



**Kurzbegründung zum  
Bebauungsplan Nr. 38  
„Vor dem großen Vieh“**

**Gemeinde Tarmstedt**

**INHALTSVERZEICHNIS**

1.	GELTUNGSBEREICH .....	3
2.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG .....	3
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	3
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
2.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	6
3.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	8
4.	PLANUNGSANLASS UND –ZIELE .....	8
5.	PLANUNGSINHALTE .....	9
6.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE .....	10
6.1	Umwelt- / Naturschutz sowie Landespflege.....	10
6.2	Wasserwirtschaft .....	10
6.3	Immissionsschutz.....	11
6.4	Verkehr .....	12
6.5	Ver- und Entsorgung.....	13
6.6	Landwirtschaft.....	13
<b>Anhang:</b>	Geruchsgutachten (Barth & Bitter GmbH, Hannover, Stand: 27.10.2016)	

## 1. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 8,8 ha große Geltungsbereich befindet sich im Süden der Ortschaft Tarmstedt, südlich der Straße Hinter dem Eichenbruche, sowie südwestlich der Wilstedter Straße (K 113). Im Osten wird es begrenzt durch die vorhandene Bahnlinie und im Süden durch einen landwirtschaftlichen Weg. Die räumliche Lage ist der nachfolgenden Abbildung, die die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

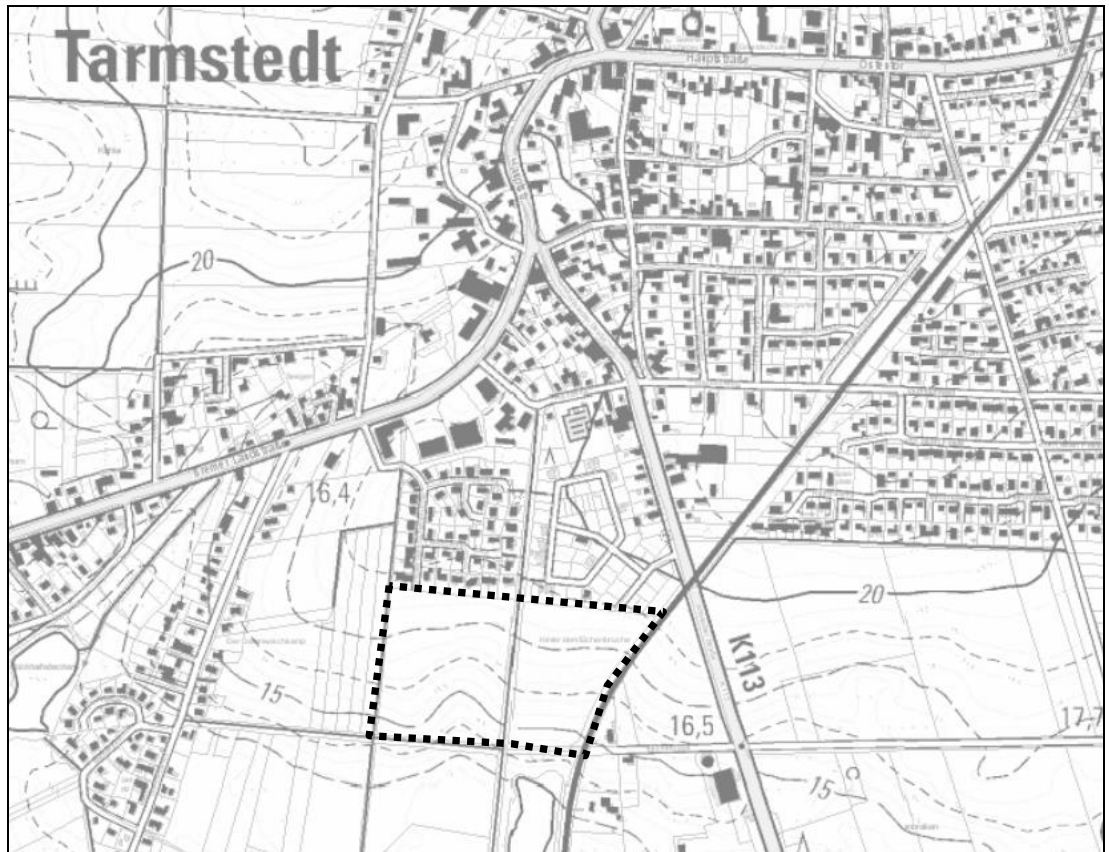


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches (Geltungsbereich ist gekennzeichnet) (NIBIS Kartenserver)

## 2. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

### 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher werden im Nachfolgenden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Tarmstedt und das Plangebiet, die dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP), welches in der aktualisierten Fassung aus dem Jahr 2017 vorliegt, sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind, wiedergegeben.

