

Entwurf

Gemeinde Tarmstedt Bebauungsplan Nr. 35

“Am Kuhl Acker“

Begründung

Im Auftrag der Gemeinde Tarmstedt
Samtgemeinde Tarmstedt
Landkreis Rotenburg (Wümme)

Stand: 01.06.2017

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Tarmstedt

Auftragnehmer: **Sweco GmbH**

Postfach 34 70 17
28339 Bremen

Friedrich-Mißler-Straße 42
28211 Bremen

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Jens Brendler

M.A. Dominik Odloschinski

Dipl.-Ing. (FH) Kirsten Flathmann-Matz (Umweltbericht)

Dipl.-Geogr. Christina Treber (M.A.) (Umweltbericht)

Bearbeitungszeitraum: Juni 2014 – Juni 2017

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Planungsziele	1
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	1
1.2	Planungsziele	2
2	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der vorbereitenden Bauleitplanung	3
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) (RROP 2005)	3
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) (RROP 2015 Entwurfsfassung)	5
2.3	Flächennutzungsplan Samtgemeinde Tarmstedt	7
2.4	Rechtliche Grundlagen	7
3	Planungsabsichten und Auswirkungen	8
3.1	Nutzungen und Siedlungsstruktur	9
3.2	Erschließung	9
3.3	Bebauungskonzept	14
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes	17
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	17
4.2	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	20
5	Umweltbericht (separater Bestandteil der Begründung)	21
6	Hinweise	22
7	Planunterlage	22
8	Verfahrensvermerke	23
9	Verzeichnis der Anlagen zur Begründung	24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)	1
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) des Landkreises Rotenburg (Wümme)	5
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms 2015 (RROP 2015) des Landkreises Rotenburg (Wümme)	6
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt - Mitgliedsgemeinde Tarmstedt	7
Abbildung 5: Entwicklungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 35 „Am Kuhl Acker“ der Gemeinde Tarmstedt	15

1 Ausgangslage und Planungsziele

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Am Kuhl Acker“ liegt am südwestlichen Rand der Ortslage Tarmstedt. (siehe Abbildung 1)

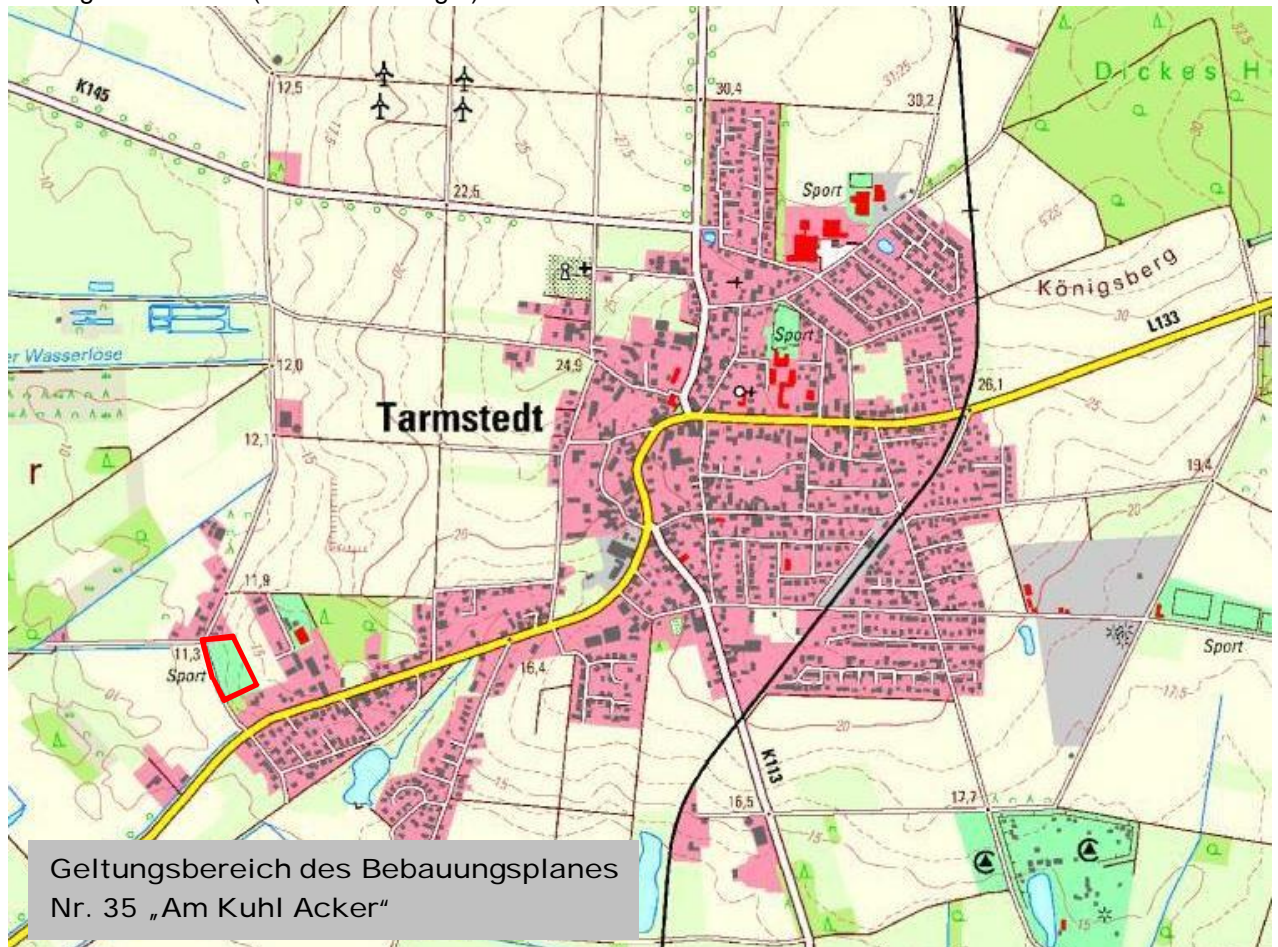


Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan mit einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 1,5 ha steht im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung des geplanten großräumigen Gewerbegebietes östlich des Holschendorfer Weges. Die Entwicklung dieses Gewerbebestandes im Westen der Ortslage von Tarmstedt soll sich schrittweise durch die Ausweisung verschiedener Teilgebiete vollziehen. Im Rahmen dieser abschnittswisen Entwicklungsstrategie stellt der Bebauungsplan Nr. 35 einen Baustein zur Verwirklichung der Gesamtplanung des zukünftigen Gewerbeareals dar.

Unmittelbar nördlich und südlich seines Geltungsbereiches grenzt der Bebauungsplan Nr. 35 an vorhandene Wohnsiedlungsansätze im Bereich des Holschendorfer Weges bzw. der Bremer Landstraße (L 133) an. Im Osten und Westen befinden sich Ackerflächen in unmittelbarer Nähe zum Planbereich.

Der Bebauungsplan umfasst ausschließlich die Flächen eines ehemaligen Gartenbaubetriebes, die z. T. noch mit Zier- und Gartengehölzen bestanden sind. Entlang des Holschendorfer Weges sind am westlichen und östlichen Straßenrand Grünstreifen mit Einzelbaumexemplaren vorhanden.

Die räumliche Abgrenzung des B-Plangebietes ist aus der Planzeichnung abschließend zu ersehen.

Der zum Plangebiet nächstgelegene zusammenhängende (Wohn-)Siedlungsbereich in der Ortslage Tarmstedt ist im Umfeld der Straße Dammweg bzw. südlich der Bremer Landstraße (L 133) entstanden. Dieses Wohnquartier befindet sich in ca. 100 m Entfernung südlich des Bebauungsplangebietes.

Im Gegensatz zu diesen vorwiegend durch eine Wohnbebauung geprägten Siedlungsteilen, hat sich im Umfeld der Straße „Alter Sägereiplatz“ ein Gewerbeflächenansatz entwickelt. Die Gewerbegrundstücke sind über diese Straße vollständig erschlossen und z. T. bereits an mittelständische Unternehmen vergeben. Die hier entstandenen Betriebs- und Produktionsanlagen prägen in starkem Maße das Landschaftsbild und sind eingebettet in die sie umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. die östlich vorhandenen Waldflächen. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist somit in Teilbereichen gewerblich vorstrukturiert, wird aber vor allem durch die nahegelegenen Wohnsiedlungen und die vorhandenen Landschaftsräume geprägt.

