

SAMTGEMEINDE TARMSTEDT

34. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE TARMSTEDT

„TARMSTEDT - EICHENSTRASSE“

-Scopinglerläuterungen 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 innerörtliche unbebaute Fläche für eine Bebauung zu erschließen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Tarmstedt ist von einer Parkfläche in eine Wohnbaufläche zu ändern.

Lage und Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet liegt im südlich des Ortszentrums von Tarmstedt, in der Flur 20 der Gemarkung Tarmstedt, nördlich der Bremer Landstraße (L 133) an der Eichenstraße (siehe Übersichtsplan). Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches umfasst Teilflächen des Flurstücks 24/4, in einer Größe von ca. 0,33 ha.

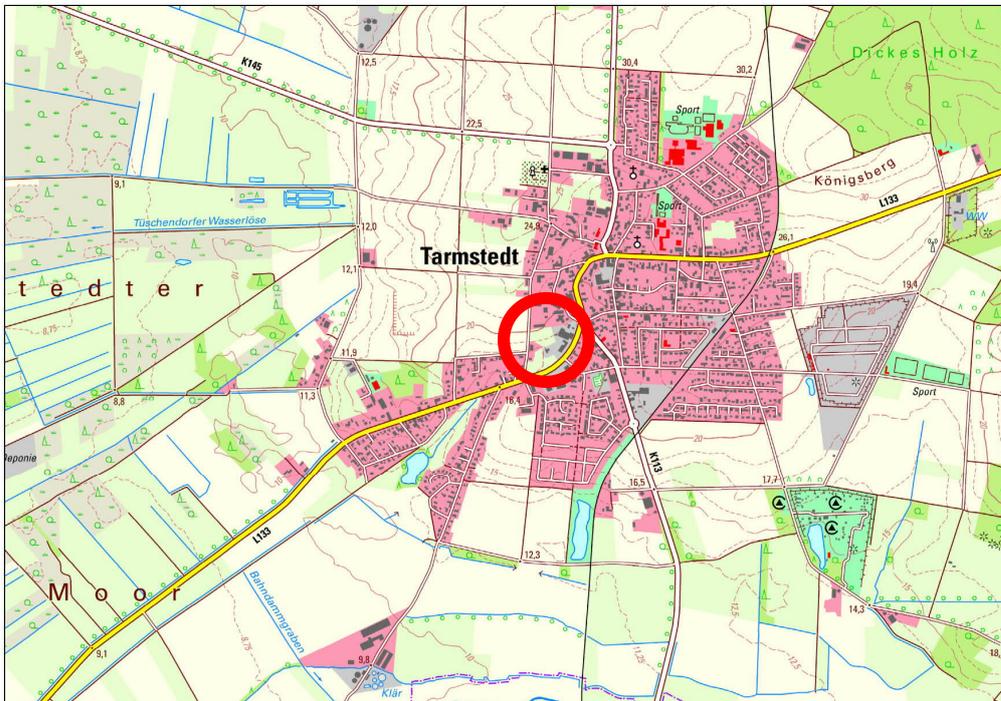


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2020

Die Fläche wird landwirtschaftlich als Grünland mit Pferdebeweidung genutzt und vollzieht sich weiter östlich bis zum Autohaus. Südlich entlang der Eichenstraße befinden sich zwei Einzelhäuser mit Nebenanlagen und Garten, die dem Wohnen dienen. Um-

liegend im Westen befinden sich eine aufgelockerte Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich grenzt eine gewerbliche Nutzung an. Direkt östlich befindet sich ein einzelstehendes Wohnhaus, daran anschließend gewerblich genutzte Flächen des Autohauses. Südlich der Bremer Landstraße liegen Einzelhandels- und Wohnnutzungen.

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)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) ist inzwischen neu aufgestellt und verabschiedet worden.

Tarmstedt ist im RROP 2020 als Grundzentrum eingestuft. Grundzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen.

Das Planänderungsgebiet liegt am westlichen Rand des Ortszentrums von Tarmstedt, im zentralen Siedlungsgebiet des Ortes. Über eine nachhaltige Siedlungsentwicklung hinaus ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg hier keine besondere Nutzung vorgesehen.

Die beabsichtigte Nutzung im Planänderungsgebiet trägt zu diesen Zielen bei und ist auch mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt stellt im Planänderungsgebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar. Der Flächennutzungsplan stellt zukünftig eine Wohnbaufläche dar.