Gemäß dem **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017** erfolgt die Zuordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) zur Metropolregion Hamburg. Das LROP enthält zudem folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

## **1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes**

**1.1 01** *„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.“*

**1.1 02** *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen*

- *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
- *die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, [...]*

*Dabei sollen*

- *die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,*
- *belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden [...]*

**1.1 03** *„Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“*

## **2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**

**2.1 01** *„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“*

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2005** des Landkreises Rotenburg (Wümme) enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

## **1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises**

**1.1.01** *Raumordnung und Regionalplanung sollen die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung des Landkreises schaffen. Leitvorstellung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, um [...] die naturräumliche, siedlungsstrukturelle und kulturelle Vielfalt der Teilräume des Landkreises zu stärken, [...].*

## **2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**

**2.1.01** *Es ist eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsstruktur im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu erhalten und zu entwickeln. [...] Die Siedlungsbereiche sind im Rahmen der Bauleitplanung bedarfs-, funktions- und umweltgerecht zu sichern und weiterzuentwickeln.*

**2.1.02** *Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Besondere Bedeutung haben dabei Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV. Planungen und Durchführung von Siedlungsmaßnahmen der Gemeinden vollziehen sich in den übrigen Orten in der Regel im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung. Die Ausweisung von Siedlungsflächen ist standortgerecht und möglichst auf der Grundlage einer Bedarfsanalyse vorzunehmen. Dabei ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben.*

**2.1.03** *Bei der gemeindlichen Entwicklung ist die Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken.*

## **2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen**

**2.3.01** Angebote der Daseinsvorsorge sollen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden. Sie sollten räumlich so verteilt sein, dass sie für die Bevölkerung gut erreichbar sind. Die künftigen Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung sind dabei zu beachten.

Die zeichnerische Darstellung trifft für das Plangebiet mit Ausnahme der Zuordnung zum Ordnungsraum selbst keine Aussagen. Die Ortschaft Tarmstedt nimmt die Funktion eines Grundzentrums ein und ist als *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* sowie als *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten* dargestellt.

Momentan wird das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes in der Entwurfsfassung von 2017 durchgeführt. Der Entwurf befindet sich aktuell noch im formellen Verfahren, seine Aussagen sind daher als Grundsätze zu beachten. Die das Plangebiet betreffenden Inhalte und Ziele des Entwurfes zum RROP 2017 unterscheiden sich im Wesentlichen nicht von denen des RROP 2005.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Ausweisung eines neuen Wohngebietes im Hauptort von Tarmstedt planungsrechtlich vorbereitet. Als ausgewiesener *Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* ist die Gemeinde Tarmstedt dazu angehalten, Möglichkeiten für neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, was unter anderem auch durch die Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen in der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes unterstrichen wird, siehe dazu auch Kapitel 2.2. Bei der zur Verfügung stehenden Fläche handelt es sich zwar um eine bisher unbebaute Fläche im Außenbereich, diese soll jedoch auf die städtebauliche Verdichtung in einer momentan bestehenden Siedlungslücke hinwirken, deren bauliche Entwicklung im Flächennutzungsplan vorgesehen ist.

Die vorliegende Planung ist mit den Zielen und Inhalten der Raumordnung und Landesplanung vereinbar und steht diesen nicht entgegen.

## **2.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im geltenden Flächennutzungsplan sind überwiegende Teile des Plangebietes sowie die nördlich und westlich angrenzenden Bereiche als *Wohnbaufläche* dargestellt. Die Darstellung einer *Wohnbaufläche* erfolgte im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, welche am 08.03.2001 genehmigt wurde. Im östlichen Randbereich des Plangebietes ist eine *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* dargestellt. Des Weiteren ist die östlich des Plangebiets verlaufende Eisenbahnstrecke als *Bahnanlage* dargestellt. Südlich des Plangebietes befinden sich *Flächen für die Landwirtschaft*.

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu beurteilen.

