

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 53 „SÜDLICH LINDENSTRASSE“ DER GEMEINDE SITTENSEN UND 53. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE SITTENSEN**

Erläuterungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

## **Vorbemerkung**

Die vorliegenden Erläuterungen dienen gemäß § 4 Abs. 1 zur Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann. Die abschließende Begründung einschließlich Umweltbericht erfolgt im weiteren Planverfahren.

Ziel der Gemeinde Sittensen ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Südlich Lindenstraße“, ein attraktives Flächenangebot für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen und nachhaltig Arbeitsplätze zu sichern. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die baulichen Maßnahmen zu schaffen, sind sowohl der Flächennutzungsplan zu ändern als auch ein Bebauungsplan aufzustellen.

In den vorliegenden Erläuterungen werden der Bebauungsplan Nr. 53 und die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes „Südlich Lindenstraße“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Planung“ bzw. ihr Geltungsbereich als „Plangebiet“ bezeichnet.

## **Nutzung des Plangebietes, angrenzende Nutzungen**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Sittensen, südlich der Lindenstraße (L 142) und nördlich der Eichenstraße. Es umfasst das Flurstück 20/6 und 20/7 sowie Teilbereiche der Flurstücke 16/26, 312/8, 312/9, 630/1 und 629 der Flur 2 der Gemarkung Sittensen.

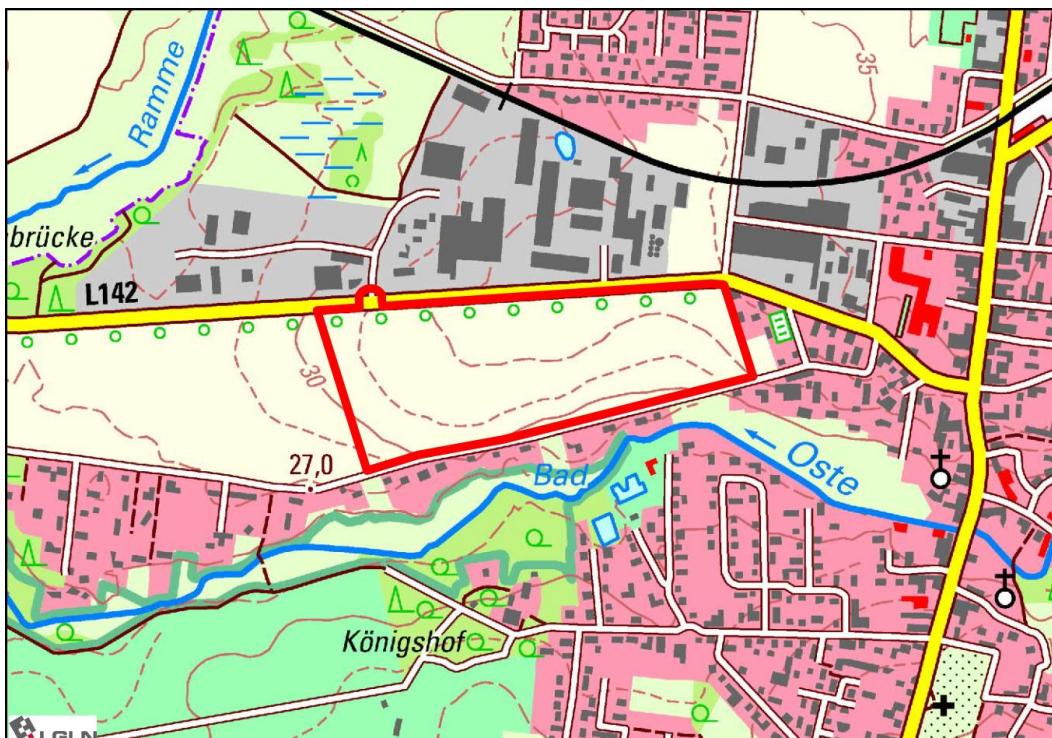


Abb. 1: Lage des Plangebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2023 (ohne Maßstab)

Das Plangebiet wird vollständig landwirtschaftlich genutzt. Nördlich befindet sich ein Gewerbegebiet. Südlich sind aufgelockerte eingeschossige Wohnnutzungen vorhanden. Östlich angrenzend befinden sich gemischte Nutzungen. Westlich grenzen landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe der im Plangebiet gelegenen Fläche beträgt ca. 15,38 ha.

### **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

- **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017**

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen. Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Die Teilräume außerhalb der Metropolregionen sollen als leistungsfähige Wirtschafts-, Innovations- und Technologiestandorte gestärkt und in ihrer Bedeutung für Forschung, Wissen, Kommunikation und Kultur weiterentwickelt werden.

