

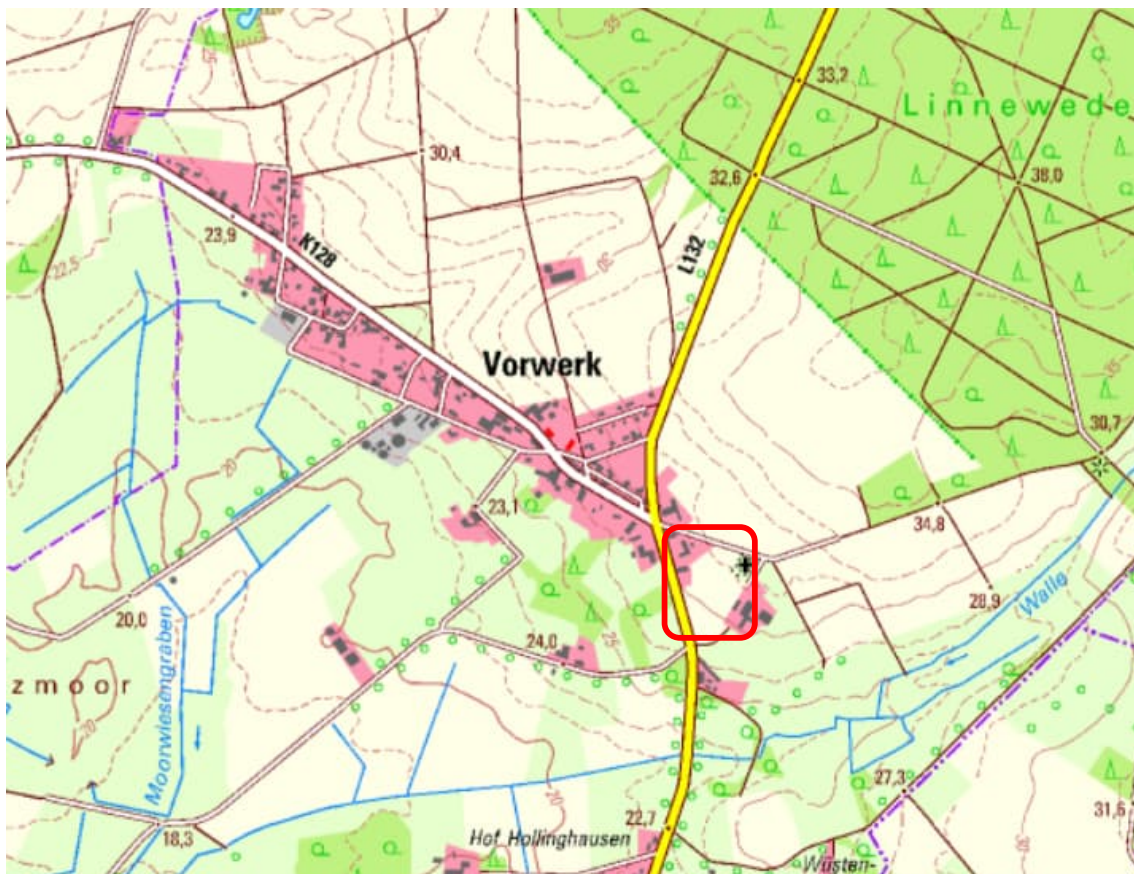
46. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE TARMSTEDT „AM MÜHLENHOF, VORWERK“

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

Vorbemerkung, Planungsanlass und Städtebauliche Zielsetzung

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.

Das Planänderungsgebiet liegt in der Gemeinde Vorwerk und befindet sich am östlichen Ortsrand von Vorwerk, südlich der Straße „Am Mühlentof“, (siehe Abb. 1). Das Planänderungsgebiet umfasst die Flurstücke 88 und 89 und Teilflächen der Flurstücke 7/4 und 7/6 der Flur 4 der Gemarkung Vorwerk. Die Größe der Planänderung beträgt ca. 1,0 ha. Die Flächen im Planänderungsgebiet werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Westlich befindet sich eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Kleingewerbe. Das Planänderungsgebiet ist nach Süden und Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Östlich grenzt der Friedhof des Ortes an.