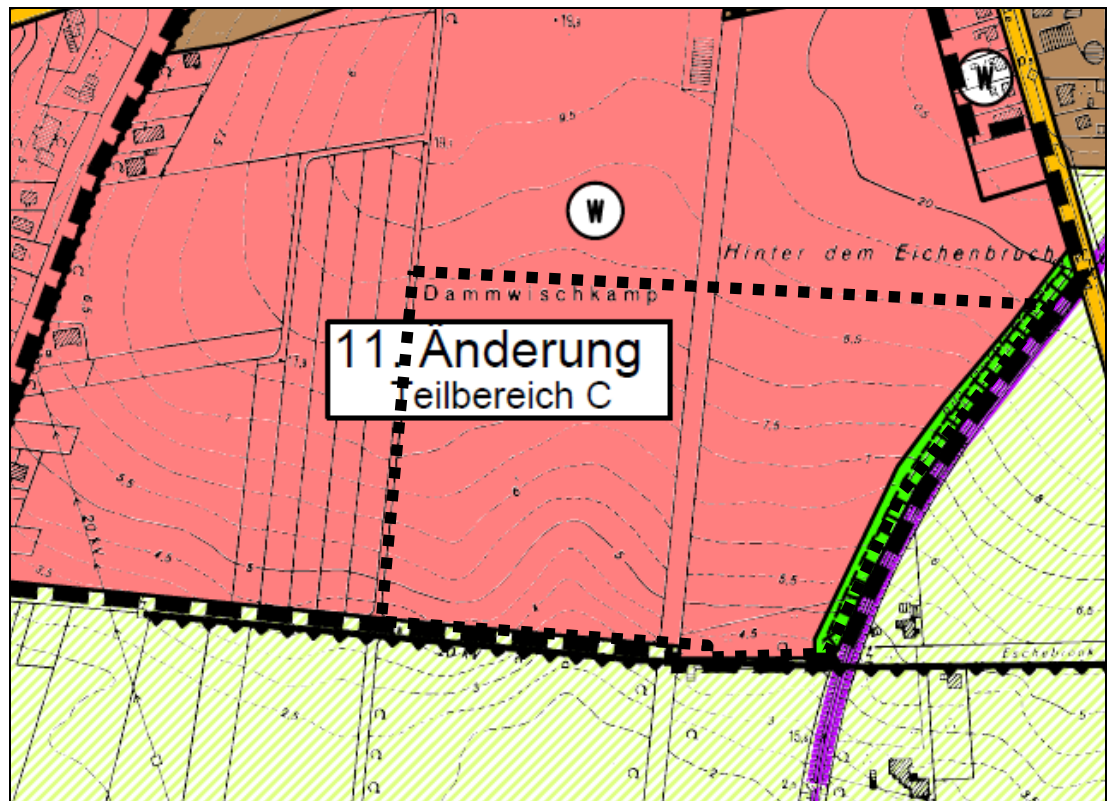


Abb. 2: Darstellung des Flächennutzungsplanes (Der Geltungsbereich ist gekennzeichnet)

### 2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet selbst wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt, es grenzt jedoch an Gebiete, in denen Bebauungspläne aufgestellt wurden.

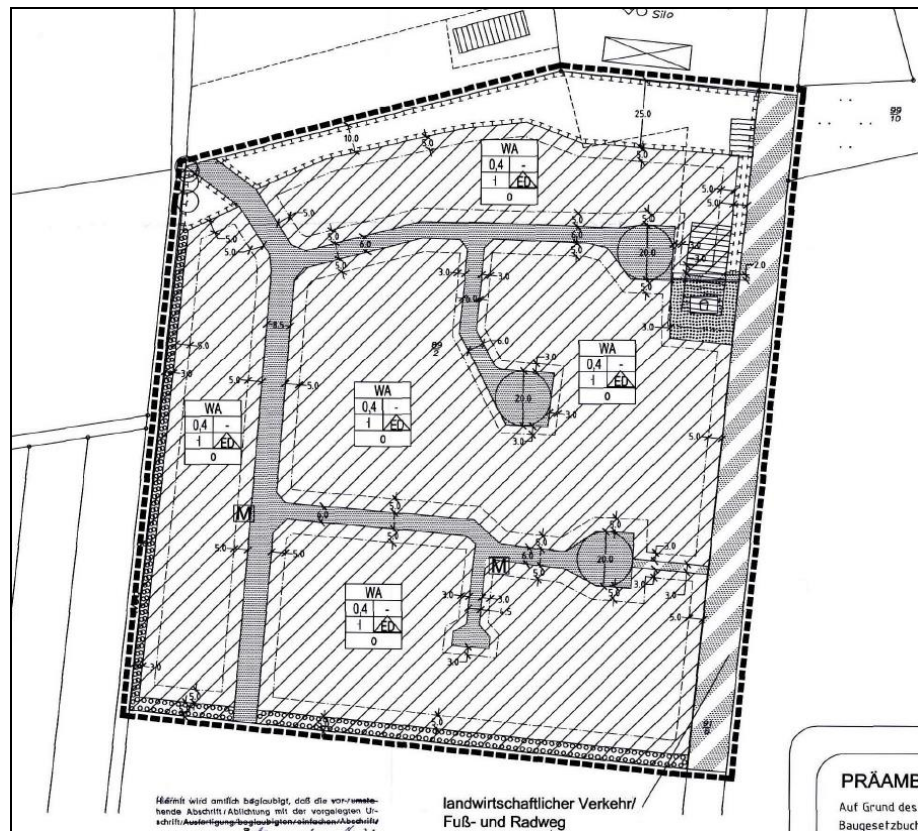
Nördlich des Plangebietes (westlich des Böschensweg) befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Hinter dem Eichenbruche“, der seine Rechtskraft im Jahr 2002 erlangte. Inhalt des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes*. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt bestimmt:

*Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4*

*Bauweise = offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser*

*Anzahl der Vollgeschosse = 1 Vollgeschoss*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als großflächige zusammenhängende sog. „Bauzonen“ festgesetzt. Der im Osten des Geltungsbereichs verlaufende Böschensweg ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den landwirtschaftlichen Verkehr sowie als Fuß- und Radweg festgesetzt worden. Die Mindestgrundstücksgrößen betragen für Einzelhäuser 600 m<sup>2</sup> und für Doppelhäuser 400 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte.



**Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 31**

Ebenfalls nördlich des Plangebietes (östlich des Böschensweg) befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Dammwischkamp“, der seine Rechtskraft im Jahr 2013 erlangte. Der Bebauungsplan Nr. 34 setzt ebenfalls ein *Allgemeines Wohngebiet* fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt bestimmt:

*Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4*

*Bauweise = abweichende Bauweise, Gebäudelänge max. 25 m, teilweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig*

*Maximale Höhe baulicher Anlagen = 9,0 m*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als großflächige zusammenhängende sog. „Bauzonen“ festgesetzt. Im Osten des Geltungsbereichs ist zudem eine 20 m tiefe Grünfläche als Abstandsfläche zur Bahnstrecke festgesetzt worden. Die Mindestgrundstücksgrößen betragen für Einzelhäuser 500 m<sup>2</sup>, für Doppelhäuser 400 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte und für Reihenhäuser 200 m<sup>2</sup>.

