

# SAMTGEMEINDE TARMSTEDT

## 38. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE TARMSTEDT

### „WESTERTIMKE - BIRKENSTRASSE“

-Scopingergläuterungen gemäß § 3(1) und 4 (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 detaillierte Begründung einschließlich Umweltbericht erfolgt im weiteren Planverfahren.

Die Samtgemeinde Tarmstedt beabsichtigt, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes eine am Ortsrand von Westertimke befindliche unbebaute Fläche für eine Bebauung zu erschließen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Tarmstedt ist von einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche zu ändern.

#### Lage und Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Westertimke, westlich der Hauptstraße und nördlich angrenzend an die Birkenstraße (siehe Übersichtsplan). Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches umfasst Teilflächen des Flurstücks 17/3, in einer Größe von ca. 2,0 ha.



Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2020

Das Planänderungsgebiet ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Osten, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hauptstraße befindet sich eine aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung. Nördlich an das Planänderungsgebiet grenzt eine Waldfläche, südlich sind Wohnhäuser vorhanden. In westliche Richtung grenzt das Planänderungsgebiet an die freie Landschaft mit Grün- sowie landwirtschaftliche Flächen, die sich auch in südliche Richtung weiter fortsetzen.

### **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### *Landes-Raumordnungsprogramm*

Gemäß des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 sollen die ländlichen Regionen 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.

In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können.

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

Die beabsichtigte Nutzung im Planänderungsgebiet ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms vereinbar.

#### *Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme)*

Es soll eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelt werden. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben.

Das RROP 2020 enthält den Grundsatz, dass auf die Erhaltung, Pflege und Entwicklung des Waldes und Vergrößerung des Waldflächenanteiles hinzuwirken ist. Waldumwandlungen sind so weit wie möglich zu vermeiden; die Wald zerstörende Waldbebauung ist zu unterbinden. Bebauungen sollen in der Regel einen Abstand von min-

destens 50 m Breite zum Waldrand haben. In begründeten Einzelfällen ist eine Unterschreitung möglich.

Der Gemeinde Westertimke sind keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet, sodass die Siedlungsentwicklung auf eine örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen ist.

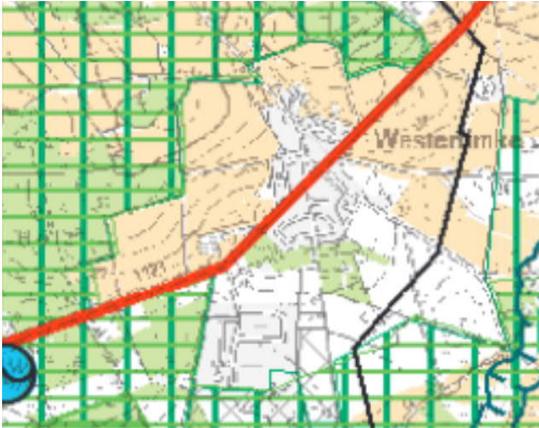


Abb. 4: Ausschnitt aus dem RROP 2020 (ohne Maßstab)

Im zeichnerischen Teil des RROP 2020 sind die Flächen im Planänderungsgebiet als Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“ auf Grund hohen Ertragspotenzials festgelegt. Des Weiteren liegt das Planänderungsgebiet vollständig im Vorranggebiet „Trinkwassergewinnung“. Die durch Westertimke verlaufende Landesstraße 133 ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Zu dem westlich des Planänderungsgebietes gelegenen Bereich, der als Vorranggebiet für „Natur und Landschaft“ sowie als Vorranggebiet für „infrastrukturbezogene Erholung“ in Verbindung mit einem Vorbehaltsgebiet für „Wald“ bzw. Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“ auf Grund hohen Ertragspotenzial dargestellt ist, wird mit ca. 300 m ein ausreichender Abstand eingehalten. Des Weiteren erfolgt die Entwicklung außerhalb des südöstlich gelegenen Vorbehaltsgebiet für „Wald“. Der Gemeinde Westertimke ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet, sodass die Siedlungsentwicklung auf eine angemessene Eigenentwicklung begrenzt bleiben muss.

#### *Flächennutzungsplan / Bebauungsplan*

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt stellt im Planänderungsgebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan stellt zukünftig eine Wohnbaufläche, Fläche für die Abwasserbeseitigung und Eingrünung dar.