Der Ortskern der Gemeinde Tarmstedt, mit seinen sozialen Versorgungseinrichtungen (z. B. Schule, kirchlichen Einrichtungen, Gemeindeverwaltung usw.) sowie den privaten Infrastruktureinrichtungen liegt in einer Entfernung von ca. 1,7 km Luftlinie nordöstlich des Plangebietes.

FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete werden von diesen Planungsabsichten nicht berührt.

1.2 Planungsziele

Zur Verbesserung und zum Ausbau der Arbeitsplatzsituation ist die Gemeinde Tarmstedt bemüht, die Standortangebote für neue Investitionsvorhaben der gewerblichen Wirtschaft und des Handwerks zu erweitern. Um dieses Ziel zu verwirklichen ist es notwendig, geeignete Flächen für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben auszuweisen.

Als wesentliches Planungsziel bei der zukünftigen Gewerbeentwicklung in der Gemeinde steht hierbei die Konzentration auf vorhandene Gewerbebereiche bzw. die schrittweise Realisierung des geplanten Gewerbegebietes östlich des Holschendorfer Weges im Vordergrund.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 sollen demzufolge neue Baulandpotentiale, insbesondere für die weitere Ansiedlung von Handwerks- und kleineren Gewerbebetrieben im Umfeld der vorhandenen Gewerbeflächen entlang der Straße „Alter Sägereiplatz“ aktiviert werden. Daher ist es Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes, durch die Neuausweisung einer neuen Gewerbegebietsfläche an der Straße Holschendorfer Weg, eine Erweiterung des gewerblich nutzbaren Baulandpotentials in Tarmstedt zu ermöglichen.

Um dieser Zielsetzung einer „Innenentwicklung“ i. S. d. § 1 a Abs. 2 BauGB nachzukommen, sollen im Rahmen der Neuausweisung dieses Bebauungsplanes Nr. 35, der lokalen Wirtschaft zusätzliche geeignete Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden

Erster Baustein im Gesamtkonzept zur großräumigen Gewerbeentwicklung in Westen Tarmstedts ist der bereits aufgestellte Bebauungsplan Nr. 24 „Bremer Landstraße“.

Da für dieses Gewerbegebiet die vorhandenen Flächenpotentiale weitgehend ausgeschöpft sind, soll in seinem näheren Umfeld ein neues Gewerbeflächenangebot geschaffen werden.

Zudem bietet dieser Bereich im Westen der Ortslage Tarmstedt aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der Bremer Landstraße (L 133) für Gewerbebetriebe eine hohe Standortqualität.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung weiterer gewerblicher Unternehmen soll deshalb mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes geschaffen werden. Der Bebauungsplan Nr. 35 ist somit ein weiterer Schritt in Richtung einer Gesamtentwicklung des Gewerbeansatzes im Westen der Ortslage Tarmstedt.

2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der vorbereitenden Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist Teil eines vertikalen und horizontalen Geflechts raumbezogener Planungen auf landes- und regionalplanerischer Ebene. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne (in diesem Fall der Bebauungsplan) an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Konkretisierung der Grundsätze der Raumordnung obliegt den Ländern im Rahmen der Aufstellung von Landesraumordnungsprogrammen (LROP).

Zwischen der Landesplanung und der kommunalen Planung der Gemeinden ist die Regionalplanung als weitere Planungsstufe auf regionaler Ebene eingebettet. Planerische Instrumente der Regionalplanung sind die Regionalen Raumordnungsprogramme (RROP), aufgestellt durch die Landkreise. Grundlage der Regionalen Raumordnungsprogramme ist das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP).

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) (RROP 2005)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 des Landkreises Rotenburg (Wümme) wurde am 16.04.2005 bekanntgemacht und ist seit dem rechtskräftig.

Nach den Bundes- und Landesrechtlichen Verpflichtungen (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG, § 2 Nr. 6 NROG) ist die Siedlungsstruktur in der Regionalplanung auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. In den Zentralen Orten soll die Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen aus den Bereichen Einzelhandel, Wirtschaft, Kultur, Bildung, Gesundheitswesen, Verwaltung sowie Soziales erfolgen, so dass für die dort ansässige Bevölkerung je nach Stufe des Zentralen Ortes der periodische Grundbedarf (in den Grundzentren), der episodische mittlere Bedarf (in den Mittelzentren) oder der episodische gehobene Bedarf (in den Oberzentren) befriedigt werden kann.

Das zentralörtliche System ist somit ein Konzept zur Konzentration von Einrichtungen der Daseinsvorsorge und von Arbeitsplätzen in Zentralen Orten unterschiedlicher Stufen für die Versorgung der Bevölkerung des jeweiligen Verflechtungsbereiches.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) (RROP 2005) hat die Gemeinde Tarmstedt die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen bekommen. In den Grundzentren sind von den Gemeinden zentrale Einrichtungen des allgemeinen, täglichen Bedarfes bereitzustellen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) (RROP 2005) definiert u. a. als eines der vorrangigsten Ziele zur Nutzung und Entwicklung natürlicher und raumstruktureller Standortvoraussetzungen die räumliche Konzentration von Neuausweisungen gewerblicher Bauflächen.

Ferner soll die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht geplant werden. Durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung soll eine Zersiedlung der Landschaft verhindert und der Flächenverbrauch reduziert werden.

Als Grundsatz zur Siedlungsentwicklung definiert das RROP 2005 im Rahmen der beschreibenden Darstellung:

„Bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen sind Erweiterungspotenziale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen.“

Zur Beachtung dieses im Rahmen der Regionalplanung postulierten Grundsatzes hinsichtlich der Siedlungsentwicklung, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 seitens der Gemeindeentwicklung in Tarmstedt die Voraussetzungen geschaffen werden, damit sich neue Unternehmen im Gemeindegebiet ansiedeln können.

Der Bebauungsplan Nr. 35 steht im räumlichen und funktionellen Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung des geplanten großräumigen Gewerbegebietes östlich des Holschendorfer Weges. Die Entwicklung dieses Gewerbebestandes im Westen der Ortslage von Tarmstedt soll sich schrittweise durch die Ausweisung verschiedener Teilgebiete vollziehen. Im Rahmen dieser abschnittswisen Entwicklungsstrategie stellt der Bebauungsplan Nr. 35 einen Baustein zur Verwirklichung der Gesamtplanung des zukünftigen Gewerbeareals dar.

Mit dieser Maßnahme werden der Ausbau und die Sicherung von Arbeitsplätzen unterstützt und die Leistungskraft der lokalen, mittelständischen Wirtschaftsstruktur der Gemeinde wird weiter gestärkt.

Gleichzeitig erfolgt eine Konzentration der Gewerbeentwicklung an einem bereits erschlossenen Standort.

Die neuen gewerblichen Bauflächen runden den bestehenden Siedlungskörper der Ortslage Tarmstedt im Siedlungszusammenhang ab. Eine Zersplitterung des Ortsrandes, die Ausweisung von „Inselstandorten“ für die gewerbliche Wirtschaft oder die Zersiedlung der Landschaft werden somit vermieden. Darüber hinaus kann in hohem Maße auf die vorhandene Infrastruktur der erschlossenen Nachbarbereiche zurückgegriffen werden. Bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen können die Ver- und Entsorgungseinrichtungen problemlos in das neue Plangebiet hinein erweitert werden. Außerdem kann durch eine verkehrstechnische Verknüpfung des Plangebietes mit dem bestehenden und bereits ausgebauten Verkehrsnetz, der Bedarf an Straßenverkehrsflächen minimiert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Am Kuhl Acker“ der Gemeinde Tarmstedt entspricht somit der im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 und im § 1 Abs. 5 Satz 3 formulierten Zielsetzung im Hinblick auf eine verstärkte Innenentwicklung. Gleichzeitig wird hierdurch ein wesentlicher Beitrag zur kosten- und flächensparenden Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Tarmstedt geleistet.

Eine weitere Zielsetzung aus der Raumordnung umfasst die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Das RROP 2005 legt Standorte mit der Schwerpunktaufgabe für die Sicherung von Arbeitsstätten fest. Allerdings ist diese Schwerpunktaufgabe nicht ausschließlich nur auf die im RROP benannten Standorte, beschränkt.

Zwar gehört die Gemeinde Tarmstedt nicht zu den Mittel- und Grundzentren, für die das RROP diese Schwerpunktaufgabe festgelegt hat, doch es ermöglicht *„...in den übrigen Städten und Gemeinden ist eine den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasste gewerbliche Entwicklung vorrangig in den zentralen Orten zu sichern und zu fördern.“*

Daher ist die Ausweisung zusätzlicher gewerblich nutzbarer Flächen innerhalb des Landkreises auch an anderen Standorten z. B. in der Gemeinde Tarmstedt möglich.