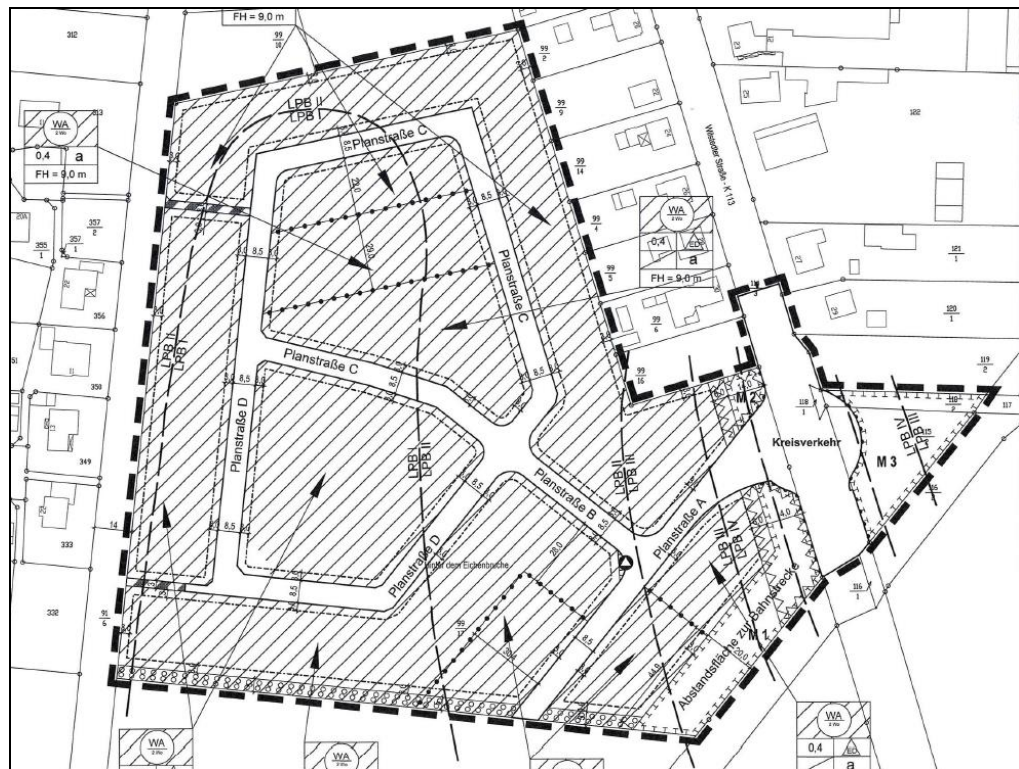


Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 34

### 3. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation im Plangebiet stellt sich so dar, dass es sich derzeit um eine Ackerfläche handelt, auf der aktuell keine baulichen Anlagen vorhanden sind. Nördlich des Plangebietes grenzt die Wohnbebauung entlang der Straßen Hinter dem Eichenbruche und Hainbuchenring an, bei denen es sich um die zuletzt in Tarmstedt ausgewiesenen Neubaugebiete handelt, die auch schon bereits weitgehend bebaut sind. Westlich und südlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Östlich des Plangebietes verläuft eine Eisenbahnstrecke, die jedoch aktuell nur für den Draisinenbetrieb genutzt wird. Zentral durch das Plangebiet verläuft von Norden nach Süden ein landwirtschaftlicher Nutzweg, der sog. Böschensweg.

### 4. PLANUNGSANLASS UND -ZIELE

Planungsanlass für den vorliegenden Bebauungsplan ist die Schaffung eines Angebotes an zusätzlichen Wohnbauflächen, um die hohe Nachfrage an Bauplätzen in der Gemeinde Tarmstedt adäquat bedienen zu können und somit der raumordnerischen Schwerpunktaufgabe der *Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* weiterhin Rechnung tragen zu können. Die Bauplätze des 2013 ausgewiesenen Neubaugebietes „Dammwischkamp“ sind bereits veräußert worden und es liegen der Gemeinde noch weitere Anfragen für Baugrundstücke vor.

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB wurde durch die Gemeinde zunächst geprüft, ob die Siedlungsentwicklung vorrangig im Sinne der Innenentwicklung erfolgen kann, oder ob als Ergebnis dieser Prüfung eine landwirtschaftliche Fläche, den Anforderungen § 1a Abs. 2 BauGB entsprechend, für eine Umnutzung in Anspruch genommen werden muss. Im Rahmen dieser Prüfung hat sich die Gemeinde mit alternativen Flächen für eine Siedlungsentwicklung befasst und dabei insbesondere geprüft, ob zu revitalisierende Brachflächen, po-



tenziell zu schließende Baulücken oder weitere Formen der Nachverdichtung für eine Siedlungsentwicklung in Frage kommen.

