

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG  
GEMÄß § 6 ABS. 5 BAUGB**

ZUR  
39. ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
(SITTENSEN)

SAMTGEMEINDE SITTENSEN  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

## Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächen im Änderungsbereich sind unbebaut und werden z.Zt. landwirtschaftlich genutzt. 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.

Ziel der Samtgemeinde bzw. 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 „Ostgrund“ 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.

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 städtebaulichen 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.

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 angestrebte 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 Wohnen 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.

Aufgrund der vorgenannten Zielsetzung der Samtgemeinde und der Gemeinde Sittensen im Bereich der Straße „Ostgrund“ 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.

Im Parallelverfahren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 47 „Ostgrund“ der Gemeinde Sittensen aufgestellt, der dann Flächen für die Sozialstation und Wohnen mit Betreuung ausweist.

### **Verfahrensablauf**

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch einen Erörterungstermin am 18.01.2010 im Rathaus Sittensen statt. Seitens der Anwohner wurde bemängelt, dass sich das Vorhaben nicht einfügt. In der direkten Umgebung sind nur Einfamilienhäuser vorhanden und das Gebäude für das betreute Wohnen ist in seinen Ausmaßen sehr massiv. Auch wird darauf hingewiesen, dass durch das Vorhaben mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen gerechnet werden muß. Die Anregungen betreffen nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die geplanten Gebäude werden eingeschossig ausgeführt. Dies wird im nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 festgesetzt.

Während des „Scoping-Verfahrens“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, durchgeführt per Anschreiben vom 24.09.2009 mit einer Frist bis zum 23.10.2009, wurden zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung verschiedene Anregungen vom Landkreis Rotenburg (Wümme), dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, der Industrie- und Handelskammer Stade, der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sowie der Landwirtschaftskammer Hannover vorgetragen. Diese betrafen nur z. T. die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Den naturschutzfachlichen Bedenken wurde Rechnung getragen, indem im Bereich der Osteniederung eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bode, Natur und Landschaft als Pufferzone dargestellt wird. Bezüglich der Standortwahl und der Prüfung von Standortalternativen wurde die Begründung ergänzt. Die übrigen Anregungen betrafen den nachfolgenden Bebauungsplan bzw. seine Durchführung.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.02. bis 15.03.2010 und der parallel durchgeführten Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden vom Landkreis Rotenburg (Wümme), der Industrie- und Handelskammer Stade, der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, der Landwirtschaftskammer Hannover sowie der Gemeinde Tiste Stellungnahmen abgegeben. Deren Anregungen betrafen nur z.T. die

Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Zur Oberflächenwasserbeseitigung, zur Prüfung von Standortalternativen und zur archäologischen Denkmalpflege wurde die Begründung angepaßt. Weitere Hinweise betrafen den nachfolgenden Bebauungsplan bzw. seine Durchführung.

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.

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 diese 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.

Die Anregungen der Öffentlichkeit (zur Geschossigkeit der baulichen Anlagen, zu Straßenbreiten und Verkehrsaufkommen) betrafen überwiegend nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Zu den anregten Standortalternativen s. im folgenden Kapitel.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange und Bewertung von Planungsalternativen**

Für das Planänderungsgebiet wurden die Geräuschemissionen 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 der Gemeinde Sittensen 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.

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 Nr. 47 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.

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. Andere gleichwertige Grundstücke in der erforderlichen Größenordnung 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.

Aus dem Planvorhaben ergeben sich keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Rat der Samtgemeinde am 20.05.2010 als Satzung beschlossen und am 09.09.2010 vom Landkreis Rotenburg (Wümme) genehmigt. Die 39. Änderung ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) am 30.09.2010 wirksam geworden.

Sittensen, den 12.01.2011

.....  
(Tiemann)  
Samtgemeindebürgermeister