Im zeichnerischen Teil des LROP 2017 sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt.

- **Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme)**

In allen Teilräumen des Landkreises Rotenburg (Wümme) sollen eine ausgewogene, vielfältige und langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur sowie ein entsprechendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorhanden sein. Es soll eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelt werden. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Raumbedeutsame neue gewerbliche Bauflächen sind auf die Zentralen zu konzentrieren. Bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen sind Erweiterungspotentiale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen.

Im zeichnerischen Teil des RROP 2020 sind die Flächen im Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials festgelegt. Hierbei handelt es sich um eine Restfläche, die bereits nahezu vollständig von anderen Nutzungen im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde umgeben ist. Dahingehend sind durch den Verlust dieser Flächen für die Landwirtschaft keine wesentlichen Auswirkungen auf die Gesamtheit der Vorbehaltsgebiete in der Gemeinde zu erwarten, die zahlreich am Ortsrand vorhanden sind. Der Gemeinde Sittensen ist die Funktion eines Grundzentrums zugeteilt worden.

- **Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen stellt im Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Flächen im Plangebiet werden zukünftig als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Mit Wirksamwerden der Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Städtebauliche Zielsetzung**

In der Gemeinde Sittensen besteht eine hohe Nachfrage nach Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. In den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten im Gemeindegebiet sind jedoch nur noch wenige kleinere Restflächen vorhanden, die für eine derartige Nutzung zur Verfügung stehen. Dahingehend werden zusätzliche Gewerbeflächen in Sittensen benötigt. Da die Flächen im Plangebiet planungsrechtlich im Außenbereich liegen, ist eine Inanspruchnahme nur über die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich.

Im Rahmen einer Standortanalyse sind die Flächen im Plangebiet als grundsätzlich geeignet eingestuft worden. Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) ist als Grundsatz festgelegt, dass bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen Erweiterungspotenziale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen sind. Das Plangebiet schließt direkt an das nördlich der Lindenstraße vorhandene Gewerbegebiet an. Zudem grenzen die Flächen im Plangebiet an die bebaute Ortslage an und sind bereits überwiegend von Bebauung umgeben, sodass eine Zersiedelung des offenen Landschaftsbereiches vermieden werden kann. Lediglich aufgrund der vorhandenen Wohnnutzungen entlang der Eichenstraße südlich des Plangebietes werden höhere Ansprüche an die Auseinandersetzung mit der Vereinbarkeit der vorhandenen und geplanten Nutzungen gestellt.

Es ist Ziel der Gemeinde Sittensen, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB anzustreben und die öffentlichen und privaten Belange untereinander in Einklang zu bringen. Durch die Schaffung eines attraktiven Flächenangebotes für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben werden die Belange der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB berücksichtigt. Entlang der Eichenstraße sollen neue Wohngrundstücke entstehen, um das dortige Straßenbild durch beidseitige Bebauung zu fassen und gleichzeitig die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu berücksichtigen. Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB aufrecht zu erhalten, soll zwischen den zukünftigen Gewerbeflächen im Norden und den Wohnflächen im Süden eine Pufferzone eingerichtet werden, die mögliche Immissionen auf den Wohngrundstücken und zugleich Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB mindern soll.

Langfristig ist vorgesehen, die geplanten Nutzungen über die westliche Grenze des Plangebietes hinaus zu erweitern. Somit wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB angestrebt.

## **Immissionsschutz**

Im Plangebiet ist die Schaffung von Gewerbe- und Wohnnutzungen vorgesehen. Nördlich angrenzend ist bereits ein Gewerbegebiet vorhanden. Um die Verträglichkeit der Nutzungen zu bewerten, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse hieraus werden im weiteren Verfahren in Form von Schallschutzmaßnahmen in die Planung einfließen.

## **Naturschutz und Landschaftspflege**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Sittensen, südlich der Lindenstraße (L 142) und nördlich der Eichenstraße. Mit der Planung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung angestrebt und die öffentlichen und privaten Belange untereinander in Einklang gebracht werden. Es soll südlich eines bereits vorhandenen Gewerbegebietes ein attraktives Flächenangebot für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden und entlang der Eichenstraße sollen neue Wohngrundstücke entstehen, um das dortige Straßenbild durch beidseitige Bebauung zu fassen und gleichzeitig die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Die Flächen im Plangebiet werden vollständig landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Lediglich entlang der Lindenstraße ist eine Baumreihe vorhanden, welche zur Schaffung einer Zuwegung in Teilen vom Vorhaben betroffen sein könnte. In nördlicher Richtung befindet sich ein Gewerbegebiet und südlich sind aufgelockerte eingeschossige Wohnnutzungen vorhanden. Östlich angrenzend befindet sich eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe. In westlicher Richtung setzt sich die intensive landwirtschaftliche Nutzung fort. Dahingehend werden mit dem Vorhaben überwiegend keine wertvollen Biotoptypen überplant.