Lage des Planänderungsgebietes (unmaßstäblich, Quelle: LGLN)

Der aus dem Ort stammende Anwohner und Gewerbetreibende möchte in Vorwerk an dem Standort einen Kfz-Betrieb mit ca. 6 Angestellten einschließlich Halle und Stellplätzen errichten. Der Betrieb soll Pkw's und Motorräder reparieren und warten. Dafür ist eine Halle mit Arbeitsbühnen und einer manuellen Waschanlage geplant. Zudem für die betriebliche Leitung Büroräume oder ein Bürogebäude. Im Außenbereich sollen

ausreichend Flächen für das Abstellen der zu bearbeitenden Fahrzeuge sowie wenige Arbeitsbühnen zur Vermietung im näheren Umkreis der Gemeinde Platz finden. Die Freiflächen sollen als Versickerungsflächen und Obstwiese genutzt werden. Zum anliegenden Friedhof soll mit einem breiten Pflanzstreifen ein harmonischer Übergang geschaffen werden.

Die Samtgemeinde Tarmstedt möchte die Gemeinde Vorwerk unterstützen, die dörfliche Struktur aus Wohnen, Arbeiten und Landwirtschaft beizubehalten und zu fördern. Ziel der Gemeinde Vorwerk ist es, die örtliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern bzw. die vorhandenen Möglichkeiten einer kleinen Mischgebietsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung fortzusetzen und die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung des KFZ-Betriebes zu schaffen. Mit der Planung besteht für die Gemeinde die Möglichkeit zur Ansiedelung eines Betriebs, der aufgrund der Lage im ländlichen Raum für die Ortschaft und seine Bürger positive Auswirkungen haben wird. Zudem können innerhalb der kleinen Ortschaft einige Arbeitsplätze geschaffen werden und somit die Belange der Raumordnung und der Wirtschaft berücksichtigt werden. Durch die vorhandene Erschließung über die nördlich ausgebauten Gemeindestraße werden keine großen öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen und damit einhergehende Kosten verursacht. Städtebaulich wird ein Bereich in Anspruch genommen, der bereits von Bebauungen umgeben ist.

Um den geplanten Bebauungsplan Nr. 4 „Südlich Am Mühlenhof“ der Gemeinde Vorwerk aufstellen zu können, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern und anstelle der im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen für die Landwirtschaft gemischte Bauflächen darzustellen.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms 2022 sind für das Planänderungsgebiet keine Darstellungen enthalten.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2020 ist für Vorwerk die bauliche Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung vorgesehen. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2020 beinhaltet für das Planänderungsgebiet keine Darstellung. Angrenzend verläuft ein regional bedeutsamer Fahrradweg und befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung.

Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt zukünftig gemischte Baufläche und am östlichen Rand Eingrünung zur freien Landschaft dar.

Immissionsschutz

Immissionsschutzkonflikte mit anderen umliegenden Nutzungen sind nicht gegeben, da es sich mit der Darstellung von gemischten Bauflächen um eine Erweiterung bereits bestehenden Mischnutzungen handelt. Es werden nur gewerbliche Nutzungen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Große landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungen sind in der Umgebung nicht vorhanden, sodass hier keine Konflikte zu erwarten sind.

Während der Bauphase kann es zu temporären Lärm- und Staubemissionen kommen, welche sich aber in einem zumutbaren Rahmen befinden. Die Flächennutzungsplanänderung ist nicht betroffen.

Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

- **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Planänderungsgebietes erfolgt über die nördlich verlaufende Gemeindestraße „Am Mühlenhof“.

- **Abwasserbeseitigung**

Eine *Schmutzwasserbeseitigung* erfolgt unter Anschluss an das Kanalsystem entlang der nördlich verlaufenden Gemeindestraße „Am Mühlenhof“.

Im Plangebiet wurden 3 Probebohrungen bis zu 6 m Tiefe vorgenommen. Nach einer dünnen Mutterbodenauflage wurden ausschließlich Fein- und Mittelsande erbohrt. Anstehendes Grundwasser wurde in keiner Probe nachgewiesen. Der Untergrund ist somit geeignet, das Niederschlagswasser im Planänderungsgebiet zu versickern.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

Belange von Natur und Landschaft

Das Planänderungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Vorwerk und besteht überwiegend aus Ackerland. Nördlich des Planänderungsgebiets grenzt ein Weg an, hinter dem sich weitere Ackerflächen befinden. Östlich grenzen ein Friedhof sowie ein beweidetes Grünland an. Im Süden ist dem Planänderungsgebiet eine Gehölzgruppe benachbart und im Westen ein locker bebautes Einzelhausgebiet mit einigen Nebengebäuden.

Das Planänderungsgebiet befindet sich am Rand einer bereits vorhandenen dörflich geprägten Bebauung. Durch die Lage im Übergang zur bestehenden Bebauung kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft. Zudem sind durchgrünende Strukturen zum anliegenden Friedhof und nach Süden dargestellt.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren detaillierter ausgearbeitet, um die entstehenden Beeinträchtigungen darzulegen. Entsprechende Aussagen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan getroffen.

Stand: 04/2025