Alternative Flächen sind im Gemeindegebiet aufgrund der durch die Nachfrage erforderliche Größe des Geltungsbereiches nicht vorhanden, weshalb sich die Gemeinde dazu entschlossen hat, eine bereits als *Wohnbaufläche* dargestellte Fläche für die weitere Siedlungsentwicklung heranzuziehen. Damit möchte die Gemeinde der Darstellung des Flächennutzungsplanes entsprechen und seiner raumordnerischen Vorgabe als *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* weiterhin Rechnung tragen. Zudem ist der gewählte Standort gut geeignet, da er sich in Nähe zu den Nahversorgungsangeboten der Ortschaft Tarmstedt und der Ortsmitte befindet und gut über die durch den Ort verlaufende Landesstraße (Bremer Landstraße) und Kreisstraße (Wilstedter Straße) erreicht werden kann.

## 5. PLANUNGSINHALTE

Inhalt der vorliegenden Planung ist die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes (WA)*. Das Maß der baulichen Nutzung soll über die Festsetzung der *Grundflächenzahl (GRZ)*, *Geschossigkeit*, *maximale Höhe baulicher Anlagen* und die *Bauweise* geregelt werden.

Generell sieht die Gemeinde nach aktuellem Planungsstand eine GRZ von 0,4 vor. Die Gebäude dürfen eine maximale Firsthöhe von 9,0 m bei einem Vollgeschoss aufweisen. Analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 „Dammwischkamp“ ist eine *abweichende Bauweise* vorgesehen, bei der Einzel- und Doppelhäuser bei einer maximalen Gebäudelänge von 25 m zulässig sind.

Des Weiteren sollen im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift gestalterische Festsetzungen analog zum Bebauungsplan Nr. 34 getroffen werden, unter anderem die Festsetzung einer Minstdachneigung von 30°.

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift werden im weiteren Planungsverlauf weiterentwickelt werden. In diesem Zusammenhang wird die Gemeinde auch prüfen, ob eine städtebauliche Zonierung des Plangebietes zur Staffelung der städtebaulichen Dichte sinnvoll ist, die ggf. auch eine teilweise Abweichung von den oben genannten Festsetzungen zur Folge haben kann.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über neu anzulegende Planstraßen, die über die Straße Hinter dem Eichenbruche im Nordwesten und Anschluss an den Kreisverkehr an der Wilstedter Straße (K 113) im Nordosten an das öffentliche Straßennetz angeschlossen werden. Diese Anbindungsmöglichkeiten hat die Gemeinde bereits im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 31 und 34 in der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche berücksichtigt.

Da der Knotenpunkt Bremer Landstraße (L 133) und Hinter dem Eichenbruche bereits im Ist-Zustand eine hohe Auslastung erfährt, möchte die Gemeinde sicherstellen, dass es durch die vorliegende Planung zu keiner verkehrlichen Überlastung in diesem Bereich kommt. Über Hinter dem Eichenbruche wird daher eine Stichstraße mit Wendeanlage angeschlossen, die nur einen untergeordneten Teil des Plangebietes erschließen soll, um auf die bestehende Problematik im Bereich zur Bremer Landstraße entsprechend Rücksicht zu nehmen. Die übrigen Bereiche sollen über den Kreisverkehr an der Wilstedter Straße (K 133) angeschlossen werden, der entsprechend leistungsfähig ausgebaut ist.

Zentral durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung der sog. Böschensweg, bei dem es sich um einen landwirtschaftlichen Weg handelt. Dieser soll in seiner Funktion als Wirtschaftsweg und für Spaziergänger überwiegend erhalten bleiben, weshalb die Erschließung der an den Böschensweg grenzenden Grundstücke ausschließlich über die Planstraßen erfolgen soll. Das Erschließungsgesamtkonzept sieht jedoch vor, dass die beiden Teilbereiche des Wohngebietes über mindestens eine Querung über den Böschensweg miteinander verbunden werden sollen, so dass dieser in diesen Bereichen unterbrochen werden muss.

Die Breiten der Straßenverkehrsflächen orientieren sich an denen der zuletzt ausgewiesenen Baugebiete und bieten die Möglichkeit, öffentliche Stellplätze und Straßenraumbegrünung einzurichten sowie den tatsächlichen Straßenverlauf bei Bedarf verschwenken zu lassen.

Das Erschließungskonzept sieht zudem Fuß- und Radwege als Querverbindungen vor, die für eine schnelle Zugänglichkeit zum Böschensweg ermöglichen sollen. Des Weiteren wird der nordwestliche Bereich des Plangebietes (Hinter dem Eichenbruche) über einen Fuß- und Radweg mit dem restlichen Plangebiet verbunden, so dass die in der Bremer Landstraße vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und das Ortszentrum auch ohne PKW schnell und direkt erreicht werden können.

Die Erschließung des Plangebietes ist insgesamt so konzipiert worden, dass eine bauabschnittsweise Umsetzung einzelner Bereiche möglich ist, bei der größere mehrachsige Fahrzeuge (z. B. Müllabfuhr) die einzelnen Bauabschnitte bedienen können.

