



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42
„Seniorengerechte Wohnungen Falkenweg“**

Gemeinde Tarmstedt

- Entwurf- (Stand: 24.09.2022)

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | PLANAUFSTELLUNG | 3 |
| 2. | PLANUNTERLAGE..... | 4 |
| 3. | GELTUNGSBEREICH | 4 |
| 4. | STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG | 5 |
| 4.1 | Ziele der Raumordnung und Landesplanung..... | 5 |
| 4.2 | Vorbereitende Bauleitplanung..... | 6 |
| 4.3 | Verbindliche Bauleitplanung..... | 7 |
| 5. | STÄDTEBAULICHE SITUATION | 8 |
| 6. | PLANUNGSANLASS UND –ZIELE | 8 |
| 7. | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 8 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 8 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 7.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 9 |
| 7.4 | Anzahl der Wohneinheiten..... | 9 |
| 7.5 | Grünordnung..... | 10 |
| 7.6 | Immissionsschutz..... | 10 |
| 7.7 | Flächenübersicht..... | 10 |
| 8. | PLANUNGSRELEVANTE BELANGE | 11 |
| 8.1 | Umwelt- / Naturschutz sowie Landespflge..... | 11 |
| 8.2 | Wasserwirtschaft | 15 |
| 8.3 | Immissionsschutz..... | 15 |
| 8.4 | Verkehr | 16 |
| 8.5 | Ver- und Entsorgung..... | 17 |
| 8.6 | Landwirtschaft / Wirtschaft..... | 17 |
| 8.7 | Freizeit / Erholung / Tourismus | 17 |
| 9. | NACHRICHTLICHE HINWEISE | 17 |

Anhang: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan *Falkenweg* in Tarmstedt (Gesellschaft für Akustik, Messungen und technische Planungen, Isernhagen, 2022)

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Tarmstedt in seiner Sitzung am 09.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Seniorengerechte Wohnungen Falkenweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 1.625 m² (4.643 m² Fläche des *Allgemeinen Wohngebietes* x GRZ 0,35) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² deutlich.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder Landesrecht unterliegen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein *Allgemeines Wohngebiet* (WA) planerisch vorzubereiten, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVP): § 2 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ und Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP): § 1 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion grö-

ßeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* (WA) vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Vermessungsbüro Ehrhorn zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 0,46 ha große Geltungsbereich befindet sich im Südwesten der Ortschaft Tarmstedt, zwischen dem Falkenweg und der Bahnstrecke. Es handelt sich um die Flurstücke 131/15 und 286/24 der Fluren 3 und 20, Gemarkung Tarmstedt. Die räumliche Lage ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

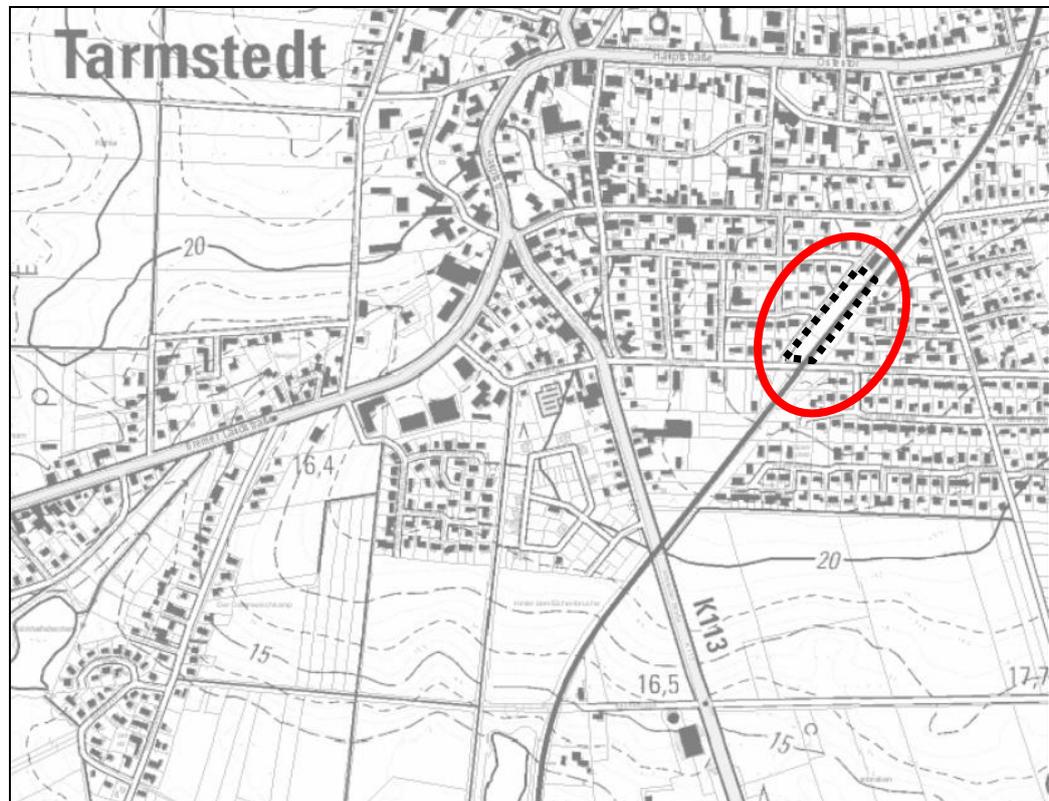


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches (Geltungsbereich ist gekennzeichnet, Quelle: NIBIS Kartenserver)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

4.1 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 2020 (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 Raumannsprüche 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 siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“*

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2020** des Landkreises Rotenburg (Wümme) enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

1.1 **Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes**

1.1.01 *In allen Teilräumen des Landkreises Rotenburg (Wümme) sollen eine ausgewogene, vielfältige und langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur sowie ein entsprechendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorhanden sein.*

2.1 **Entwicklung der Siedlungsstruktur**

2.1.01 *Es soll eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelt werden. [...] **Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs.***

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

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll eine zentrale im Grundzentrum Tarmstedt liegende Grünlandfläche in ein *Allgemeines Wohngebiet* überführt werden, so dass dem Ziel der Innenentwicklung entsprochen wird. Zudem sind hier seniorengerechte eingeschossige Gebäude in einer verdichteten Bauweise (vergleichsweise kleine Grundstücke, Grundflächenzahl mit 0,35 im oberen Bereich der Baunutzungsverordnung) beabsichtigt, so dass damit flächensparend gebaut werden kann und einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird. Obgleich die Plangebietsfläche an einem Bahngleis liegt, welches vor Jahren stillgelegt wurde, besteht kein Anschluss an das Bahnnetz, allerdings befindet sich südlich, in 250 m fußläufige Entfernung die Bushaltestelle „Wendohweg“.

