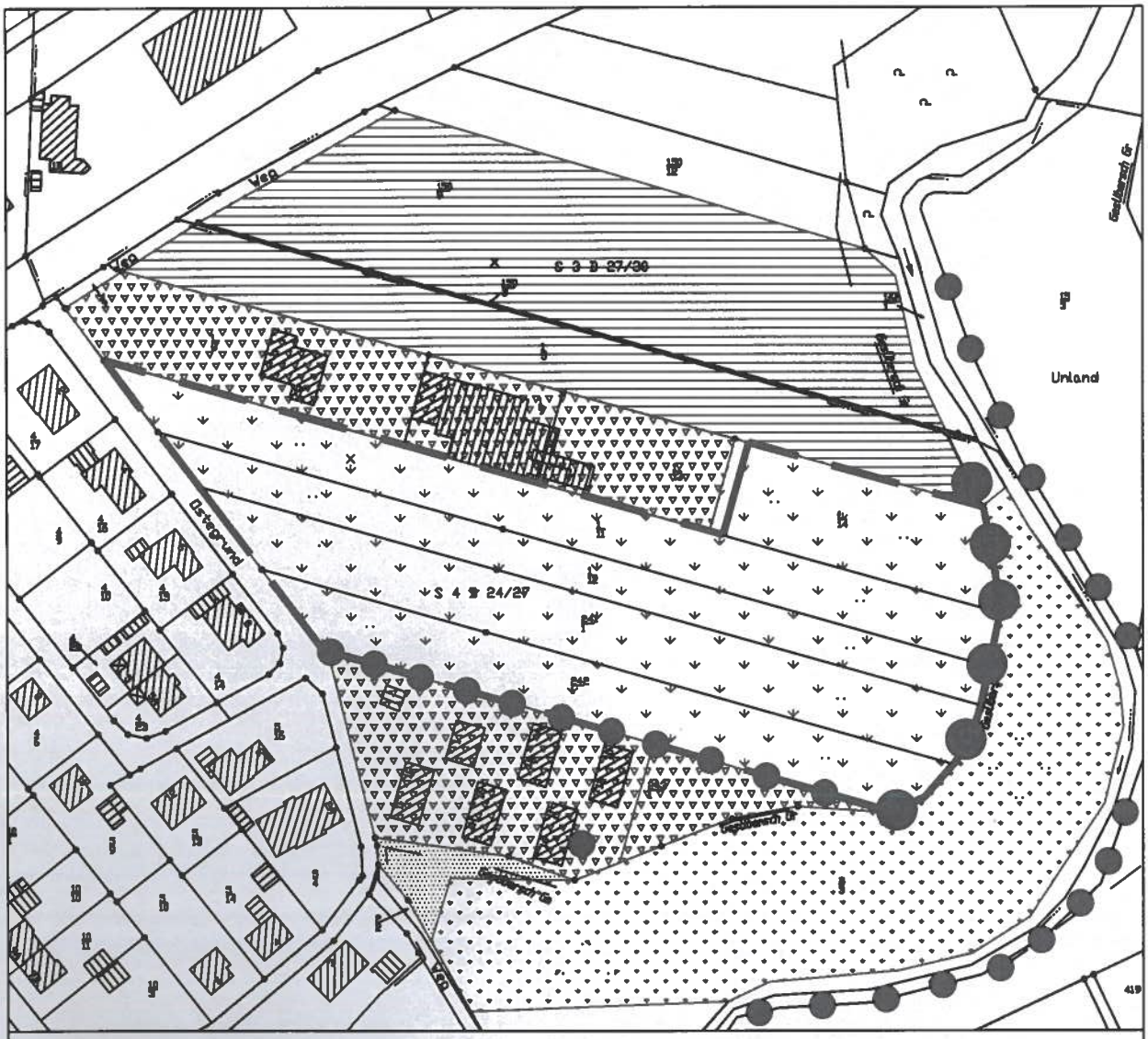
5. Flächenübersicht

Die Flächenanteile im Änderungsbereich gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	**ha**
Wohnbaufläche	0,78
Gemischte Baufläche	0,17
Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,67
Bruttobauland	**1,62**

Anlage: Biotopkartierung

Landkreis Rotenburg



Grasacker (GA)

Mesophiles Grünland (GM)

Seggen-,Binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese (GN),

sonstige Weidefläche (GW)

Gehölz des Siedlungsbereichs (HS), Siedlungsbereich

Einzelbaum Eiche (HB)

Strauch-Baumhecke (HFM)

Planänderungsgebiet

Samtgemeinde Sittensen
39. Flächennutzungsplanänderung

ANLAGE 1
Biotoptypen/ Nutzungen

Stand 09/2009 Maßstab 1:5000

PGN
ARCHITEKTEN & INGENIEURE
PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
GROSSE STRASSE 49
27356 ROTENBURG / WÜMME
TELEFON 0 42 61 / 92 93-0 FAX 0 42 61 / 92 93-60
E-MAIL info@pgn-architekten.de