## **6. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE**

### **6.1 Umwelt- / Naturschutz sowie Landespflge**

Mit der vorliegenden Planung wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes erstmals verbindliches Baurecht geschaffen. Diese Änderung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu behandeln ist.

Eine detaillierte Untersuchung der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, des hieraus erwachsenden Kompensationsbedarfs sowie die vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation ist u. a. Inhalt einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Deren Ergebnisse werden im Umweltbericht detailliert dargelegt, der im weiteren Verlauf der Planung noch angefertigt wird.

### **6.2 Wasserwirtschaft**

Die Belange der Wasserwirtschaft werden insofern berührt, dass durch die geplante Wohnbebauung im vorliegenden Plangebiet zusätzliche Mengen an zu beseitigendem Schmutzwasser (häusliche Abwässer) entstehen und durch die Versiegelung des Bodens die Sickerfähigkeit des Bodens in diesem Bereich beeinträchtigt wird, was Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung von Niederschlagswasser hat.

Für die Beseitigung des Schmutzwassers ist es vorgesehen, dieses über einen Anschluss an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz in die Kläranlage der Samtgemeinde Tarmstedt zu leiten. Nach den gesammelten Kenntnissen zur Abwasserreinigungsanlage im Rahmen des Planverfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 36 „Zum Eichenbruche“ aus dem Jahr 2015 und Nr. 37 „Zum Eichenbruche II“ aus dem Jahr 2017 verfügt diese derzeit noch über eine freie Kapazität von rund einem Drittel. Es kann davon ausgegangen werden, dass die durch das Plangebiet zusätzlich entstehenden Mengen an Schmutzwasser von der Abwasserreinigungsanlage problemlos aufgenommen werden können. Konflikte bei der Schmutzwasserbeseitigung sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen Kenntnisse über die Bodenbeschaffenheit in den umliegenden Wohngebieten ist davon auszugehen, dass lehmhaltige Böden auftreten können, welche die Versickerungsfähigkeit des Bodens einschränken können. Anfallendes Oberflächenwasser soll daher in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Das bereits bestehende Regenrückhaltebecken befindet sich südöstlich des Plangebietes am Wirtschaftsweg Spargeldamm. Das Becken wurde im Zuge der Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 31 und Nr. 32 errichtet. Vom Regenrückhaltebecken aus wird das Wasser gedrosselt in den Vorflutgraben eingeleitet. In den Berechnungen zum erforderlichen Volumen des Regenrückhaltebeckens wurden u. a. die Flächen zukünftiger Wohn- und Gewerbegebiete, wie sie im Flächennutzungsplan bereits dargestellt sind, mit berücksichtigt. Aus diesem Grund können die durch das Plangebiet zu entsorgenden Mengen an Niederschlagswasser in das Regenrückhaltebecken eingeleitet werden ohne dessen Kapazität zu überschreiten.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht negativ berührt.

### 6.3 Immissionsschutz

Zu den Belangen des Immissionsschutzes ist auszuführen, dass Konflikte durch unzulässige Schallimmissionen im Plangebiet mit den Verkehren auf der L 133 (Bremer Landstraße) sowie den an der Bremer Landstraße angesiedelten Einzelhandels- und Gewerbebetrieben aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet nicht zu erwarten sind.

Im Bebauungsplan Nr. 34 wurden jedoch aus Gründen des Immissionsschutzes Lärmpegelbereiche festgesetzt, die Immissionskonflikte mit den Verkehren auf der K 113 (Wilstedter Straße) verhindern sollen. Aufgrund der Entfernung zum vorliegenden Plangebiet und der straßenabgewandten Lage werden keine Immissionskonflikte erwartet.

Östlich des Plangebietes verläuft ein Streckenabschnitt der *Draisinenbahnen Berlin Brandenburg GmbH & Co. KG*, auf dem 2008 ein Draisinenbetrieb zwischen Wilstedt und Osterstedt eingerichtet wurde, der tagsüber betrieben wird. Für den Bebauungsplan Nr. 34 wurde bereits ein Immissionsgutachten angefertigt, welches u.a. die Auswirkungen des Draisinenbetriebes auf die Ausweisung eines *Allgemeinen Wohngebietes* untersucht hat. Als Berechnungsgrundlage wurden 40 Fahrten (20 je Fahrtrichtung) mit einer Durchschnittsgeschwindigkeit von 15 km/h angenommen, die in der Betriebszeit zwischen 10.00 und 16.00 Uhr erfolgen. Als weitere Geräuschquelle wurden die Sprachgeräusche der Fahrgäste mit einem mittleren Besetzungsgrad von 4 Personen je Draisine angenommen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der für Wohngebiete zulässige Orientierungswert von 55 dB (A) durch den Schienenverkehr deutlich unterschritten wird (Es wurden Immissionen bis zu 29 dB (A) ermittelt).

Unabhängig hiervon wurde im Bebauungsplan Nr. 34 eine 20 m tiefe Abstandsfläche zur Bahntrasse festgesetzt, die als Fläche zur Entwicklung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient.