Damit entspricht die Planung den vorstehenden Zielen der Raumordnung

Der zeichnerischen Darstellung ist zu entnehmen, dass das Plangebiet im *Zentralen Siedlungsgebiet* (2.2.02) des *Grundzentrums* Tarmstedt (2.2.01) liegt. Damit ist eine Siedlungsentwicklung zulässig, die über die reine Deckung des Eigenbedarfs hinausgeht.

Östlich des Plangebietes ist die Bahnstrecke als *Vorranggebiet Sonstige Eisenbahnstrecke* gekennzeichnet. Dementsprechend darf die vorliegende Bauleitplanung diese vorrangige Funktion nicht beeinträchtigen. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Bahnstrecke nur noch zu Freizeit Zwecken genutzt wird. Um Konflikte dieser Nutzung und der beabsichtigten Entwicklung eines Wohngebietes auszuschließen, wurde ein Schallgutachten erstellt, dessen Maßnahmenempfehlungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Damit wird das Vorranggebiet nicht beeinträchtigt.

Die vorliegende Planung ist somit mit den Zielen und Inhalten der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als *Fläche für Bahnanlagen* dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung), da es sich um einen Bereich handelt, der vormals dem Be- und Entladen von Waren für das östlich angrenzende Bahngleis diente. Damit war er formal Bestandteil der Bahnanlage. Aufgrund der Nutzungsaufgabe und dem Abverkauf der Fläche an einen privaten Eigentümer ist eine Wiederaufnahme dieser Nutzung faktisch nicht zu erwarten und diese Darstellung damit nicht mehr zutreffend. Nördlich und südlich angrenzende Bereiche sind ebenfalls (noch) als *Fläche für Bahnanlagen* dargestellt, hier gilt das Vorstehende ebenfalls.

Westlich und östlich angrenzend sind großflächige Darstellungen von *Allgemeinen Wohngebieten* (WA) vorhanden, so dass sich die geplante wohnbauliche Nutzung sehr gut in das städtebauliche Konzept einfügt. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB wird daher der Flächennutzungsplan im sog. „Wege der Berichtigung“ angepasst. Damit ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

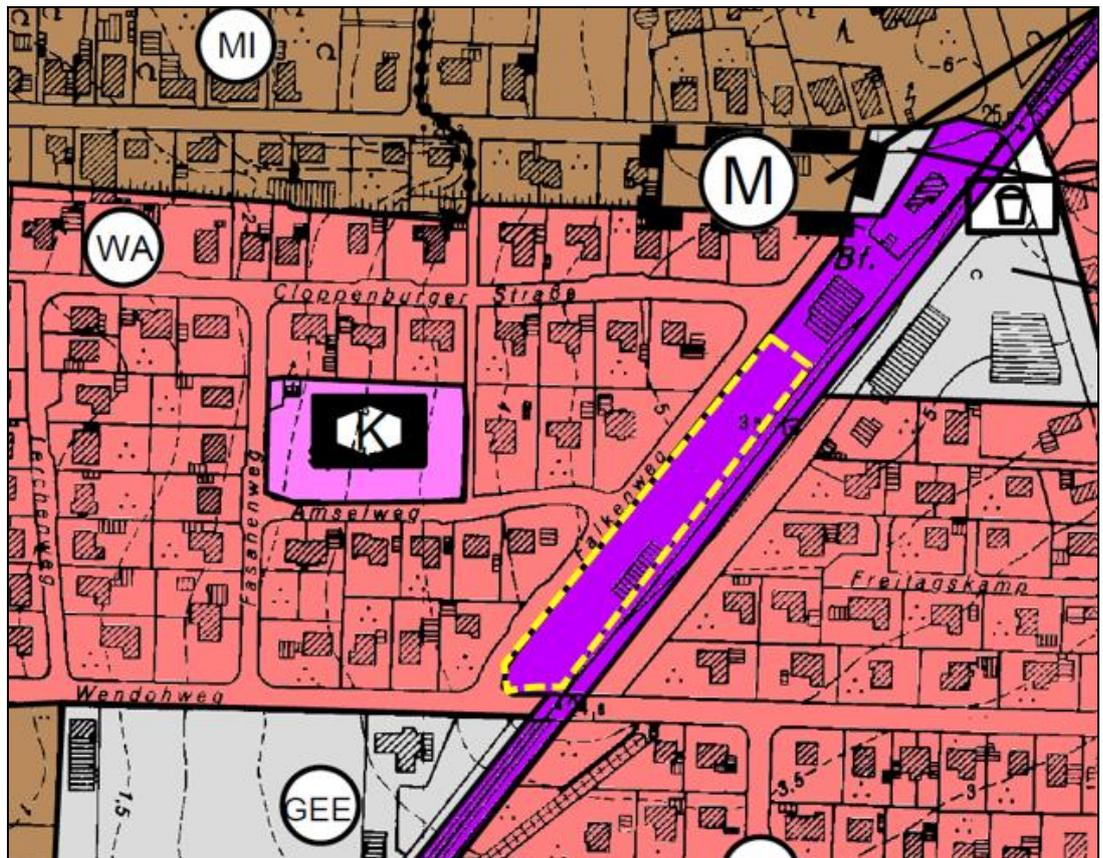


Abb. 2: Darstellung des Flächennutzungsplanes (der Geltungsbereich ist gekennzeichnet)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet selbst wurde bisher noch kein Bebauungsplan aufgestellt, es grenzt jedoch an Gebiete, die durch Bebauungspläne geregelt sind.