Die Lebensraumbedingungen im Plangebiet sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der umliegenden Bebauungen sowie der einwirkenden Störeinflüsse des angrenzenden Gewerbegebietes, als gering zu bezeichnen, so dass lediglich mit einem natürlichen Vorkommen von ubiquitären Arten zu rechnen ist.

Südlich des Plangebietes befindet sich die Oste mit dem Naturschutzgebiet „Ostetal mit Nebenbächen“, dem Landschaftsschutzgebiet „Ostetal“ sowie dem FFH-Gebiet Nr. 30 „Oste mit Nebenbächen“. Aufgrund der zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten bereits vorhandenen Bebauungen sowie der umliegenden Nutzung, sind negative Auswirkungen auf die Schutzgebiete im Zuge der Planung nicht zu erwarten.

Das Landschaftsbild ist durch die umliegenden Bebauungen bereits deutlich vorgeprägt und entsprechend von geringer Bedeutung. Langfristig ist vorgesehen, die geplanten Nutzungen über die westliche Grenze des Plangebietes hinaus zu erweitern. Aufgrund dieser offensichtlich alternativlosen Entwicklung an diesem Standort wird auf eine verbindlich festgesetzte Eingrünung entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verzichtet.

Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) sind im Plangebiet die Bodentypen Pseudogley-Braunerde und Podsol vorhanden. Das ackerbauliche Ertragspotential ist als sehr gering bis mittel bewertet. Bei den Bodentypen handelt es sich zudem um keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder schutzwürdige Böden in Niedersachsen. Die Grundwasserneubildungsrate ist als sehr gering bis hoch und die Gefährdung des Grundwassers als gering eingestuft. Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich zum Teil in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Groß Meckelsen“.

Das anfallende Oberflächenwasser soll in zukünftig vorgesehen umlaufenden Flächen zur Versickerung gebracht werden.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist im Plangebiet durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und einwirkenden Störeinflüsse des angrenzenden Gewerbegebietes bereits deutlich eingeschränkt und dahingehend von geringer Bedeutung. Dennoch ergeben sich mit der Ausweisung eines Gewerbe- sowie Wohngebietes unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt. Durch die mögliche Versiegelung und Überbauung von Boden ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Mit der möglichen Beseitigung von Einzelbäumen ist zudem mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen zu rechnen.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren detaillierter ausgearbeitet, um die entstehenden Beeinträchtigungen darzulegen und entsprechende Aussagen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich zu treffen. Höhe des Ausgleiches, Ort und Art der Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

### **Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung des zukünftigen Gewerbegebietes erfolgt über die Lindenstraße (L 142) und eine von der Landesstraße abzweigende neue Planstraße gegenüber der Einmündung zur Straße „Westerböhlen“. Der Knotenpunkt soll zukünftig als Kreisverkehr ausgebaut werden, um eine Verkehrsberuhigung am Ortseingang zu erzielen. Die Ortsdurchfahrt soll in diesem Zuge entsprechend weiter nach Westen verlegt werden. Es haben bereits Gespräche mit den zuständigen Behörden stattgefunden. Das Plangebiet soll in 2 Bauabschnitte unterteilt werden. Um die Erschließung des ersten Bauabschnittes im Osten zu gewährleisten, soll bis zur Fertigstellung des o.g. Kreisverkehrs eine temporäre Zufahrt zwischen Eckerworth und Industriestraße angelegt werden. Die verkehrliche Erschließung des zukünftigen Wohngebietes erfolgt über die vorhandene Eichenstraße.

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Bremervörde.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Erweiterung und Anschluss an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz.

Das anfallende Oberflächenwasser im zukünftigen Gewerbegebiet wird in hierfür vorgesehene Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung geleitet und anschließend zur Versickerung gebracht. Das Oberflächenwasser im zukünftigen Wohngebiet soll möglichst an Ort und Stelle versickern. Im weiteren Verfahren wird u.a. die Versickerungsfähigkeit durch ein Bodengutachten geprüft.

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die EWE Netz GmbH.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).