Nach der zeichnerischen Darstellung des RROP 2005 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Tarmstedt.

In diesem Teil der Gemeinde sind im Regionalen Raumordnungsprogramm weder Gebiete mit besonderer Bedeutung noch Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

Weitere Festlegungen für das Plangebiet sind im RROP 2005 nicht getroffen (siehe Abbildung 2).

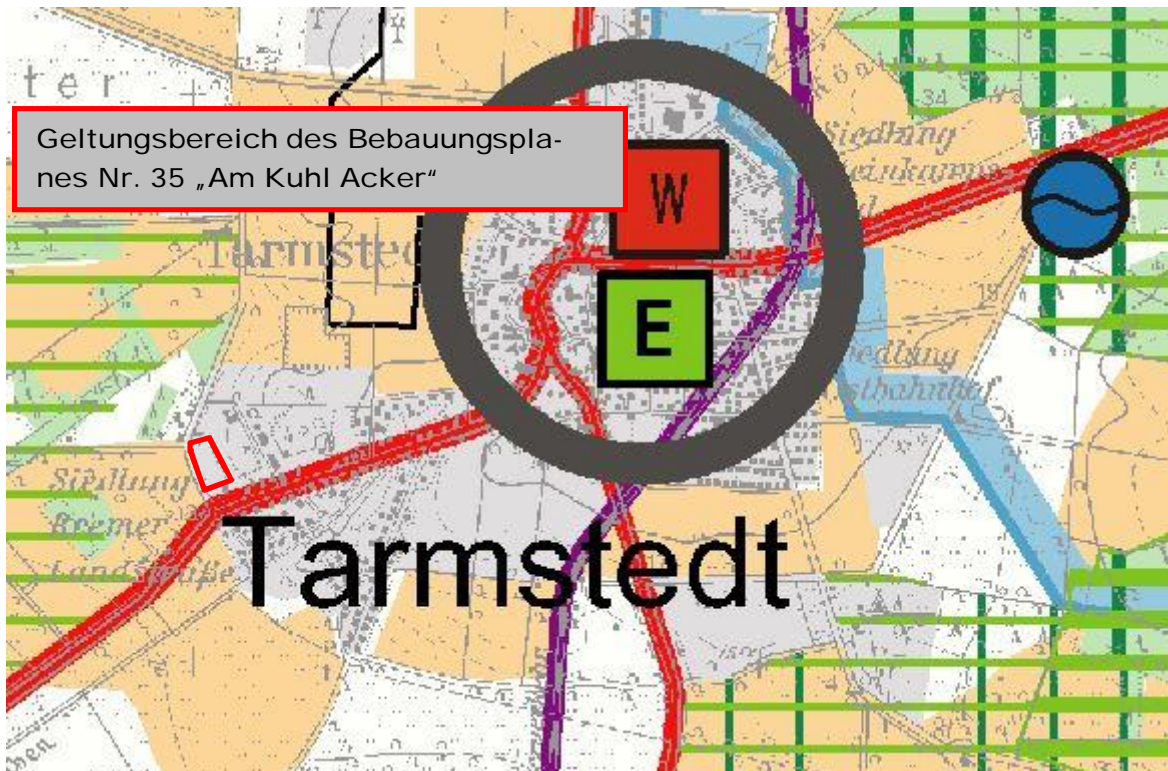


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) des Landkreises Rotenburg (Wümme)

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) (RROP 2015 Entwurfsfassung)

Um das RROP für den Landkreis Rotenburg (Wümme) aus dem Jahr 2005 an die aktuellen Herausforderungen und Planungsgrundlagen anzupassen und damit zukunftsfähig zu machen, erarbeitet der Landkreis Rotenburg (Wümme) eine Neuaufstellung seines Regionalen Raumordnungsprogrammes, welches als Entwurf (Stand 1.12.2015) vorliegt.

Der Entwurf des RROP 2015 stellt in der zeichnerischen Darstellung das Plangebiet als zentrales Siedlungsgebiet dar (siehe Abbildung 3).

Für das Stadtgebiet von Tarmstedt haben somit die Änderungen des Entwurfes des RROP 2015 gegenüber dem RROP 2005 im Hinblick auf die zeichnerische Darstellung voraussichtlich keine Auswirkungen.

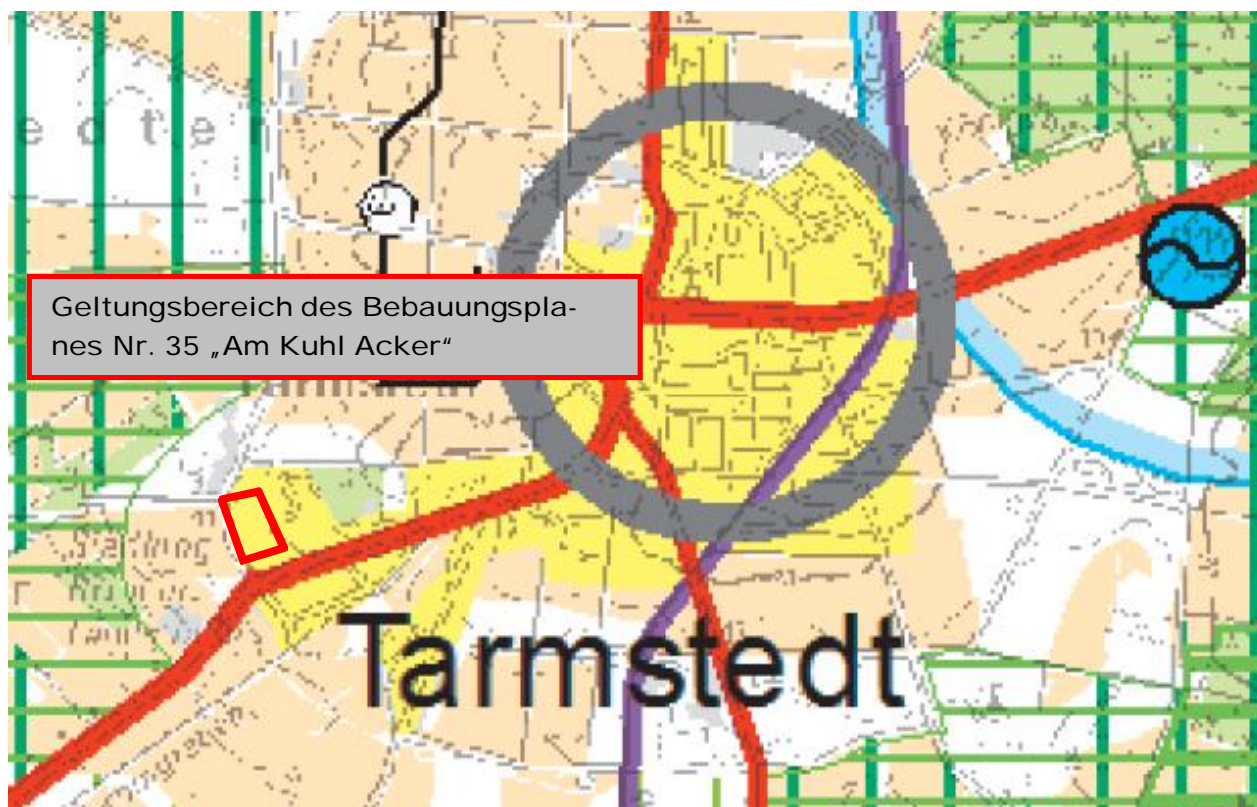


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms 2015 (RROP 2015) des Landkreises Rotenburg (Wümme)

Eines der vorrangigsten Ziele im RROP 2015 lautet: *„In allen Teilräumen des Landkreises Rotenburg (Wümme) soll eine ausgewogene, vielfältige und langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur sowie ein entsprechendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorhanden sein.“*

Weiter ist unter den *„Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur“* benannt, dass vor dem Hintergrund des demographischen Wandels die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen ist. Tarmstedt wird in der zeichnerischen Darstellung des Entwurfs zum RROP 2015 als Grundzentrum ausgewiesen.