So liegt östlich der Bahn der Bebauungsplan Nr. 8 „Freitagskamp“, der am 18.08.1967 Rechtskraft erlangte. Er trifft folgende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung:

WR (*Reines Wohngebiet*)

Grundflächenzahl: 0,2; Geschossflächenzahl: 0,3

Ein Vollgeschoß (Z = 1) zulässig bei einer offenen Bauweise (o)

Mindestgrundstücksgrößen: 800 m²

Neben Erschließungsstraßen sind auf den Grundstücken kleine überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Im Zuge einer 1. Änderung im Jahr 1975 wurde ein überbaubare Grundstücksfläche nach Westen, in Richtung Bahnstrecke erweitert.

Westlich des Falkenwege schließen die Bebauungspläne Nr. 17 „Vor dem Freitagskamp“ (direkt nördlich an den Wendohweg anschließend nach Norden; Rechtskraft am 20.12.1971) sowie Nr. 17a „Vor dem Freitagskamp“ (beiderseits der Cloppenburger Straße gelegen; Rechtskraft am 20.06.1973) an. Beide setzen ein *Allgemeines Wohngebiet* mit Grundflächenzahlen von 0,4, Geschossflächenzahlen von 0,6 und einer zweigeschossigen offenen Bebauung fest.

Innerhalb des südlichen Bebauungsplanes Nr. 17 ist, abgesehen von inneren Straßenverkehrsflächen, auch der Falkenweg als solche festgesetzt. Hier ist zudem geregelt, dass die Mindestgrundstücksgröße 800 m² beträgt.

Aufgrund der Absicht, auch in dem vorliegenden Bebauungsplan ein *Allgemeines Wohngebiet* festzusetzen, ist festzustellen, dass es keine planungsrechtlich bedingten Nutzungskonflikte geben wird.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation im Plangebiet stellt sich so dar, dass es sich derzeit um offene Grünlandflächen handelt. Diese werden regelmäßig gemäht und von den Anliegern auch zum Abstellen von Fahrzeugen und Ablagerung von Materialien benutzt. Zudem verläuft eine Überführung in West-Ost-Richtung über die Fläche und die Bahngleise, bis zur Bebauung östlich des Bahngleises. Im Norden und Nordosten sind unter einer langsam sich entwickelnden Grasnarbe noch Großkopfpflastereine aufzufinden, die als Zufahrt zu dem entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Bahnsteig dienen. Das Bahngleis liegt dementsprechend hier ca. 40 cm tiefer als das Plangebiet und ist zu diesem durch eine Betonkante abgegrenzt.

Innerhalb des Bahnstreckenbereiches ist ein zunehmendes spontanes Aufkommen von Gehölzen (vor allem Strauchhasel und Spitzahorn) zu verzeichnen, lediglich die direkten Gleisbereiche werden durch den Betreiber der Draisinenfahrten freigehalten.

Entlang des Falkenweges stehen innerhalb des Straßenraumes in einer Reihe jüngere Winterlinden. Der südliche Teil des Plangebietes wird durch einen ca. 1,8 m hohen Metallzaun abgegrenzt, hier sind eine Ruderalflur sowie ein Lagerplatz anzutreffen.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet wurde der ehemalige Bahnbereich bereits vor etlichen Jahren durch einen Betrieb für Landtechnik umgenutzt, der hier Landmaschinen und Gartengeräte repariert, aber auch eine begrenzte Anzahl an Stellplätzen für Wohnmobile anbietet.

Die westlich und östlich umgebenden Flächen sind entsprechend den Vorgaben der dortigen Bebauungspläne durch Wohngebäude gekennzeichnet.

6. PLANUNGSANLASS UND –ZIELE

Planungsanlass für den vorliegenden Bebauungsplan ist die Schaffung eines Angebotes an zusätzlichen Wohnbauflächen in zentraler Ortslage für Senioren. So sind eingeschossige Doppelhäuser in ebenerdiger „Bungalow-Bauweise“ vorgesehen, die auf vergleichsweise kleinen und damit wenig pflegeintensiven Grundstücken stehen. Damit soll ein spezielles Angebot für Menschen geschaffen werden, die zwar „in den eigenen 4 Wänden“ wohnen möchten, dies aber mit einem deutlich geringeren Unterhaltungsaufwand. Die Erschließung der Grundstücke soll direkt vom gut ausgebauten Falkenweg erfolgen.

Mit der Entwicklung dieses langjährig untergenutzten Bereiches kann eine Fläche entwickelt werden, die eine sehr gute Nähe zu den zentralen Versorgungseinrichtungen besitzt.

Mit der Entwicklung dieser Fläche entspricht die Gemeinde in hohem Maß der Vorgabe des § 1 Abs. 5 BauGB, demzufolge die Siedlungsentwicklung vorrangig durch eine Innenentwicklung erfolgen soll, auch um die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu vermeiden. Eine landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes findet allerdings nicht statt.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* festgesetzt. Die in *Allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da das Ziel der Gemeinde die vorrangige Ansiedlung einer Wohnnutzung ist und es zudem für entsprechende Nutzungen

besser geeignete Bereiche im Gemeindegebiet gibt. Mit dem Fokus auf eine seniorengerechte Wohnbebauung sind weder Anlagen für Verwaltungen noch Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Diese Nutzungen sollen zur Vermeidung von Störungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen - und damit potentiellen Konflikten mit Nachbarn – an Standorten etabliert werden, die direkt an überörtlichen Verkehrswegen oder Wohnsammelstraßen gelegen sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die **Grundflächenzahl** (GRZ) sowie die maximale **Höhe baulicher Anlagen**.

Die **Grundflächenzahl** wird basierend auf dem zu realisierenden Bebauungskonzept mit 0,35 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert der Baunutzungsverordnung von 0,4 leicht unterschritten, gleichzeitig können aber Hauptgebäude erreicht werden, die für einen 1 bis 2-Personenhaushalt eine gut dimensionierte Wohnfläche ermöglichen. Zusammen mit der laut gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO zulässigen Überschreitung um 50 % kann somit ein Gesamtversiegelungsanteil von 0,525 erreicht werden. Damit wird ein flächen- und ressourcenschonender Umgang mit neuem Bauland ermöglicht, der zu einer optimalen baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke beitragen kann, ohne jedoch den Aspekt des Freiflächenanteils im besiedelten Bereich gänzlich aus dem Fokus zu lassen. Diesem Aspekt trägt auch die Festsetzung Rechnung, derzufolge bei der Berechnung der Grundflächenzahl die Grundflächen von Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO in Form von baulichen Anlagen, bestehend aus Folien oder Vliesen, welche mit Steinen bedeckt sind, bei der Ermittlung der Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO) mitzurechnen. Damit sollen die aktuell in Mode stehenden Schottergärten, welche mit deutlichen Nachteilen für die Pflanzen- und Tierwelt verbunden sind, ausgeschlossen werden.