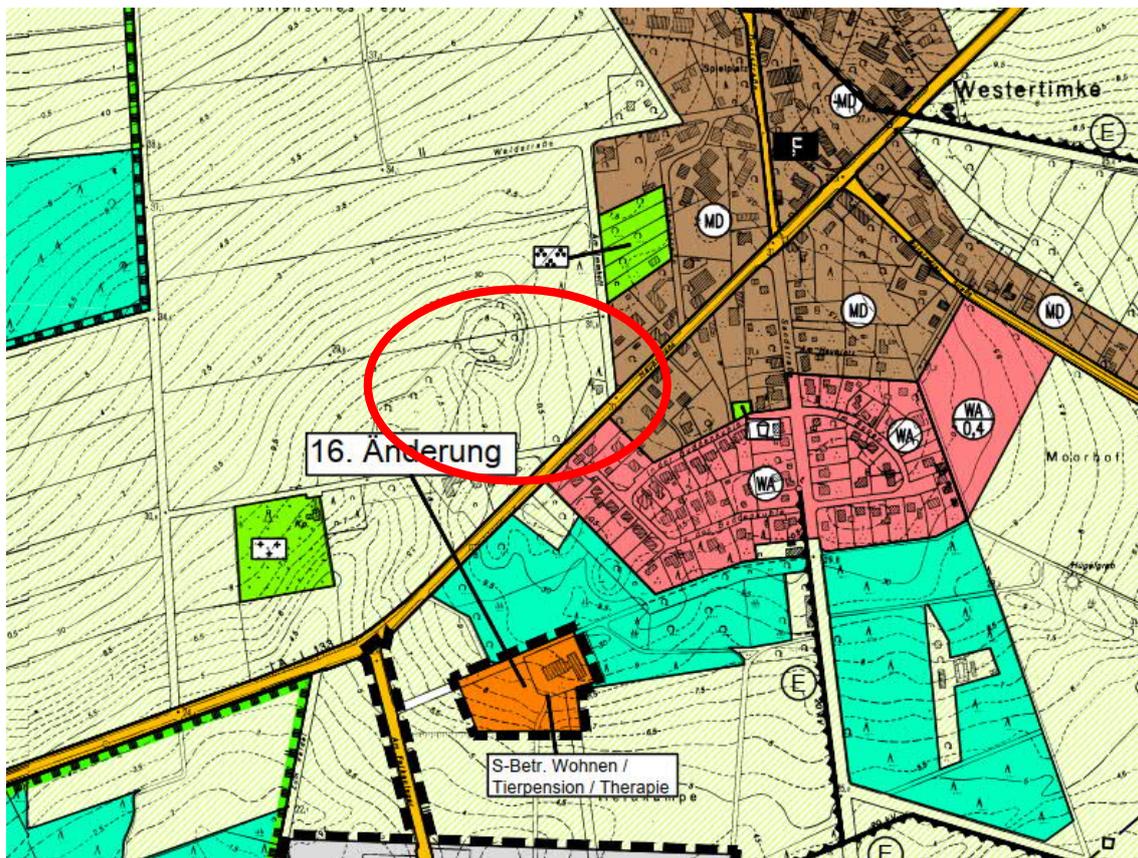


Abb. 2: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt - (ohne Maßstab)

### **Städtebauliche Zielsetzung**

Ziel der Samtgemeinde Tarmstedt ist es, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für eine weitere Wohnbauentwicklung zu schaffen. Der Gemeinde Westertimke sind keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet. Gemäß den Zielen des RROP 2020 hat die weitere Siedlungsentwicklung außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen.

Insbesondere in den dörflich geprägten Ortschaften, wozu auch Westertimke zählt, erweist sich eine Wohnbauentwicklung aufgrund einer häufig mangelnden Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer oder aufgrund von Immissionskonflikten zwischen landwirtschaftlichen Hofstellen und der Wohnnutzung als schwierig. So stehen auch in Westertimke keine alternativen Flächen für die Entwicklung von Wohngrundstücken zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung.