Eine weitere Zielsetzung im Entwurf des RROP 2015 besteht darin, dass die Siedlungsentwicklung auf eine örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen und ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben ist. Zudem heißt es: *„Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme unberührter Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken.“*

Zur Beachtung dieser im Rahmen der Regionalplanung postulierten Grundsätze hinsichtlich der Siedlungsentwicklung, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 seitens der Gemeindeentwicklung in Tarmstedt die Voraussetzungen geschaffen werden, damit für die Bereitstellung neuer, dringend benötigter Gewerbeflächen, im näheren Umfeld eines bereits seit langer Zeit erschlossenen Gewerbeansatzes eine vorhandene, unbebaute Fläche mobilisiert werden kann. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für diese Erweiterungsmöglichkeiten an einem bestehenden Standort, wird somit der im Regionalen Raumordnungsprogramm 2015 formulierten Zielsetzung nach einer verstärkten Innenentwicklung gefolgt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB stellt demzufolge die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Am Kuhl Acker“ der Gemeinde Tarmstedt eine Maßnahme im Sinne einer ortsspezifischen Siedlungsentwicklung dar, die sowohl den landes- als auch den regionalplanerischen Vorgaben sowie den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht und diese unterstützt.

2.3 Flächennutzungsplan Samtgemeinde Tarmstedt

In dem für den westlichen Ortsrand der Ortslage Tarmstedt wirksamen Teilbereich des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Tarmstedt, ist die Art der Bodennutzung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 35 „Am Kuhl Acker“, nördlich einer gemischten Baufläche (M) entlang der Bremer Landstraße (L 133) bzw. östlich des Holschendorfer Weges, als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. (siehe Abbildung 4)

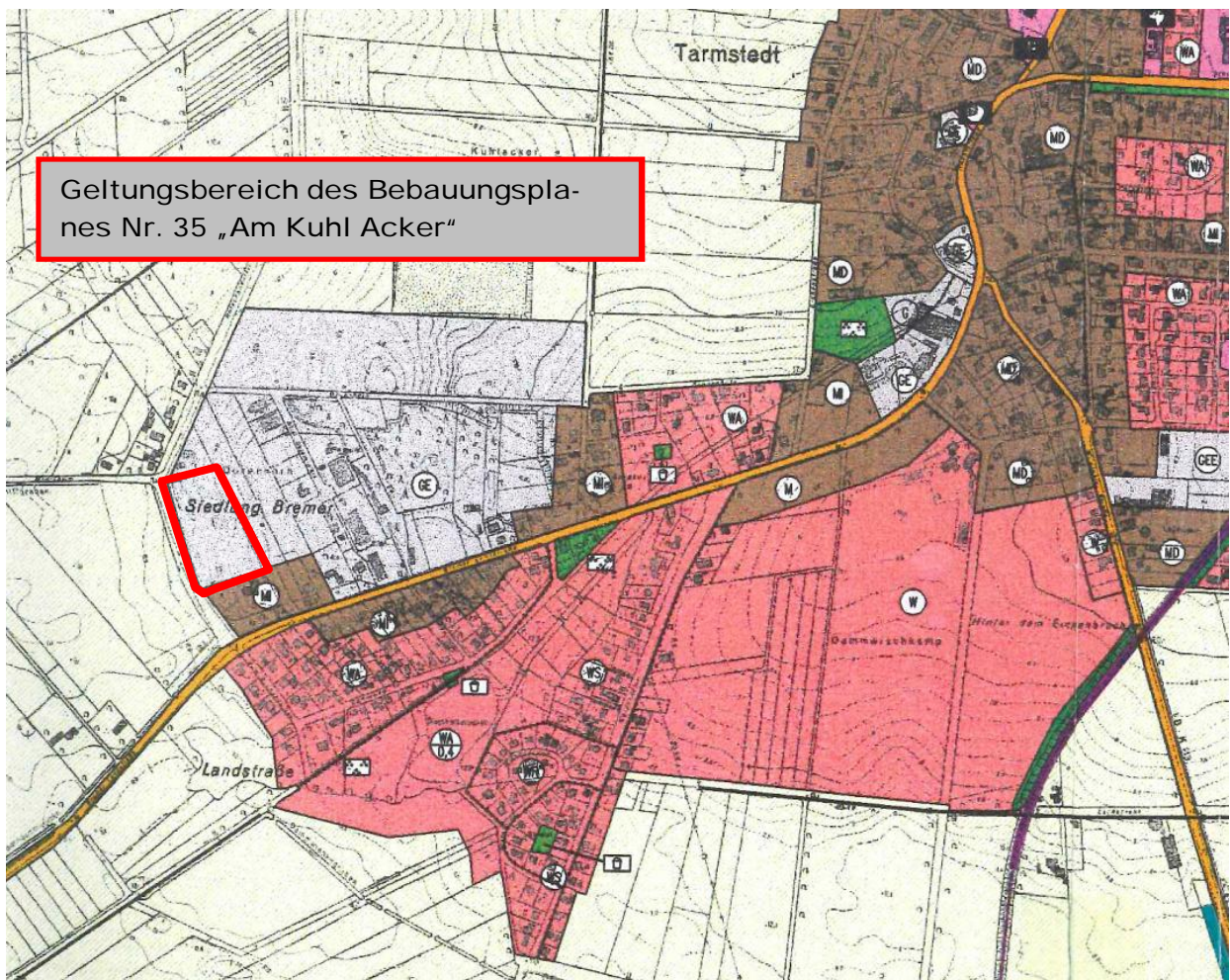


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt - Mitgliedsgemeinde Tarmstedt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Am Kuhl Acker“ wird somit aus den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Tarmstedt entwickelt.

2.4 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 35 sind:

- Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 der Verordnung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017: in der Fassung vom 8. Mai 2008 (Nds. GVBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 § 12 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 307), die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten.
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2003, Landkreis Rotenburg (Wümme), Rotenburg (Wümme), in Kraft getreten 16. April 2005, derzeit in Neuaufstellung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90): in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO): in der Fassung vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. Nr. 14/2014, ausgegeben am 29. Juli 2014).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG): vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert Art. 7 des Gesetzes vom 16. Dezember 2013 (Nds. GVBl. S. 307).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Niedersachsen - vom 19. Februar 2010 (GVBl 2010 S. 104).
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert Art. 2 § 7 des Gesetzes v. 12. November 2015 (Nds. GVBl. Nr. 19/2015 S. 307)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135).

3 Planungsabsichten und Auswirkungen

Eine ausführliche Darstellung der Bestandsaufnahmen und der Planauswirkungen erfolgt im Umweltbericht.

3.1 Nutzungen und Siedlungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich am Westrand der Ortslage Tarmstedt, unmittelbar östlich der Straße Holschendorfer Weg, ca. 100 m nördlich der Bremer Landstraße (L 133). Zwischen der Südgrenze des Plangebietes und der Nordseite der Bremer Straße existiert eine straßenbegleitenden Mischgebietsbebauung.

Nördlich der Straße Moordamm ist entlang des Holschendorfer Weges ein Wohnsiedlungsansatz im Außenbereich entstanden. Im Osten grenzt der B-Plan an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland), an die sich der Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Bremer Landstraße“ anschließt. Unmittelbar östlich des Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Ackerflächen anzutreffen.

Somit bestimmen vorwiegend intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen sowie Wohn- und Gewerbeansiedlungen das Erscheinungsbild dieses Siedlungs- und Landschaftsraumes.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Fläche eines ehemaligen Gartenbaubetriebes. Auf dem Grundstück hat sich der Biotoptyp halbruderaler Gras- und Staudenflur trockener Standorte (Anbaufläche von Gehölzen) entwickelt.

Insgesamt gesehen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes keine wertvollen Biotopstrukturen von besonderer Bedeutung, mit Ausnahme eines Einzelbaumexemplares (Eiche) am der nordöstlichen Plangebietsrand.

Die zum Plangebiet nächstgelegene zusammenhängende (Wohn-)Siedlungsansätze der Ortslage Tarmstedt sind im Umfeld der Bremer Straße entstanden.

Die in der westlichen Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 35 angrenzenden Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 24 sind bis auf wenige Restgrundstücke vollständig erschlossen. Die hier entstandenen typischen Betriebs- und Produktionsanlagen für mittelständische Handwerksbetriebe sowie die östlich der Straße Alter Sägereiplatz angesiedelte Reithalle prägen in starkem Maße das Siedlungsbild, im Gegensatz zu den vor allem im Westen gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Der Ortskern der Gemeinde Tarmstedt, mit seinen sozialen Versorgungseinrichtungen (z. B. Schule, kirchlichen Einrichtungen, Gemeindeverwaltung usw.) sowie den Infrastruktureinrichtungen liegt in einer Entfernung von ca. 1,6 km Luftlinie nordöstlich des Plangebietes.

FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete werden von diesen Planungsabsichten nicht berührt.