Die **maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen** wird auf eine Firsthöhe von maximal 6,0 m festgesetzt. Dieser Wert ist vollständig ausreichend, um das Ziel einer ebenerdigen Bungalow-Bebauung, d. h. eine eingeschossige Bebauung ohne ausgebautem Dachgeschoß, umzusetzen. Als Bezugspunkte wird die Mitte des vorgelagerten Gehweges und die Mitte des Grundstückes bestimmt, da damit unveränderbare Punkte vorliegen. Weiterhin kann es z. B. durch Schornsteine oder andere untergeordnete Gebäudeteile erforderlich werden, dass die maximal zulässige Höhe überschritten wird. Dies wird als Ausnahme ausdrücklich zugelassen, um unzumutbare Härten zu vermeiden.

Ergänzend wird die Zulässigkeit nur eines **Vollgeschosses** festgesetzt, um diese „besondere Bebauung“ an diesem Standort verbindlich festzuschreiben.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser bis 20 m Länge zulässig und Hausgruppen ausgeschlossen sind. Analog zu einer offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Damit soll trotz dem Ziel einer Innenverdichtung einer lockere, nicht durch zu große Gebäudelängen bestimmte Bebauung erreicht werden.

Aufgrund der Ausdehnung des Plangebietes längs des Falkenweges wird eine durchgängige zusammenhängende **überbaubare Grundstücksfläche**, eine sog. Bauzone, festgesetzt. Damit wird eine optimale Nutzung der Grundstücke nach den Bedürfnissen der zukünftigen Erwerber ermöglicht, zudem kann dadurch die Ausrichtung der Gebäude auf den Grundstücken unter energetischen Gesichtspunkten (z. B. Solaranlagen, Wintergärten), optimal gestaltet werden.

7.4 Anzahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung der **maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten** ist abgestimmt auf die Kleinteiligkeit der Bebauung und soll sicherstellen, dass keine zu hohen Wohndichten entstehen.

7.5 Grünordnung

Um eine innere Durchgrünung des Plangebiets zu erreichen, ist geregelt, dass pro Baugrundstück jeweils an der südwestlichen Grundstücksgrenze durch den Grundstückseigentümer eine einreihige Laubgehölzhecke (4 Pflanzen pro lfd. m Hecke) anzupflanzen ist. Abgesehen von einem „Mehrwert“ für Tiere gehen mit diesen Hecken auch nachbarschaftsschützende Funktionen einher. Um die Bedeutung der Hecken als Lebensraum zu manifestieren, werden eine Artenliste und zu pflanzende Qualitäten vorgegeben.

7.6 Immissionsschutz

Aufgrund des nördlich angrenzenden Gewerbebetriebes (Landtechnik), der östlich angrenzenden Bahnstrecke, die für Freizeitwecke (Draisinenfahrten) genutzt wird, und der angrenzenden Straßen wurde ein Schallgutachten erstellt, um potentielle Konflikte auf Ebene der Bauleitplanung zu lösen. Bezogen auf den **Verkehrslärm** wird durch das Gutachterbüro (Gesellschaft für Akustik, Messungen und technische Planungen, Isernhagen, 2022) die Aussage getroffen, dass diesbezüglich keine Konflikte durch den Falkenweg bestehen, da die im Plangebiet erzeugten Verkehre nur ein sehr geringes Ausmaß einnehmen. Aufgrund des Verkehrsaufkommens auf dem Wendohweg ist es für das südlichste, direkt an diese Straße angrenzenden Gebäudes allerdings erforderlich, Vorgaben für den Einbau von fensterunabhängigen Belüftungen für schutzbedürftige Räume zu treffen.

Zur Vermeidung von Schallkonflikten mit **Gewerbelärm**, der teilweise den Verkehrslärm überlagert, empfiehlt das Gutachten an der Nordgrenze des Plangebietes eine 3,5 m hohe Schallschutzwand festzusetzen sowie Lärmpegelbereiche zu kennzeichnen. In textlichen Festsetzungen werden die präzisierenden gutachterlichen Empfehlungen umgesetzt, so dass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Bezogen auf Außenbereich trifft das Gutachten die Aussage, dass nur in einem sehr kleinen Bereich im Nordwesten des Plangebietes der zulässige Wert der TA -Lärm von 60 dB(A) am Tag überschritten wird. Da hier keine Außenwohnbereiche angeordnet sind (Bereich eines Carports / Stellplatzes mit seiner Zufahrt), sind Außenwohnbereich im Plangebiet uneingeschränkt möglich und damit zulässig (Seite 20).

Bezogen auf die östlich angrenzende **Bahnstrecke** ist diese nicht entwidmet, so dass im „theoretischen“ Falle einer erneuten Inbetriebnahme der Strecke die Errichtung einer Lärmschutzwand notwendig wäre, welche in Richtung der Bahnschienen absorbierend ausgestaltet werden muss, um störende Reflexionen zu vermeiden (Seite 20). Dementsprechend ist auch an der östlichen Geltungsbereichsgrenze die Errichtung einer Schallschutzwand vorgeschrieben. Diese ist allerdings entsprechend § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nur zulässig für den Zeitraum des regulären Betriebes des angrenzenden Bahngleises. Zur Klarstellung ist in der Festsetzung auch geregelt, dass als regulärer Betrieb nicht die Nutzung für Draisinenfahrten gilt. Für diese trifft das Gutachten auf Seite 19 die Aussage, dass *„Durch den Betrieb der [...] dargelegten Draisinenstrecke [...] keine Immissionskonflikte zu erwarten [sind]“*.

Mit dieser Regelung wird dem fiktiven Umstand einer Wiederinnutzungnahme der Bahnstrecke Rechnung getragen und Immissionsschutzkonflikte nachhaltig vermieden.