Schulen, Kindergärten sowie weitere Infrastruktureinrichtungen sind in dem ca. 3 km entfernten Grundzentrum Tarmstedt vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Mittelzentrum Zeven nur ca. 13 km entfernt. Aufgrund der gegebenen Standortbedingungen verfügt die Gemeinde über eine hohe Standort- und Wohnqualität im ländlich geprägten Raum und ist somit als Wohnort, insbesondere für die aus der Ortschaft und den umliegenden Ortschaften stammenden Einwohner, begehrt. Die Gemeinde möchte auf jeden Fall vermeiden, dass insbesondere die jungen Bauwilligen, die in der Ortschaft bzw. der näheren Umgebung aufgewachsen sind, Wohnbauflächen im weiteren Umkreis von Westertimke in Anspruch nehmen müssen, weil nicht ausreichend Baugrundstücke angeboten werden können. Dahingehend ist die vorliegende Wohnbau-

entwicklung für eine Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft Westertimke unumgänglich.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Wie bereits oben aufgeführt, stehen in Westertimke keine im Innenbereich gelegene Flächen bzw. keine Alternativen bspw. im Sinne von Umnutzung brachgefallener Gewerbeflächen zur Verfügung. Somit ist es erforderlich, eine bislang landwirtschaftlich genutzte und an die bereits vorhandene Wohnbebauung angrenzende Fläche in Anspruch zu nehmen. Die Größe des Planänderungsgebietes ist so gewählt, dass in etwa bis zu 19 Bauplätze ermöglicht werden können, die im Laufe der kommenden 20 Jahre in 2 Bauabschnitten veräußert werden sollen. Die städtebauliche Struktur wird fortgeführt und das Ortsbild am westlichen Rand von Westertimke abgerundet. Des Weiteren kann auf eine alternative Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen hereinragenden Außenbereich mit dieser Planung, auch zum Schutz der Umweltbelange, verzichtet werden.

### **Immissionsschutz**

Schallquellen, von denen Emissionsbelastungen auf das Planänderungsgebiet einwirken können, sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Die östlich durch Westertimke verlaufende Hauptstraße befindet sich innerhalb der Ortschaft, sodass durch den geschwindigkeitsreduzierten Verkehr keine Auswirkungen zu erwarten sind. Auch von den im südlich gelegenen Gewerbegebiet vorhandenen Betrieben sind aufgrund der vorhandenen Entfernung keine Auswirkungen zu erwarten.

Schallimmissionen, die aus dem Planänderungsgebiet auf die Umgebung einwirken, sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Geruchsimmissionen, die auf das Planänderungsgebiet einwirken, sind nicht zu erwarten. Mit der vorgesehenen Bebauung wird nicht dichter an den nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betrieb herangerückt, als es die Bestandsbebauung bereits tut. Außerdem ist davon auszugehen, dass es sich um keine Betriebe mit stark emittierenden Nutzungen handelt. Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass evtl. auftretende Geruchs- und Geräusch-immissionen, die durch die Bewirtschaftung der umliegenden Betriebsstätten sowie der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, für die dörfliche Lage typisch und daher zumutbar und hinzunehmen sind.

Geruchsimmissionen, die aus dem Planänderungsgebiet auf die Umgebung einwirken, sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Weitere Ausführungen sind auf Ebene des F-Planes nicht erforderlich.

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

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über die südlich angrenzende Birkenstraße.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz der Samtgemeinde Tarmstedt. Die Abwässer werden zur Kläranlage Tarmstedt geleitet.

Für das Planänderungsgebiet wurde bereits eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Dieses hat zum Ergebnis, dass eine Versickerung vor Ort aufgrund der Bodenverhältnisse nicht ohne weiteres möglich ist. Aus diesem Grund ist es vorgesehen, das Oberflächenwasser, welches durch örtliche Gegebenheiten nicht vor Ort versickern kann, über ein Kanalsystem in der Straßenverkehrsfläche in Regenrückhalteflächen einzuleiten. Der Standort befindet sich im Südwesten des Planänderungsgebietes und wird in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Die Entwässerung des anfallenden Regenwassers erfolgt durch Versickerung oder Anschluss an den durch das Planänderungsgebiet verlaufenden Regenwasserkanal.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Bremervörde. Die Stromversorgung erfolgt durch die EWE Netz GmbH. Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

### **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 intensiv genutztes Ackerland. Im Planänderungsgebiet befinden sich Nutzungen und Strukturen von geringer Bedeutung für die Belange von Natur und Landschaft.