3.2 Erschließung

- **Verkehrliche Anbindung**

Das Bebauungsplangebiet wird im Westen von der Straße Holschendorfer Weg begrenzt.

Über diese Gemeindestraße, die ca. 100 m südlich des Plangebietes an die Bremer Straße (L 133) angebunden ist, wird der Planbereich mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verknüpft.

- **Straßenverkehrsflächen**

Die Straße Holschendorfer Weg erschließt in erste Linien die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die im Umfeld der Straße entstandenen Streusiedlungslagen, so dass zum heutigen Zeitpunkt die Verkehrsbelastung sehr gering ist. Auch mit der zu erwartenden Zunahme des Verkehrsaufkommens durch das neue Gewerbegebiet ist der Ausbau des Holschendorfer Weges nicht erforderlich. Dieser Ausbau wird erst dann notwendig, wenn weitere Gewerbeflächen nördlich des B-Planes Nr. 35 erschlossen werden.

Die dann erforderliche Ausbauplanung, insbesondere für den Umbau des Einmündungsbereiches im Rahmen Holschendorfer Weg/L 133 wird mit dem Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden abgestimmt und in diesem Zusammenhang werden die erforderlichen Vereinbarungen, die die rechtlichen Beziehungen zwischen der Gemeinde Tarmstedt und dem Land Niedersachsen regeln, einvernehmlich getroffen.

Ein von der Gemeinde Tarmstedt im Jahr 2009 in Auftrag gegebenes Verkehrsgutachten hat neben einer umfangreichen Bestandsaufnahme des Straßen- und Wegenetzes, Verkehrszählungen und Verkehrsbeobachtungen, Definition von Problembereichen und Prognosen zur Zunahme des motorisierten Verkehrs, auch Vorschläge zur Straßennetz- und Knotenpunktgestaltung vorlegt. Zur Verbesserung der Verkehrssituation im Umfeld von Knotenpunkten, insbesondere an Straßenkreuzungen der klassifizierten Straßen wurden ein Maßnahmenkatalog erarbeitet.

Für den Knotenpunkt Bremer Landstraße (L133)/ Holschendorfer Weg wurden allerdings keine Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung oder zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit vorgeschlagen. Insofern ist dieser Einmündungsbereich bereits zum heutigen Zeitpunkt in ausreichendem Umfang ausgebaut, um auch den neu entstehenden Gewerbeverkehr aufzunehmen. Das Gewerbegebiet des B-Planes Nr. 35 verfügt somit über eine ausreichend leistungsstarke Verkehrsanbindung an die L 133.

Als einzige Maßnahme für diesen Einmündungsbereich wurden die bessere Kennzeichnung des Verlaufes von Radwegen sowie die Anbringung einer zusätzlichen Vorfahrtsbeschilderung angeregt.

Da die geplanten neuen Gewerbeflächen im Westen unmittelbar an die Straße Holschendorfer Weg angrenzen, kann diese Gemeindestraße zur Erschließung der neuen Gewerbegrundstücke des neuen Baugebietes „Am Kuhl Acker“ herangezogen werden. Für alle geplanten Teilgebiete (GE 1 bis GE 3) besteht die Möglichkeit die Betriebsflächen über Zufahrten direkt an den Holschendorfer Weg anzuschließen.

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde eine Verbindung dieses Gewerbegebietes nach Westen zum Holschendorfer Weg in der Weise berücksichtigt, dass die Straße Alter Sägereiplatz bis an die westlich Plangebietsgrenze herangeführt wurde, um später im Zuge der weiteren Gewerbegebietesentwicklung diese Straße nach Westen zu verlängern.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 wird diese Planungsidee weiterverfolgt. Um dem Leitgedanken einer Anbindung des Gewerbegebietes Nr. 24 an den Holschendorfer Weg nachzukommen, wird im Plangebiet des B-Planes Nr. 35 eine Stichstraße vom Holschendorfer Weg geradlinig bis an die Ostgrenze des neuen Baugebietes hineingeführt. Das Straßenprofil wird mit einer Breite von 9,50 m ausgewiesen und die Verkehrsfläche mit einer Wendeanlage (Ø 20 m) am Ende der Straße versehen. Von diesem Straßenansatz aus kann im weiteren Verlauf der zukünftigen Gewerbegebietesentwicklung die Straßenverbindung zu Straße Alter Sägereiplatz hergestellt werden. Einen weiteren Vorteil bietet die Anlage der Straße für den Fall, dass die Grundstücksflächen der Teilgebiete GE 1 und GE 2 noch kleinteiliger untergliedert werden sollen. Über diese Stichstraße können dann auch die östlich gelegenen Grundstücksteile erschlossen werden.

Ein über diesen Straßenausbau hinausgehender Bau von weiteren öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist innerhalb des zukünftigen Gewerbegebietes nicht deshalb nicht notwendig.

- **Private Einstellplätze**

Auf den Gewerbegrundstücken lässt es die Art der geplanten Bebauung zu, die für das Bauvorhaben notwendigen Einstellplätze für Pkw, Lkw und Firmenfahrzeuge anzulegen.

- **Trinkwasserversorgung**

Die vorhandene Bebauung entlang der Straße Holschendorfer Weg ist und die geplante Bebauung des neuen Gewerbegebietes wird an die zentrale Wasserversorgung des Wasserverbandes Bremervörde angeschlossen.

Das Plangebiet kann ohne größeren technischen Aufwand an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

Es ist ein ausreichend großer Seitenraum für die Versorgungsleitungen einzuplanen und es dürfen keine Bäume im Bereich der Rohrleitungsstrasse gepflanzt werden.

- **Abwasserbeseitigung**

Für die Beseitigung von Abwässern ist in Tarmstedt eine mechanisch-biologische Kläranlage vorhanden. Die Kapazitäten der Kläranlage Tarmstedt sind ausreichend bemessen.

Das Abwasser der Erweiterungsflächen des Bauungsplanes Nr. 35 kann über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal in der Stichstraße dem Hauptsammler im Holschendorfer Weg abgeleitet werden. Vor hier aus wird über Freigefälleleitungen das Schmutzwasser in Richtung Weidedamm zur Kläranlage der Gemeinde Tarmstedt abgeführt.

Somit ist gewährleistet, dass das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet hinausgeführt und in der Abwasserbeseitigungsanlage ordnungsgemäß gereinigt wird.

- **Oberflächenentwässerung**

Aufgrund der vergleichbaren vorhandenen Bodenverhältnisse im Umfeld des Plangebietes des B-Planes Nr. 35, die durch weitgehend wasserundurchlässige Bodenschichten gekennzeichnet sind, ist die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im neuen Gewerbegebiet nicht möglich.

Für die ordnungsgemäße wasserrechtliche Entsorgung des unverschmutzten, im Geltungsbereich des Bauungsplanes anfallenden Oberflächenwassers dient als Vorflut ein Seitengraben westlich des Holschendorfer Weges (Tüschendorfer Schiffgraben). Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen diese Planung keine grundsätzlichen Bedenken, eine Regenwasserrückhaltung ist jedoch erforderlich.

Aus diesem Grundes war ursprünglich ein Regenwasserrückhaltebecken im nördlichen Teil des Bauungsplangebietes geplant und angeordnet. Im Zuge der Konkretisierung der Entwässerungsplanung stellte sich jedoch heraus, dass die Anlage eines Regenrückhaltebeckens an dieser Stelle nicht möglich ist.

Vor diesem Hintergrund wird nunmehr das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser aus dem Plangebiet über einen neu zu bauenden Regenwasserkanal in der Stichstraße dem Hauptsammler im Holschendorfer Weg zugeführt und über diesen Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken abgeleitet, das westlich des Holschendorfer Weges bzw. südlich der Straße Moordamm angelegt wird.

Nach dem Stand der Technik sind die Einleitungsmengen in die Vorfluter auf die natürliche Abflussspende zu drosseln. Bei der Planung einer Rückhaltung ist das ATV-Arbeitsblatt A 117 zu beachten.

Die genaue Dimensionierung der Entwässerungsanlage bzw. der Bau erfolgt vor der Erschließung des Plangebiets im Rahmen des notwendigen wasserechtlichen Erlaubnisverfahrens. Der erforderliche Wasserrechtsantrag wird rechtzeitig erarbeitet und nach Fertigstellung unverzüglich der zuständigen Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Rotenburg (Wümme) vorgelegt.

Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes sind zu beachten. Die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und/oder das Grundwasser ist eine Gewässerbenutzung und bedarf einer Erlaubnis gemäß § 10 NWG.