Entsprechend der Empfehlung des Gutachtens ist auch eine **Ausnahmeregelung** Bestandteil der Festsetzungen, so dass im Rahmen des Bauantragverfahrens Abweichungen möglich sind, falls z. B. eine zwischenzeitlich errichtete Bebauung dies gestattet.

Das Gutachten ist der Begründung als Anhang beigelegt, weitere Ausführungen sind Kapitel 8.3 zu entnehmen.

7.7 Flächenübersicht

Das *Allgemeine Wohngebiet* und damit auch das Plangebiet hat eine Größe von 4.643 m².

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- / Naturschutz sowie Landespflege

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bewertung anhand des so genannten BREUER-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).¹

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Biologische Vielfalt, sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und –objekte sowie Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet.

Hierbei gilt:

Tab. 1: Übersicht der Wertstufen nach BREUER

| | |
|-------------------------|--|
| Wertstufe V/3: | Schutzgüter von besonderer Bedeutung (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen) |
| Wertstufe IV: | Schutzgüter von besonderer bis allgemeiner Bedeutung |
| Wertstufe III/2: | Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung |
| Wertstufe II: | Schutzgüter von allgemeiner bis geringer Bedeutung |
| Wertstufe I/1: | Schutzgüter von geringer Bedeutung (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen) |

Das Plangebiet stellt sich aktuell als eine Grünlandfläche innerhalb des Siedlungsbereiches dar, die einer regelmäßigen Mahd unterliegt. Aufgrund der regelmäßigen Mahd und den trockenen Standortbedingungen ist das Grünland dem Biotoptyp *Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden* (GET) zuzuordnen. Aufgrund der Kleinflächigkeit, der Lage im Siedlungszusammenhang und der Ausprägung der Artenzusammensetzung wird diesem die Wertstufe II zugeordnet. Im Norden sind teilweise unterhalb der Grasnarbe Flächen vorhanden, die mit Großkopfpflastersteinen belegt sind, teilweise sind diese aber auch noch gut zu erkennen. Als Biotoptyp sind diese Flächen als „*Sonstige Verkehrsanlage*“ (OVZ / Wertstufe I) anzusprechen. Zudem verläuft in Ost-West-Richtung ungefähr mittig des Plangebietes eine ca. 3 m breite unbefestigte Fahrspur, die dem Biotoptyp „*Weg*“ (OVW / Wertstufe I) zuzuordnen ist. Die Ausgangssituation stellt sich flächenmäßig wie folgt dar:

¹ Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer – Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen 1-5; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe 1 nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe 5 bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

| Biotoptyp | Flächengröße (ca. Angaben) |
|---|-----------------------------------|
| <i>Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden</i> | 3.015 m ² |
| <i>Sonstige Verkehrsanlage</i> | 100 m ² |
| <i>Weg (L: 27 m, B. 3 m)</i> | 81 m ² |
| <i>Ruderalflur</i> | 1.013 m ² |
| <i>Lagerplatz</i> | 434 m ² |
| Summe | 4.643 m ² |

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist für das 4.643m² große Plangebiet eine Versiegelung von insgesamt 2.436 m² (= GRZ 0,35 + 50 % Überschreitung) zugelassen. Dies entspricht unter Abzug der bestehenden Versiegelungen (615 m²) einer zulässigen Neuversiegelung von 1.821 m².

Neben einer Versiegelung ist auch die Festsetzung zur Anpflanzung einer standortgerechten Hecke auf der jeweiligen südlichen Grundstücksgrenze Bestandteil des Bebauungsplanes, so dass sich bei maximal 6 möglichen Grundstücken, einer Heckenbreite von 1,5 m und Grundstückstiefen von 24 m eine Fläche von insgesamt 216 m² errechnet, die sich positiv auf die Belange von Natur und Landschaft und hier insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden sowie das Ortsbild auswirkt.

Nachfolgend werden **schutzgutbezogen die Auswirkungen der Planung** dargelegt:

(A) Mensch

Die Fläche wird aktuell privat genutzt und regelmäßig gemäht. Da sie im Norden frei zugänglich ist, kann sie hier von den Anwohnern betreten und als Freifläche für Freizeit Zwecke genutzt werden. Für den Süden des Plangebietes ist dies aufgrund der Einzäunung nicht gegeben. Durch die Bebauung geht die Bedeutung des nördlichen Teiles des Plangebietes für die Allgemeinheit verloren, allerdings treten für die zukünftigen Anwohner die Gartenflächen an ihre Stelle. Damit ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

(B) Fläche

Bezogen auf das Schutzgut Fläche ist im Plangebiet bereits eine Versiegelung von ca. 615 m² (siehe oben) als Vorbelastung gegeben. Durch die vorliegende Planung steigt der zulässige Versiegelungsgrad auf 2.436 m² (= GRZ 0,35 + 50 % Überschreitung) an, wobei der Neuversiegelungsgrad damit bei 1.821 m² liegt. Diese nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Fläche wird zusammen mit derjenigen für das Schutzgut Boden betrachtet.

(C) Pflanzen und Tiere

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen *Sonstige Verkehrsfläche*, *Lagerplatz* und *Weg* besitzen aufgrund Ihres Versiegelungs- und Verdichtungsgrades keine Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Auch dem *Artenarmen Extensivgrünland trockener Mineralböden* kommt aufgrund der schmalen Ausdehnung, der fortwährenden Mahd und der Beeinflussung durch die menschliche Nutzung keine besondere Bedeutung zu. Gleiches gilt auch für die innerhalb der Einzäunung gelegene *Ruderalflur*, zumal sie durch die Einzäunung nur einen stark eingeschränkten Habitatwert besitzt.

Ähnlich stellt es sich für die Planung dar, da die durch bauliche Anlagen versiegelten Flächen analog zu den Biotoptypen *Sonstige Verkehrsfläche*, *Lagerplatz* und *Weg* kaum noch eine Bedeutung als Lebensraum besitzen werden. Lediglich die Hausgärten und die anzupflanzenden Hecken können an den Siedlungsraum angepassten Tierarten einen Lebensraum bieten.

Aufgrund der anzutreffenden Biotoptypen, die den Wertstufen I (geringe Bedeutung) bzw. II (geringe bis allgemeine Bedeutung) zuzuordnen sind, ergeben sich entsprechend dem BREUER-Modell keine kompensationspflichtigen Auswirkungen.

