

34. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „EICHENSTRAßE“

Erläuterungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Vorbemerkung

Der vorliegende Vorentwurf dient gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann. Die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes „Eichenstraße“ wird im Parallelverfahren zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 44 „Eichenstraße“ der Gemeinde Tarmstedt aufgestellt.

Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine Fortführung der Wohnnutzungen entlang der Eichenstraße und der Bremer Landstraße (L133) sowie eine verträgliche Abstufung zu den bestehenden gewerblichen Nutzungen im Osten. Hinsichtlich Alternativen und Belangen von Natur und Landschaft wird auf die Begründung des o.g. Bebauungsplanes verwiesen. Die abschließende Begründung einschließlich Umweltbericht erfolgt im weiteren Planverfahren.

In den vorliegenden Erläuterungen wird die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes „Eichenstraße“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Flächennutzungsplanänderung“ bzw. sein Geltungsbereich als „Planänderungsgebiet“ bezeichnet.

Allgemeine Lage, Größe und Nutzung des Planänderungsgebietes



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2025 (ohne Maßstab)

Das Planänderungsgebiet befindet sich südlich des Ortszentrums von Tarmstedt, nördlich der Bremer Landstraße (L133) und östlich der Eichenstraße (s. Abb. 1). Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 2,48 ha.

Die Flächen im Planänderungsgebiet werden landwirtschaftlich als Grünland mit Pferdebeweidung genutzt. Südlich entlang der Eichenstraße befinden sich zwei Einzelhäuser mit Nebenanlagen und Garten, die dem Wohnen dienen. Umliegend im Westen befinden sich eine aufgelockerte Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich grenzt eine gewerbliche Nutzung an. Östlich befindet sich ein einzelstehendes Wohnhaus, daran anschließend gewerblich genutzte Flächen eines Autohauses. Südlich der Bremer Landstraße liegen Einzelhandels- und Wohnnutzungen.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im zeichnerischen Teil des LROP 2017 sind für das Planänderungsgebiet keine besonderen Funktionen festgelegt. Im RROP 2020 liegen die Flächen innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Tarmstedt. Die Planung dient der Abrundung und Entwicklung innerhalb der bebauten Ortslage und entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, u.a. der Inanspruchnahme von innerörtlichen Flächen Vorrang zu geben und eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden.

Städtebauliche Zielsetzung

Ziel der Samtgemeinde Tarmstedt ist es, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Fortführung der Wohnnutzungen entlang der Eichenstraße und der Bremer Landstraße (L133) in der Gemeinde Tarmstedt zu schaffen. In Verbindung mit dem nachfolgenden Bebauungsplan können dringend benötigte Wohnungen für Senioren und Baugrundstücke für alle Altersgruppen in guter und zentraler Lage geschaffen werden.

Zukünftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die Flächen im Geltungsbereich werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt als Mischgebiet, Gewerbegebiet und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Zukünftig werden die Flächen in Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen geändert.

Immissionsschutz

Die Gemeinde Tarmstedt hat im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklungen nördlich der Bremer Straße mögliche Immissionskonflikte hinsichtlich Schall- und Geruchsemissionen gutachterlich prüfen lassen. Die Darstellung einer Wohnbaufläche und die damit einhergehende Realisierung von Wohngebäuden ist nach den Gutachten im Änderungsbereich möglich. Weitere Ausführungen sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Belange von Natur und Landschaft

Eine Ausarbeitung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt im weiteren Verfahren in Form des Umweltberichtes. Für die frühzeitigen Beteiligungen bedarf es keine weiteren Ausführungen. Es handelt sich um intensives Grünland, welches als Pferde-, Hühner oder Mähwiese intensiv bewirtschaftet wird. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche „Parkanlage“ wurde seither als Weide und nie als Parkanlage genutzt. Im Plangebiet befinden sich Nutzungen und Strukturen von geringer Bedeutung für die Belange von Natur und Landschaft.

Stand: 13.08.2025