Mit den v. g. Vorschlägen wurden die technischen Möglichkeiten zur Sicherung Oberflächenentwässerung aufgezeigt, so dass die ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 35 „Am Kuhl Acker“ gewährleistet werden kann.

- **Abfallentsorgung**

Die Grundstücke im Umfeld des Holschendorfer Weges sind bereits an die regelmäßigen Müllabfuhr der Gemeinde Tarmstedt angeschlossen. Die Entsorgung des Plangebiets kann ebenfalls auf diesem Wege erfolgen.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Rotenburg (Wümme). Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Rotenburg (Wümme).

Eventuell anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

- **Elektrizitäts- und Gasversorgung**

Die Versorgung der Gemeinde Tarmstedt und des Plangebietes mit elektrischer Energie sowie die Gasversorgung wird durch die EWE sichergestellt.

- **Brandschutz**

Zuständig für den Brandschutz ist die Samtgemeinde Tarmstedt. Die Versorgung des geplanten Gewerbegebietes mit Löschwasser ist Pflichtaufgabe der Samtgemeinde. Die für den Brandschutz bereit zu stellenden Löschwassermengen können aus dem Rohrnetz der Trinkwasserversorgungsleitungen in ausreichendem Maße entnommen werden.

Evtl. zusätzlich notwendige Löschwassereinrichtungen und Hydrantenstandorte werden mit dem zuständigen Gemeinde-/Ortsbrandmeister festgelegt.

- **Telekommunikation**

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom oder einem anderen Telekommunikationsanbieter.

Zur Abstimmung der Baumaßnahmen der Leitungsträger werden diese rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen benachrichtigt.

- **Altlasten**

Es bestehen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen. (siehe hierzu: Kapitel 6 - Hinweise)

- **Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Bombenblindgänger und/oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Samtgemeinde Tarmstedt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover direkt zu benachrichtigen. (siehe hierzu: Kapitel 6 - Hinweise)

- **Denkmalschutz (Bodenfunde)**

Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden (dies können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch in geringe Spuren) bei denen Anlass zu der Annahme geboten ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Rotenburg (Wümme) als unterer Denkmalschutzbehörde, dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG).

Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werk-tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen. (siehe hierzu: Kapitel 6 - Hinweise)

- **Sozialplan**

Durch die im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung vorgesehenen und festgesetzten Maßnahmen treten nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 180 BauGB bei der Planungsdurchführung nicht auf. Die Festsetzung von Maßnahmen des Sozialplanes oder zum Härteausgleich ist somit nicht notwendig.

- **Bodenordnung**

Da sich die gesamten Flächen des zukünftigen Bebauungsplangebietes im Besitz der Gemeinde Tarmstedt befinden, sind Bodenordnungsmaßnahmen daher nicht erforderlich.

3.3 **Bebauungskonzept**

- **Städtebauliches Konzept**

Die primäre Planungsintension für diesen Bebauungsplan besteht in der Neuausweisung von Gewerbeflächen am östlichen Rand der Ortslage Tarmstedt, mit dem Ziel, die für eine Weiterentwicklung des Gewerbebesatzes in der Gemeinde langfristig notwendigen Entwicklungsflächen am bestehenden Standort bereitzustellen.

Aufgrund der konkreten lokalen Nachfrage von handwerklich/gewerblich orientierten Unternehmen aus der Region ist die Bereitstellung von zusätzlichen Gewerbeflächen in der Ortslage dringend erforderlich.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes können sowohl die Chancen zur Ansiedlung neuer Unternehmen erhöht, als auch den in der Gemeinde bereits ansässigen Unternehmen neue Möglichkeiten für Betriebsexpansionen eröffnet werden. Somit werden die Schaffung und die Sicherung von Arbeitsplätzen unterstützt; die Leistungskraft der lokalen Wirtschaftsunternehmen in Tarmstedt wird durch diese Flächenangebote für die gewerbliche Wirtschaft weiter gestärkt.

Gleichzeitig müssen aber auch die Interessen der angrenzenden unterschiedlichen Nutzungen hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit geprüft bzw. die Zulässigkeit der von den neuen Gewerbeflächen ausgehenden Emissionen mit diesen Schutzansprüchen in Einklang gebracht werden.

Um einen Überblick über die Möglichkeiten für eine städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu bekommen, wurde ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet. (siehe Abbildung 5)

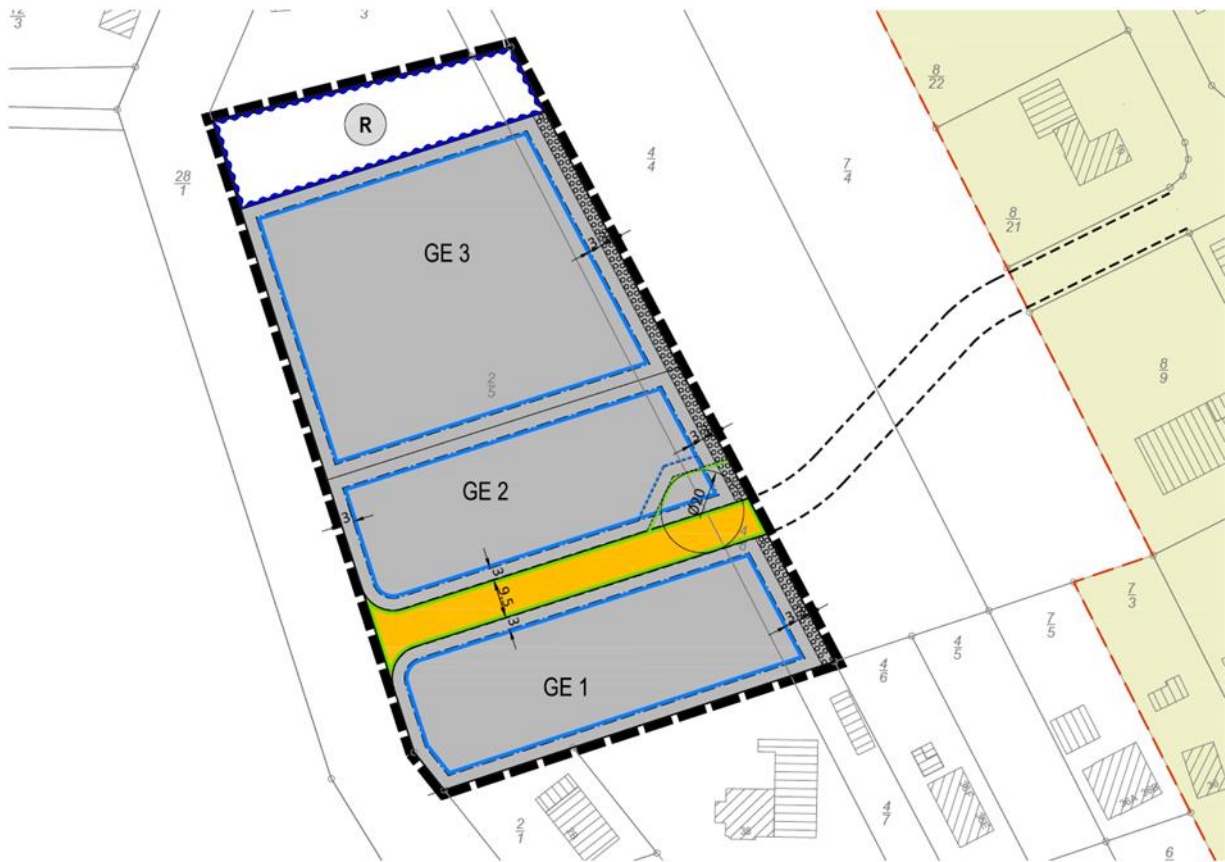


Abbildung 5: Entwicklungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 35 „Am Kuhl Acker“ der Gemeinde Tarnstedt

Dieses Konzept sieht vor, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 ein ca. 1,22 ha großer Bereich für eine Neubebauung von Gewerbebetrieben bereitgestellt werden kann. Auf diesen Flächen können unterschiedlich große Betriebsgrundstücke ausgewiesen werden, so dass insbesondere den Wünschen von Handwerksbetrieben nach entsprechenden Baulandangeboten Rechnung getragen wird. Mit der geplanten Grundstücksteilung können sowohl größere als auch kleinere Flächeneinheiten geschaffen werden. Eine größtmögliche Flexibilität der Grundstückszuschnitte kann somit erzielt werden.