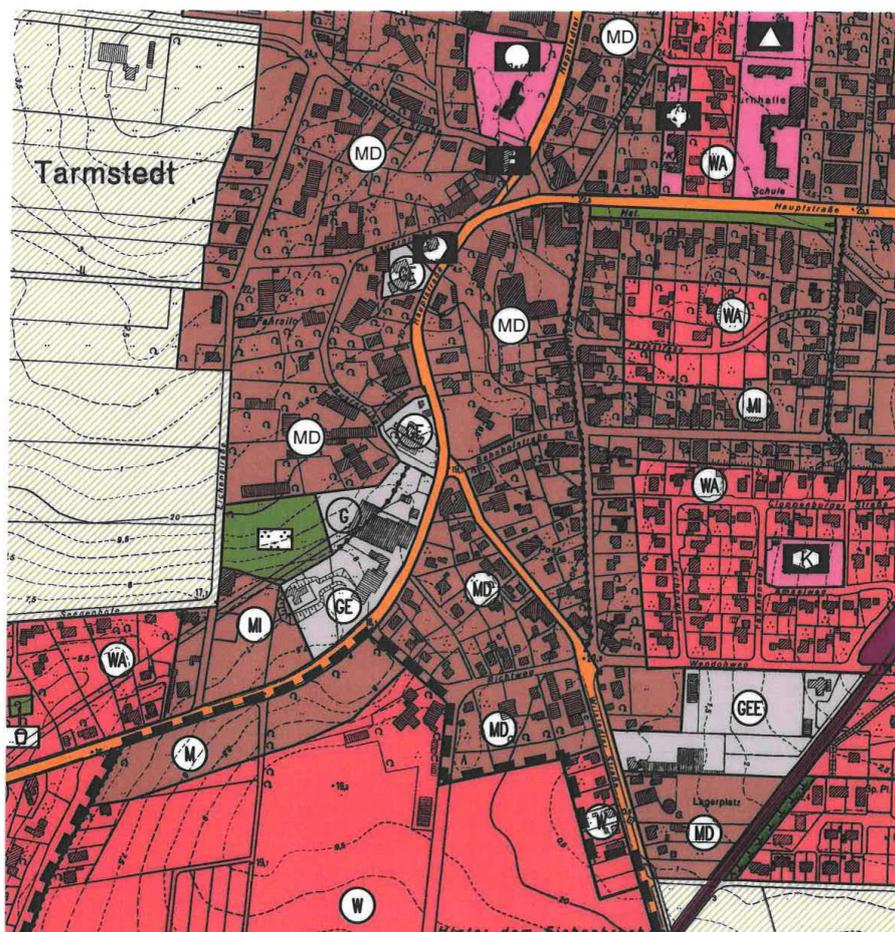


Abb. 2: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt - (ohne Maßstab)

Westlich angrenzend befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 15 „Seegenhöfe“ von 1978, der im Einmündungsbereich zur Bremer Landstraße Flächen für Sichtfelder festsetzt.

Städtebauliche Zielsetzung

Ziel der Samtgemeinde Tarmstedt ist es, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Fortführung der Wohnnutzungen entlang der Eichenstraße in der Gemeinde Tarmstedt zu schaffen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes können 2 derzeit nicht bebaubare Grundstücke entwickelt werden, sodass 2 Bauplätze im Zentrum von Tarmstedt entstehen. Die hintere Pferdeweide soll weiterhin dieser Nutzung unterliegen und somit weiterhin als Grünfläche bestehen bleiben. Somit bleibt weiterhin ein großer Abstand zwischen gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen. Weiterer Planungsbedarf besteht im Flächenutzungsplane derzeit nicht, da die weiteren umliegenden Flächen bereits bauliche Darstellungen aufweisen.

Durch die innerörtliche Lage und die unterschiedlichen Nutzungen sind Beeinträchtigungen und Konflikte mit der Umgebung nicht zu erwarten. Wertvolle Freiflächen werden mit dieser Planung nicht in Anspruch genommen. Die Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft sind von geringer Bedeutung. Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet.

Zusammenfassend ist die kleine Baulandentwicklung sinnvoll, da sie eine „Baulücke“ schließt und durch die gemeindliche Straße „Eichenstraße“ bereits erschlossen ist.

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 F-Planes nicht erforderlich.

Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über die westlich angrenzende Eichenstraße.

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

Die Entwässerung des anfallenden Regenwassers erfolgt durch Versickerung oder Anschluss an den durch das Plangebiet 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 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.