(D) Boden

Für das Schutzgut Boden ist gemäß den Aussagen der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) im Plangebiet der Bodentyp *Mittlerer Pseudogley-Podsol-Braunerde* anzutreffen, der als Boden mit „allgemeiner Bedeutung“ (Wertstufe 2) einzustufen ist.

Aufgrund der Vorbelastung durch Versiegelungen (615 m²) kommt es im Vergleich mit der nunmehr zulässigen Versiegelung von insgesamt 2.436 m² (= GRZ 0,35 + 50 % Überschreitung) zu einer zulässigen Neuversiegelung von 1.821 m². Für diese verringert sich die Bedeutung um eine Wertstufe. Entsprechend dem BREUER-Modell errechnet sich bei Böden mit einer „allgemeinen Bedeutung“ der zu leistende Ausgleich unter Zugrundelegung des Faktors 0,5. Dementsprechend beläuft sich der Kompensationsbedarf auf 911 m².

Dem gegenüberzustellen ist die textliche Festsetzung zur Anpflanzung einer standortgerechten Hecke auf der jeweiligen südlichen Grundstücksgrenze, so dass sich bei maximal 6 möglichen Grundstücken, einer Heckenbreite von 1,5 m und Grundstückstiefen von 24 m eine Fläche von insgesamt 216 m² errechnet, in der eine natürliche Bodenentwicklung weiterhin stattfinden kann. Dies kann als Kompensation angerechnet werden, so dass sich ein verbleibender Kompensationsbedarf von 695 m² errechnet.

Auf Grund der Anwendung des § 13 a BauGB ergibt sich im vorliegenden Planungsfall jedoch kein Kompensationserfordernis.

(E) Wasser

Oberflächenwasser kommen im Plangebiet nicht vor und sind somit nicht betroffen.

Für das *Grundwasser* ist aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsrandbereiches und den bestehenden Versiegelungen in der Gesamtheit eine „geringe Bedeutung“ (Wertstufe 1) beizumessen. Wie bereits dargelegt, wird durch den Bebauungsplan eine zulässige Neuversiegelung von 1.821 m² ermöglicht, wobei entsprechend den Anforderungen des Niedersächsischen Wassergesetzes eine Versickerung vor Ort erfolgen soll. Aufgrund der Bodenverhältnisse wird dies auch möglich sein. Damit kommt dem *Schutzgut Grundwasser* auch weiterhin insgesamt eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

(F) Klima / Luft

Durch die Kleinflächigkeit des Plangebietes und die Lage innerhalb des Siedlungsbereiches kommt diesem Schutzgut vor und nach der Realisierung des Bebauungsplanes eine „geringe Bedeutung“ (Wertstufe 1) zu. Damit bestehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

(G) Landschaftsbild

Das Ortsbild ist durch die umgebenden baulichen Nutzungen in erheblichem Maße überprägt. Damit kommt ihm eine „allgemeine Bedeutung“ (Wertstufe 2) zu. Da mit der vorliegenden Planung eine Wohnnutzung zugelassen werden soll, werden sich keine Auswirkungen ergeben, so dass die Wertstufe unverändert bleibt und damit erhebliche Beeinträchtigungen nicht gegeben sind.

(H) Biologische Vielfalt

Für das beplante Gebiet ist das Vorkommen einer geringen Anzahl von Lebensraumtypen kennzeichnend, die das Vorkommen allgemein seltener und / oder einer Fülle von Arten nicht erwarten lassen. Dies wird auch nach Umsetzung der Bauleitplanung der Fall sein, so dass dem Plangebiet vor und nach der Umsetzung eine „geringe Bedeutung“ (Wertstufe 1) zuzusprechen ist. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

(I) Schutzgebiete / Sonstige Sach- und Kulturgüter

Im Plangebiet befinden sich weder *Schutzgebiete* noch *Sonstige Sach- und Kulturgüter*. Damit sind diese in der vorliegenden Planung ohne Belang.

(J) Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Dies gilt ebenso für das Schutzgut *Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern*, da besondere Wechselbeziehungen, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden können.

Zusammenfassend ergeben sich infolge der vorliegenden Planung lediglich erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Boden und Fläche* (1.821 m²). Damit würde sich eine erforderliche Kompensationsfläche von 911 m² errechnen, wobei 216 m² innerhalb des Plangebietes durch die vorgeschriebenen Heckenanpflanzungen auf den Baugrundstücken kompensiert werden können. Damit verbleibt ein Kompensationsbedarf von 695 m².

Eine Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche sowie Boden ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Eine Abwägung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB sind infolge der Planung nicht zu erwarten.

Neben der vorstehenden „klassischen“ Eingriffsregelung bedarf es im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes einer Berücksichtigung des **Besonderen Artenschutzes**. Für das Plangebiet ist das Vorkommen von bestandsgefährdeten² besonders geschützten Arten auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten nicht bekannt. Im Plangebiet sowie dessen Umgebung kann allerdings ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (Vogel- und Fledermausarten) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wurde das Vorkommen dieser Arten mittels einer Potentialabschätzung genauer untersucht, um insbesondere das Vorkommen bestandsgefährdeter europäischer Vogelarten und Fledermausarten genauer zu untersuchen. Ziel des besonderen Artenschutzes ist die Verhinderung von Tötungen, Verletzungen und Störungen der geschützten Arten sowie die Verhinderung einer Zerstörung oder sonstigen Beeinträchtigung der Ruhestätten der Arten.

Als potentiell vorkommende **Brutvogelarten** sind vor allem siedlungs- und störungstolerante Heckenbrüter sowie andere typische Siedlungsarten zu nennen, die das Plangebiet maximal als Nahrungshabitat nutzen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen und nicht störungsempfindlich sind. Ein Vorkommen von gefährdeten Arten, wie beispielweise Wiesenbrüter, ist im Plangebiet aufgrund der schmalen Ausdehnung und dem gegebenen Störungsgrad nicht zu erwarten. Da im Zuge der Planung keine Gehölze betroffen sind, bleibt die ökologische Funktion der potentiell vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin bestehen. Insgesamt hat das Gebiet keine besondere Bedeutung für die Avifauna. Ein Verbotstatbestand ist nicht gegeben.