Für die vorliegende Planung geht die Gemeinde auf Grundlage der vorhandenen Erkenntnisse davon aus, dass die Auswirkungen des Schienenverkehrs ebenfalls zu keinen unzulässigen Immissionskonflikten im Plangebiet führen werden. Analog zur Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 34 soll entlang der östlichen Grenze des Plangebietes die 20 m tiefe Abstandsfläche als Grünstreifen fortgeführt werden.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in Nähe zu einem aktiven landwirtschaftlichen Betrieb an der Straße Eschebrook / Wilstedter Straße, der ca. 200 m südöstlich liegt und Tierhaltung (Rinder) betreibt. Im Vorfeld der Planung hat die Gemeinde eine gutachterliche Untersuchung zu den Auswirkungen der von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchsmissionen in Auftrag gegeben. Neben dem genannten Betrieb wurden pauschal auch die in über 900 m entfernten Tierhaltungsbetriebe südwestlich des Plangebietes als erweiterte Vorbelastung mit berücksichtigt. Es wurde dabei festgestellt, dass die Geruchsbelastung durch den Betrieb an der Wilstedter Straße im Plangebiet 1 bis 4 % der Jahresstunden beträgt. Durch die zusätzliche Berücksichtigung der weiter entfernt gelegenen Betriebe sind maximal 6 % der Jahresstunden zusätzlich zu berücksichtigen, so dass sich im Plangebiet eine Gesamtbelastung von maximal 10 % der Jahresstunden ergibt. Das vollständige Gutachten ist der Begründung als Anhang beigelegt.

Der Gemeinde sind zudem Erweiterungsabsichten des landwirtschaftlichen Betriebes an der Straße Eschebrook / Wilstedter Straße bekannt. Zwischen der vorliegenden Planung und den Erweiterungsabsichten des Betriebes sollten aufgrund der Entfernung und Lage (außerhalb der Hauptwindrichtung) zueinander keine gegenseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten sein. Im weiteren Verlauf der Planung werden entsprechende gutachterliche Berechnungen noch nachgereicht werden.

Die Belange des Immissionsschutzes werden somit nicht negativ berührt.

## 6.4 Verkehr

Durch den vorliegenden Bebauungsplan ist bei der Ausweisung eines Wohngebietes eine Erhöhung des Verkehrs in der Gemeinde Tarmstedt zu erwarten. Bei den zu erwartenden Verkehren, die durch das Plangebiet generiert werden, wird es sich hauptsächlich um Anwohner- und Besucherverkehre handeln. Diese sollen über die Straßen Hinter dem Eichenbruche und Wilstedter Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden werden.

Im Rahmen der zuletzt in der Gemeinde aufgestellten Bebauungspläne Nr. 36 „Zum Eichenbruche“ und Nr. 37 „Zum Eichenbruche II“ wurde u. a. überprüft, ob die Belastbarkeit der Bremer Landstraße (L 133) und vor allem die des Knotenpunktes „Bremer Landstraße“ / „Hinter dem Eichenbruche“ über welchen die Verbindung der beiden Plangebiete zur L 133 als überörtliche Verkehrsstraße hergestellt wird, auch weiterhin Bestand hat. Unter Berufung auf in der Vergangenheit durchgeführte Verkehrsuntersuchungen (Verkehrstechnische Stellungnahme 2001 und Verkehrsentwicklungsplan 2009) wurde festgestellt, dass die Leistungsfähigkeit nicht eingeschränkt ist. Dies trifft auch bei einer Zunahme des generellen Verkehrsaufkommens<sup>1</sup> in Tarmstedt zu. Um die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes auch weiterhin zu gewährleisten, wird über die Straße Hinter dem Eichenbruche nur ein Teilbereich des Plangebietes erschlossen. Die übrigen Bereiche werden über den Kreisverkehr in der Wilstedter Straße angebunden, der für die Aufnahme höherer Verkehrszahlen geeignet ist, siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. 5.

Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit wurde eine überschlägige Berechnung des Verkehrsaufkommens nach Bosserhoff<sup>2</sup> vorgenommen. Dabei wurde jeweils der Bereich, der über die Straße Hinter dem Eichenbruche und der Wilstedter Straße angebunden wird, gesondert betrachtet.

Für beide Bereiche wurde angenommen, dass überwiegend Einfamilienhäuser im Plangebiet errichtet werden, in denen maximal 2 Wohneinheiten eingerichtet werden können. Als Grundlage wurden die in der städtebaulichen Ideenskizze (Vorentwurf) enthaltenen Parzellierungsvorschläge herangezogen.

### Bereich Hinter dem Eichenbruche

Für den Bereich des Plangebietes, der über die Straße Hinter dem Eichenbruche erschlossen werden soll wird angenommen, dass bis zu 12 Einzelhäuser mit insgesamt 24 Wohneinheiten (WE) entstehen werden. Im Zuge der Veräußerung der Grundstücke kann es diesbezüglich allerdings zu Abweichungen kommen. Entsprechend dem niedersächsischen Durchschnitt wird eine Anzahl von 2,03 Personen pro Wohneinheit (Stand: Mai 2016) der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von 49 ergibt.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt 170 Wegen pro Tag für diesen Bereich des Plangebietes. Bedingt durch seine innerörtliche Lage in der Nähe zum Ortskern und der Annahme, dass viele Wege mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt werden, wird von einem Anteil von 65 % des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ausgegangen. Als Besetzungsgrad pro Fahrzeug wird der von Bosserhoff genannte Mittelwert von 1,2 Personen angenommen, so dass der Gesamtwert der Quell- und Zielverkehre aus und zu dem Plangebiet bei 92 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdenverkehren (Besucherfahrten) sowie 3 LKW-Aufkommen von 0,05 LKW je Einwohner, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet voraussichtlich 104 Fahrten am Tag. Für den Zeitraum der Spitzenstunde im Anliegerverkehr (laut Bosserhoff handelt es sich hierbei um die Uhrzeit zwischen 6 und 7 Uhr