Die geplante Erschließung des südlichen Teils des neuen Baugebietes soll über eine neue Stichstraße vom Holschendorfer Weg erfolgen, die von Westen bis an den östlichen Plangebietsrand geführt wird. Nördlich und südlich dieser Straße können die angrenzenden Grundstücke in flexibler Größe angeordnet werden. Die Straße endet in einem Wendehammer (\varnothing 20 m), damit Müllfahrzeugen ausreichende Wendemöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Gleichzeitig ist mit dieser Straßentrassierung gewährleistet, dass in Zukunft eine Straßenverbindung zur Straße „Am Sägereiplatz“ hergestellt werden kann, um die Gewerbeflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 zu einem späteren Zeitpunkt an den Holschendorfer Weg anbinden zu können.

Der nördliche Teil des Gewerbegebiets ist bereits als Ansiedlungsfläche für einen lokalen Metallverarbeitungsbetrieb vorgesehen.

Dieses Unternehmen kann verkehrstechnisch über eine direkte Betriebszufahrt zum Holschendorfer Weg erschlossen werden. Aus diesem Grunde ist ein weiterer Ausbau von Straßenverkehrsflächen nicht erforderlich.

Für die bestehenden Betriebsgrundstücke im benachbarten Bebauungsplan Nr. 24 „Bremer Landstraße“ ist eine Gewerbegebietsausweisung (GE) ohne Festlegung einer bestimmten Bauweise, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vorgenommen worden. Im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 sollen für das Maß der baulichen Nutzung diese Festlegungen übernommen werden. Hierdurch ist gewährleistet, dass die Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke in gleicher Weise wie auf den benachbarten Betriebsflächen gegeben sind. Aufgrund der Betriebsstrukturen der angesiedelten Unternehmen, die auf eine handwerklich/gewerbliche Produktion ausgerichtet sind, sollen die Erweiterungsflächen des B-Planes Nr. 35 gleiche Entwicklungsmöglichkeiten für die neuen Gewerbebetriebe bieten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Westen an den Holschendorfer Weg, dessen Straßenraum von großkronigen Einzelbaumexemplaren flankiert wird.

Für die ordnungsgemäße wasserrechtliche Entsorgung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers, war in diesem Konzept eine Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im nördlichen Teil des Bebauungsplanes vorgesehen. Diese Anlage lässt sich technisch nicht realisieren, so dass die hierfür eingeplante Fläche für Ausgleichmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft zur Verfügung steht.

Dieses o. g. Entwicklungskonzept stellt das räumlich Leitbild und die Basis für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 dar.

- **Städtebauliche Werte**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende städtebauliche Werte ermittelt:

Bebauungsplan Nr. 35 „Am Kuhl Acker“	(ca.) m²	Anteil in %
1. Gesamtfläche Geltungsbereich	14.848 m ²	100,0
2. Gewerbegebiet (GE)	12.189 m ²	82,1
3. Straßenverkehrsfläche	1.153 m ²	7,8
4. öffentliche Grünfläche (Ausgleichsmaßnahmen)	1.506 m ²	10,1

- **Städtebauliche Kalkulation**

Im Plangebiet dieses Bebauungsplanes ist eine neue Erschließungsstraße (Stichstraße), einschließlich der Schmutzwasser- und Oberflächenwasserbeseitigungsanlagen u. a. neu auszubauen. Zusätzlich entstehen Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen.

Eine detaillierte Kostenermittlung wird im Zuge der konkreten Erschließungsplanung, nach der Festlegung der Ausbaustandards bzw. der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt. Die zur Durchführung der Maßnahmen erforderlichen Mittel werden rechtzeitig zur Verfügung gestellt.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- **Art der baulichen Nutzung**
- Gewerbegebiet (GE)

Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung im B-Plan Nr. 35 wird bestimmt sowohl durch die geplanten gewerblichen Betriebsansiedlungen, durch die Planungsziele des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Tarmstedt, als auch durch die Anforderungen des Immissionsschutzes.

Im Plangebiet wird deshalb ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt, um das Gebiet entsprechend der v. g. Zielsetzung einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, in dem gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend Betriebe erlaubt sind, deren Störungsgrad sich nicht erheblich belästigend auswirkt.

Mit der Festsetzung des Gebietstypus Gewerbegebiet wird sowohl der Entwicklungspflicht des Bebauungsplanes an die Zielsetzungen der Flächennutzungspländerung der Samtgemeinde Tarmstedt, als auch im Hinblick auf eine Berücksichtigung der Wünsche und betrieblichen Erfordernisse des ansiedlungswilligen Unternehmens zur Ausweisung der Art der baulichen Nutzung Rechnung getragen.

Darüber hinaus entspricht diese Art der baulichen Nutzung den gewachsenen Betriebsstrukturen auf den benachbarten Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 24, die sich im Laufe der letzten Jahre entwickelt haben und deren Gebietscharakter auf den Bebauungsplan Nr. 35 übertragen werden soll.

Da die Festsetzung von GE-Gebieten zwangsläufig einen sehr offen strukturierten Gebietstypus ermöglicht, soll die so mögliche planerische Gestaltungsvielfalt durch die Festsetzung eines Ordnungsrahmens beschränkt werden. Aus diesem Grunde werden folgende differenzierte Gebietseinschränkungen vorgenommen:

- Ausschluss von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten

Das GE-Gebiet soll ausschließlich für die geplante gewerbliche Nutzung gesichert werden. Um einer Zweckentfremdung durch hinzutretende Nutzungen, die nicht dem Gebietscharakter des geplanten Gewerbegebietes entsprechen, vorzubeugen, wird eine Nutzungsbeschränkung in der Weise vorgenommen, dass die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung - Tankstellen und die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung – Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). (Textliche Festsetzung Nr. 1.1)

Diese Festsetzung hat vor allem das Ziel, Nutzungen zu eliminieren, für die an anderer Stelle in der Gemeinde bereits Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen worden sind oder die nicht dem städtebaulich angestrebten Gebietscharakter entsprechen.

Ausgeschlossen werden deshalb Tankstellen wegen ihrer Betriebseinrichtungen, ihres hohen Flächenverbrauchs und des starken Kundenverkehrs. Außerdem ist der Standort innerhalb des B-Planes Nr. 35 für eine Tankstelle in einem abseits einer klassifizierten Straße gelegenen Gewerbegebietes denkbar ungeeignet.

Um zu verhindern dass im Gebiet stöempfindliche Nutzungen angesiedelt werden können und um den gewerblichen Gebietscharakter weitgehend zu sichern und zu stärken, sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten ebenfalls ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll vor allem die nahegelegenen Wohngebiete vor zusätzlichen Verkehrsbelastungen in der Nacht schützen, da sie vornehmlich in den Abend- und Nachtstunden betrieben werden. Zusätzlich kann es aus städtebaulicher Sicht zu sog. „Trading-down-Effekten“ kommen, wenn größere Objekt mit Mehrfachspielhallen in das Gewerbegebiet drängen, die eine negative Veränderung der Gebietsstruktur bewirken, die vorwiegend auf Handwerk und produzierendes sowie verarbeitendes Gewerbe zugeschnitten ist.

o Weiterhin zulässige Nutzungsarten

Trotz des vorgenommenen Ausschlusses von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wird der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes gewahrt, da die übrigen, wesentlichen allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 8 Abs. 2 BauNVO

- Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und
- Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke,

sowie die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und
- Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 35 „Am Kuhl Acker“ zulässig bleiben.

• **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden.

o Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 17 (1) der BauNVO wird das Maß der überbaubaren Flächen im Gewerbegebiet auf 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung festgesetzten Höchstwert. Dieser Wert ist ausreichend, um die gewünschten gewerblich nutzbaren Anlagen realisieren zu können und ist auch in den angrenzenden Gewerbegebieten festgesetzt.

Die gesamte Grundfläche, aus der die GRZ ermittelt wird, setzt sich aus folgenden Grundflächen zusammen:

- der baulichen Anlagen,
- der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- der Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO und
- der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Innerhalb dieses Bebauungsplanes darf die Obergrenze der Grundflächenzahl vollständig ausgenutzt werden, sofern nicht andere Festsetzungen dieses Bebauungsplans dagegen stehen (z. B. Baugrenzen). Diese Festsetzungen entsprechen dem Ziel größtmöglicher Flexibilität und Ausnutzung der Grundstücke.

- **Geschoßflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse**

Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wurde verzichtet. Stattdessen wird durch die Beschränkung der Höhen der baulichen Anlagen das vertikale Maß der baulichen Nutzung bestimmt.