Bezüglich des potenziellen Vorkommens von **Fledermäusen** innerhalb des Plangebietes ist ebenfalls eher mit Arten zu rechnen, die häufiger in Siedlungsbereichen auftreten und somit weniger störungsempfindlich sind. Dazu zählen Arten wie Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Zwerg-Fledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Die Baumreihe entlang des Falkenweges sowie die Gehölze entlang der Bahngleise stellen sowohl Leitelemente zur Orientierung der Fledermäuse dar als auch mögliche Nahrungshabitate. Da diese Strukturen durch die vorliegende Planung nicht in Anspruch genommen werden, können Verbotstatbestände infolge von Störungen jagender Fledermäuse ausgeschlossen werden. Insgesamt hat das Plangebiet selbst nur eine geringe bis durchschnittliche Bedeutung für Fledermäuse.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Biotoptypen ist ein Vorkommen weiterer geschützter Arten nicht zu erwarten.

² Entsprechend der „Roten-Listen“ Niedersachsen und Bremens sowie Deutschlands. Die Reduktion auf bestandsgefährdete besonders geschützte Arten erfolgt in Anlehnung an die Empfehlungen von BREUER, die in dem Beitrag zur Tagung der Niedersächsischen Straßenbauverwaltung am 30.08.2005 unter dem Titel „Besonders und streng geschützte Arten, Konsequenzen für die Zulassung von Eingriffen“ veröffentlicht wurden.

8.2 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. Aufgrund der sehr geringen Anzahl an zusätzlichen Wohneinheiten kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlich entstehenden Mengen an Schmutzwasser von der Abwassereinigungsanlage 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 eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken möglich sein wird.

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

8.3 Immissionsschutz

Zu den Belangen des Immissionsschutzes ist auszuführen, dass für folgende Themenfelder ermittelt wurde, ob Emissionsschutzkonflikte durch die vorliegende Planung ausgelöst werden:

(1) Verkehrslärm

Hier kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass aufgrund der geringen zu erwartenden Fahrverkehre aus dem Plangebiet diesbezüglich keine Schallschutzkonflikte zu erwarten sind. Allerdings ist es aufgrund der Verkehrsbelastung auf dem direkt südlich angrenzenden Wendohweg erforderlich, für das südlichste Gebäude Vorgaben für den Einbau von fensterunabhängigen Belüftungen für schutzbedürftige Räume zu treffen.

(2) Gewerbelärm

Für den nördlich des Plangebietes gelegenen Landmaschinenbetrieb wurden die Schallquellen vor Ort differenziert ermittelt und auch die Nutzung des Wohnmobilstellplatzes berücksichtigt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass *„Tagsüber [...] bei freier Schallausbreitung aufgrund des Gewerbelärms in Teilen des Plangebietes Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswerts um bis zu 8 dB(A) zu erwarten [sind]. Die Überschreitungen treten in räumlicher Nähe zur Firma Grabau Landtechnik GmbH im Norden auf. Nachts wird der Immissionsrichtwert für Gewerbelärm im Plangebiet unterschritten.“*

Unter Berücksichtigung des Gebäudeentwurfs wird an der nördlichen Gebäudefassade von Haus 1 der Immissionsrichtwert um bis zu 2 dB(A) überschritten.“ (Seite 18).

Weiter führt das Gutachten dazu folgendes aus:

„Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm [7] sind zum Schutz vor Gewerbelärm aktive Schallschutzmaßnahmen unumgänglich, da die Immissionsrichtwerte vor der Mitte der geöffneten Fenster schutzbedürftiger Räume einzuhalten sind. Als mögliche Maßnahme kommt in diesem Fall eine Lärmschutzwand bzw. -wall entlang der nördlichen Plangebietsgrenze in Betracht. Die erforderliche Höhe orientiert sich an der zulässigen Bebauungshöhe innerhalb des Plangebiets bzw. der zulässigen Höhe von Fenstern schutzbedürftiger Räume. Im vorliegenden Fall ist bei einer eingeschossigen Planung eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m notwendig, um den Immissionsrichtwert von 55 dB(A) bzw. von 85 dB(A)

(vgl. Abbildung 5) bei kurzzeitigen Geräuschspitzen im Plangebiet an der nördlichen Gebäudefassade von Haus 1³ einzuhalten“ (Seite 19 f).

Entsprechend den Empfehlungen des Schalltechnischen Gutachten ist es daher erforderlich,

- a) an der Nordgrenze des Plangebietes eine 3,5 m hohe Schallschutzwand festzusetzen sowie
- b) Lärmpegelbereiche zu kennzeichnen.

In den textlichen Festsetzungen werden die präzisierenden gutachterlichen Empfehlungen betreffend das Flächengewicht bzw. das erforderliche Schalldämmmaß für die Schallschutzwand und die Anforderungen an Außenbauteile in den jeweiligen Lärmpegelbereichen festgeschrieben.

Bezogen auf Außenbereich trifft das Gutachten die Aussage, dass nur in einem sehr kleinen Bereich im Nordwesten des Plangebietes der zulässige Wert der TA -Lärm von 60 dB(A) am Tag überschritten wird. Da hier keine Außenwohnbereiche angeordnet sind (Bereich eines Carports / Stellplatzes mit seiner Zufahrt), sind Außenwohnbereich im Plangebiet uneingeschränkt möglich und damit zulässig.