<sup>1</sup> Im Verkehrsentwicklungsplan wird bis 2025 eine Zunahme des motorisierten Verkehrs von 6 % prognostiziert

<sup>2</sup> Dr. Dietmar Bosserhoff hat ein Modell zur Verkehrsabschätzung in der Bauleitplanung entwickelt, welches die Grundlage für das Programm *Ver\_Bau* bildet. Weitere Informationen siehe: [www.dietmar-bosserhoff.de](http://www.dietmar-bosserhoff.de)

morgens), der einem Anteil von 15 % der Quellverkehre entspricht, bedeutet dies **ein maximales Verkehrsaufkommen von 8 Pkw innerhalb einer Stunde**.

#### Bereich Wilstedter Straße

Für den Bereich des Plangebietes, der über die Wilstedter Straße erschlossen werden soll wird angenommen, dass bis zu 74 Einzelhäuser mit insgesamt 148 Wohneinheiten (WE) entstehen werden. Auch kann es im Zuge der Veräußerung der Grundstücke zu Abweichungen kommen. Bei einem Durchschnitt von 2,03 Personen pro Wohneinheit ergibt sich eine Einwohnerzahl (EW) von 300.

Auf dieser Grundlage errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt 170 Wegen pro Tag für diesen Bereich des Plangebietes. Unter Berücksichtigung derselben Parameter wie beim Bereich Hinter dem Eichenbruche liegt der Gesamtwert der Quell- und Zielverkehre aus und zu dem Plangebiet bei 570 Fahrten pro Tag. Zusammen mit dem Aufschlag für Fremdenverkehre und dem LKW-Aufkommen beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet voraussichtlich 641 Fahrten am Tag. Für den Zeitraum der Spitzenstunde bedeutet dies **ein maximales Verkehrsaufkommen von 48 Pkw innerhalb einer Stunde**.

Auf Grundlage dieser überschlägigen Ermittlungen lässt sich feststellen, dass ein Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Für den Bereich Hinter dem Eichenbruche ist jedoch nur ein geringer Anstieg (8 Pkw innerhalb der Spitzenstunde) zu erwarten, so dass davon auszugehen ist, dass es durch die vorliegende Planung zu keiner Überlastung des Knotenpunktes „Bremer Landstraße“ / „Hinter dem Eichenbruche“ kommen wird.

Für den Bereich Wilstedter Straße ist zwar ein höherer Anstieg (48 Pkw innerhalb der Spitzenstunde) zu erwarten, diese werden jedoch über den Kreisverkehr in der Wilstedter Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Der Kreisverkehr ist im Zuge der Umsetzung des Baugebietes am Dammwischkamp eingerichtet worden, um die neu entstehenden Verkehre in diesem Bereich aufnehmen zu können. Eine Überlastung des Kreisverkehrsplatzes durch die vorliegende Planung ist nicht zu erwarten.

In beiden Bereichen handelt es sich um mit einem Wohngebiet einhergehende Anwohnerverkehre, so dass aus diesen keine unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Bereiche resultiert. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen konservativen Betrachtungsansatz mit angegebenen Spitzenwerten handelt, der von der späteren tatsächlich realisierten Anzahl der Wohneinheiten abweichen kann, wodurch das tatsächliche Verkehrsaufkommen geringer ausfallen würde.

#### **6.5 Ver- und Entsorgung**

Der Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen soll über das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Die Belange der Ver- und Entsorgung werden nicht negativ berührt.

#### **6.6 Landwirtschaft**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine landwirtschaftliche Nutzfläche für eine Wohnnutzung umgenutzt. Somit kommt es zu einem dauerhaften Wegfall von ca. 8,8 ha Fläche für die Landwirtschaft. Da der geltende Flächennutzungsplan den Bereich des Plangebietes als *Wohnbaufläche* darstellt, ist es jedoch absehbar gewesen, dass die landwirtschaftliche Nutzung auf dieser Fläche nur temporär bestehen wird. Zudem greift der vorliegende Bebauungsplan nur auf einen Teil der im Flächennutzungsplan festgesetzten *Wohnbaufläche* zu, da sich der Geltungsbereich streng an dem tatsächlich vorhandenen Bedarf orientiert und keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Des Weiteren kommt es zu keinen Einschränkungen von landwirtschaftlichen Betrieben.

Die Belange der Landwirtschaft werden somit nur geringfügig negativ berührt.

Bremen, den 15.02.2018

**instara**  
 Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
 Vahrer Straße 180  
 28309 Bremen  
 Tel.: (0421) 43 57 9-0  
 Fax.: (0421) 45 46 84  
 Internet: www.instara.de  
 E-Mail: info@instara.de