Im Hinblick auf die Geschossigkeit wird im gesamten Bebauungsplangebiet eine zweigeschossige Bebauung vorgeschrieben, wie sie auch im angrenzenden Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 vorgeschrieben ist. Die Geschossigkeit ist auf zwei Vollgeschosse begrenzt und orientiert sich somit am Bestand in der Umgebung. Sie wird im Gewerbegebiet jedoch gleichzeitig mit einer Höhenbeschränkung versehen, um eine zu große Höhenentwicklung zu unterbinden.

- **Maximale Gebäudehöhen**

Durch die Festsetzung einer maximaler Gebäudehöhe im Gewerbegebiet sollen die neuen Baukörperhöhen auf ein für die Lage am Rande der Ortslage angemessenes Maß begrenzt werden, aber auch gleichzeitig limitiert werden. (Textliche Festsetzung Nr. 2.1)

Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche des Holschendorfer Weges.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12 m. Diese in der Nutzungsschablone festgesetzten Höhen sind die maximal festgesetzten Höhen der Oberkanten der Baukörper.

Der Bereich des Bebauungsplans liegt im Interessenbereich der Luftverteidigungsanlage Visselhövede. Aufgrund der festgesetzten max. Bauhöhe von 12,00 m werden somit die von Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vorgegebene maximale Bauhöhe von 30 Metern über Grund eingehalten. Die Belange der Bundeswehr werden daher nicht beeinträchtigt

Die v. g. maximalen Baukörperhöhen dürfen in Ausnahmen für einzelne technisch bedingte Anlagen (Aufzugsüberfahrten u. a.) überschritten werden, wenn die einzelne Anlage die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und des Ortsbildes nicht beeinträchtigen und nicht durch andere Ausführungen innerhalb der Höhengrenze möglich ist. Technische Aufbauten sind einzuhausen. (Textliche Festsetzung Nr. 2.2)

- **Bauweise**

Für die Gewerbeflächen wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die besagt, dass hier wie bei einer offenen Bauweise allseitig Grenzabstände einzuhalten sind, größeren Gebäudelängen von mehr als 50 m jedoch zulässig sind, um großvolumigen Betriebsgebäude und -anlagen realisieren zu können. (Textliche Festsetzung Nr. 3.1)

Grenzabstände regeln sich nach den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

- **Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)**

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen im Plangebiet wird entsprechend den Erfordernissen der geplanten Gewerbebebauung großzügig vorgenommen, um deren Flächenansprüchen gerecht werden zu können.

4.2 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Zur Entwicklung von durchgängigen Grünstreifen entlang der gesamten Plangebietsgrenze, insbesondere zur Eingrünung und Grünabschirmung des Plangebietes zu den angrenzenden Landschaftsräumen, werden die Randbereiche des Gewerbegebietes als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ausgewiesen, für die folgende textliche Festsetzung zugeordnet wird:

Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Bereich der Gewerbefläche sowie der öffentlichen Grünfläche sind am Rand des Plangebietes einreihige Hecken der folgenden heimischen Gehölzarten und -qualitäten anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen:

Bäume

- *Betula pendula* (Sand-Birke)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Fagus sylvatica* (Rotbuche)
- *Quercus petraea* (Trauben-Eiche)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Populus tremula* (Zitter-Pappel)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)

Sträucher

- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Hartriegel),
- *Corylus avellana* – (Hasel),
- *Crataegus monogyna* – (Weißdorn),
- *Euonymus europaeus* – (Pfaffenhütchen)
- *Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rhamnus frangula* (Faulbaum)
- *Rosa canina* – (Hundsrose)
- *Sambucus nigra* – (Schwarzer Holunder)

Die Artenzusammensetzung orientiert sich aufgrund der vorhandenen Standortbedingungen an der potenziell natürlichen Vegetation der naturräumlichen Einheit „Tarmstedter Geest“ (trockener Eichen-Buchenwald).

Als Mindestqualität sind verpflanzte Heister, 150 bis 200 cm und verpflanzte Sträucher, 60 bis 100 cm anzusetzen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt 1,3 m.

- Der Baumanteil an der Pflanzung beträgt 25 %.
- Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt 1,3 m.

- Die Gehölze werden in Gruppen von 3 – 5 Stück gepflanzt, nach der Fertigstellungspflege folgen 2 Jahre Entwicklungspflege. Während der Pflegezeit werden die Heister mit je einem Schrägpfahl und Kokosbindungen gesichert. Die gesamte Pflanzung wird während der Pflegezeit gegen Wildverbiss mit einem 1,25 m hohen Zaun geschützt.

Die Pflanzungen sind unmittelbar nach Innutzungnahme der unmittelbar zugehörigen Baugrundstücke durch den Eigentümer anzulegen. Den Gehölzen vorgelagert ist die Entwicklung artenreicher, naturnaher Säume zu ermöglichen. (Textliche Festsetzung Nr. 4.1)

Entlang der Ostseite des Holschendorfer Weges darf dieser Pflanzstreifen lediglich je Betriebsgrundstück nur für eine Einfahrt mit einer max. Breite von 8,00 m unterbrochen werden, um eine Zäsur des linearen Grünstreifens auf ein Minimum zu reduzieren. (Textliche Festsetzung Nr. 4.3)

Durch diese grünordnerischen Festsetzungen wird eine Eingrünung des Gewerbegebiets erreicht und auf den Grundstücken wird eine positive Wirkung auf Boden-, Klima-, Wasser- und Grünraumpotential erzielt. Gleichzeitig kann mit diesen Maßnahmen der Eingriff in Natur- und Landschaft minimiert werden.

- **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, deren innerer Teil als Ausgleichsfläche (A) gekennzeichnet und umgrenzt wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Diese Fläche wird weitgehend der Sukzession überlassen und wird wie folgt hergestellt und unterhalten:

Es wird eine arten- und kräuterreiche Landschaftsrassenmischung angesät und einmal jährlich ab September mit Abfuhr des Mähgutes gemäht. Jegliche Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. (Textliche Festsetzung Nr. 4.2)

5 Umweltbericht (separater Bestandteil der Begründung)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) sind die Gemeinden verpflichtet, gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB für die "Belange des Umweltschutzes" eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese Pflicht zur Umweltprüfung gilt auch bei einer Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne.

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB zu berücksichtigen, wird im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Aussagen und Detaillierungsgrad den Anforderungen an einen verbindlichen Bauleitplan entsprechen.

Dieser Umweltbericht nach § 2 a BauGB geht im Detail auf die einzelnen Themenbereiche und Schutzgüter der Umweltprüfung ein und dokumentiert und bewertet die durch die Planung berührten Umweltbelange.

Nach Auswertung und Abwägung der Umweltbelange werden die daraus resultierenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 35 „Am Kuhl Acker“ der Gemeinde Tarmstedt wird dieser Begründung als gesonderte Anlage 1 beigefügt und ist separater Bestandteil der Begründung.

6 Hinweise

Der Bebauungsplan Nr. 35 enthält folgende Hinweise:

1. Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden (dies können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch in geringe Spuren) bei denen Anlass zu der Annahme geboten ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Rotenburg (Wümme) als unterer Denkmalschutzbehörde, dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Zur Anzeige von Bodenfundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen.
2. Sollten bei Erdarbeiten Bombenblindgänger und/oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Samtgemeinde Tarmstedt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover direkt zu benachrichtigen.
3. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.
4. Bei Gehölzrodungen ist die gesetzliche Fällzeit zwischen Oktober und Februar einzuhalten. Die Baufeldräumung ist außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen dem 15. März und dem 31. Juli) durchzuführen. Zum Schutz von Kleinsäugetieren ist die Baufeldräumung von einer Seite zur anderen durchzuführen, um den Tieren eine Flucht zu ermöglichen.
5. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), können im Rathaus der Samtgemeinde Tarmstedt, Hepstedter Straße 9 während der Dienstzeiten eingesehen werden.

7 Planunterlage

Der Bebauungsplan wird auf einer Liegenschaftskarte im Maßstab M. 1: 1.000 (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung) angefertigt. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Bremervörde, zur Verfügung gestellt.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

8 Verfahrensvermerke

Aufgestellt:

SWECO GmbH

Friedrich-Mißler-Straße 42 Telefon +49 421 2032-6
28211 Bremen Telefax +49 421 20328-19

Bremen, den

.....
i. A. Großpietsch

Die Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Am Kuhl Acker“ hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Tarmstedt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 35 „Am Kuhl Acker“ in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Tarmstedt, den

.....
(Bürgermeister)

9 Verzeichnis der Anlagen zur Begründung

Anlage 1: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 35 „Am Kuhl Acker“ der Gemeinde Tarmstedt