(3) Schienenverkehr

Bezogen auf die östlich angrenzende Bahnstrecke, ist festzustellen, dass diese nicht entwidmet ist, so dass im „theoretischen“ Falle einer erneuten Inbetriebnahme der Strecke die Errichtung einer Lärmschutzwand notwendig wäre, „welche in Richtung der Bahnschienen absorbierend ausgestaltet werden muss, um störende Reflexionen zu vermeiden“ (Gutachten Seite 20). Dementsprechend ist auch an der östlichen Geltungsbereichsgrenze die Errichtung einer Schallschutzwand vorgeschrieben. Diese ist allerdings entsprechend § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nur zulässig für den Zeitraum des regulären Betriebes des angrenzenden Bahngleises. Zur Klarstellung ist in der Festsetzung auch geregelt, dass als regulärer Betrieb nicht die Nutzung für Draisinenfahrten gilt. Mit diesen Inhalten wird dem fiktiven Umstand einer Wiederinnutzungnahme Rechnung getragen und Immissionsschutzkonflikte nachhaltig vermieden. Im Gutachten wird ergänzend darauf hingewiesen, dass „die genaue Höhe der Lärmschutzwand [...] in Abhängigkeit der Zugzahlen ggf. zu einem späteren Zeitpunkt zu prüfen [ist]“ (Seite 20). Im Rahmen der Bauleitplanung wurde vorsorglich geregelt, dass „eine mindestens 3,5 m hohe lückenlose Lärmschutzwand“ zu errichten ist. Damit soll für die zukünftigen Anwohner der „Worst-Case“ aufgezeigt werden, da die Schallschutzanlage unter Berücksichtigung des Höhenunterschiedes zwischen Plangebiet und Gleisanlage (ca. 40 cm) damit knapp unter einer Höhe von 4,0 m liegen würde. Aufgrund des Zustandes des Bahngleises und der im Falle einer Wiederaufnahme erheblichen Instandsetzungskosten geht die Gemeinde allerdings nicht von einer Reaktivierung der Strecke aus. Insofern trägt diese Festsetzung dem „Vorsorgeprinzip“ Rechnung.

Da es der Gemeinde Tarmstedt sehr wichtig ist, dass die touristische Nutzung der Strecke für Draisinenfahrten durch die geplante Wohnbebauung keine Einschränkung erfährt, wurden im Rahmen der Begutachtung der Schallemissionen diese differenziert betrachtet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass Konflikte nicht gegeben sind.

8.4

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt direkt über den dem Plangebiet vorgelagerten Falkenweg. Dieser ist ausreichend ausgebaut, um die durch die maximal zugelassen 12 Wohneinheiten (6 Einzel- / Doppelhäuser x 2 Wohneinheiten) initiierten Verkehre aufzunehmen. Aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten sowie der Nähe zu den Versorgungseinrichtungen, die daher in einem höheren Maße fuß- und radläufig angefahren werden, ist zu konstatieren, dass es nur zu einem marginalen schalltechnischen Anstieg durch Verkehre aus dem Plangebiet kommen wird.

³ Anm.: Hiermit ist das nördlichste Gebäude gemeint.

Da es sich bei der östlich gelegenen Gleisanlage um einen noch planfestgestellten Bereich handelt, könnte theoretisch eine Wiederaufnahme der Nutzung erfolgen. Dies wäre allerdings mit einem erheblichen Instandsetzungsaufwand verbunden, der dies wenig bis gar nicht wahrscheinlich werden lässt. Dennoch muss im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung dafür Sorge getragen werden, dass auch bei einem fiktiven Eintritt der Wiederaufnahme des Bahnbetriebes es zu keinen Konflikten zwischen Wohnen und Bahnbetrieb kommt. Daher wurde im Rahmen des Schallgutachtens auch diese Fragestellung begutachtet und die Empfehlung ausgesprochen, entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Lärmschutzwand zu errichten. Da die Errichtung einer derartigen Anlage ohne tatsächliches Erfordernis aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll ist, wurde die Errichtung an die Wiederaufnahme eines regulären Bahnbetriebes geknüpft. Entsprechende Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes, so dass die Belange des schienengebundenen Verkehrs nicht nachteilig berührt sind.

8.5 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.

8.6 Landwirtschaft / Wirtschaft

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird keine landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen. Die Belange der Landwirtschaft werden somit nicht negativ berührt.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Landmaschinenbetrieb, der Wartungs- und Reparaturarbeiten durchführt. Um sicherzustellen, dass die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Wohnbebauung zu keinen Konflikten führt, die perspektivisch zu Einschränkung der gewerblichen Tätigkeit führen könnten, wurde ein Schallgutachten erstellt. Die Ergebnisse und Empfehlungen wurden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, so dass die Belange der Wirtschaft nicht negativ berührt werden.

8.7 Freizeit / Erholung / Tourismus

Östlich des Plangebietes liegen die Gleisanlagen einer ehemaligen Nebenstrecke, die dem Güterverkehr diente. *„Aktuell wird die Schienenstrecke als Draisinenstrecke gewerblich genutzt. Betreiber ist die Draisinenbahnen BB GmbH & Co. KG. Der Ausgangspunkt der Draisinenstrecke ist der Bahnhof Wilstedt und teilweise der Bahnhof Ostereistedt. In Tarmstedt kann am Bahnhof ein Zwischenstopp eingelegt werden, hier befindet sich auch ein Schuppen, der als ‚Bahnhof‘ ausgewiesen ist und unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. In den Sommermonaten (Ostern bis Ende Oktober) findet ein Draisinenbetrieb statt, indem tagsüber zwischen 10:00 und 19:00 Uhr Handhebel- und Fahrraddraisinen für bis zu 12 Personen verliehen werden. Eine Draisinenfahrt dauert dabei zwischen 3 und 9 Stunden“* (Schallgutachten S. 13).

Um zu vermeiden, dass es zu Schallschutzkonflikten zwischen der geplanten Wohnnutzung und dem Betrieb der Draisinenstrecke kommt, wurde dies im Schallgutachten (siehe Anhang) ebenfalls begutachtet. Im Ergebnis konnten keine Konflikte erkannt werden.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken

Entsprechend § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken als Grünflächen anzulegen. Dementsprechend muss auf diesen Flächen der Anteil an Vegetation überwiegen, so dass Steinflächen (Plattenbeläge, Pflasterungen, Schotterflächen etc.) nur in geringem, der Vegetation deutlich untergeordnetem Maße zulässig sind. Verstöße stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 79 NBauO dar, die geahndet werden kann.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Allgemeiner Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrag der Gemeinde Tarmstedt ausgearbeitet:

Bremen, den 24.09.2022

instara

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

Tarmstedt, den

.....
(Moje)
Gemeindedirektor

Verfahrenshinweise:

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Tarmstedt, den

.....
(Moje)
Gemeindedirektor

Anhang Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan *Falkenweg* in Tarmstedt (Gesellschaft für Akustik, Messungen und technische Planungen, Isernhagen, 2022)