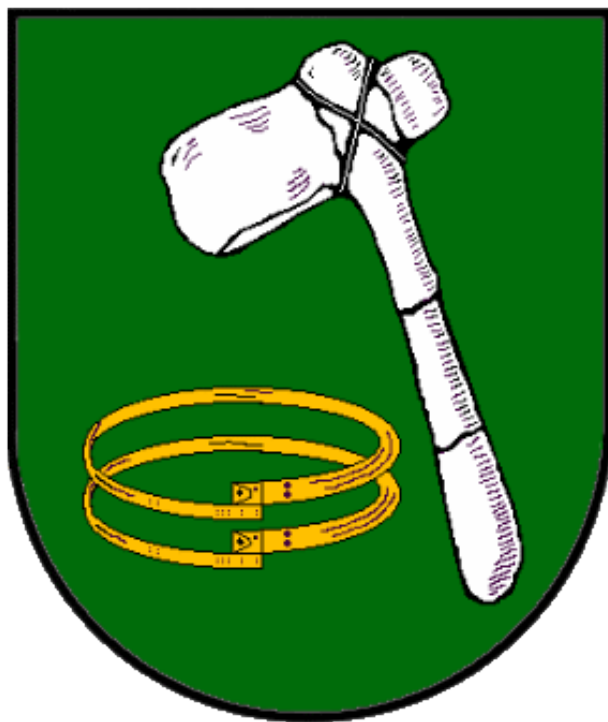


BEGRÜNDUNG

34. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

- EICHENSTRASSE -



FASSUNG FÜR DEN FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

**SAMTGEMEINDE TARMSTEDT
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNG.....	4
2. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	4
2.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches	4
2.2 Nutzung des Geltungsbereiches, umliegende Nutzung	5
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	5
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017	5
3.1.2 Änderung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen 2022	5
3.2 Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	6
3.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme)	7
3.2.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
4. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	7
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	7
4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	8
4.3 Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	8
4.4 Hinweise	8
4.4.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	8
4.4.2 Kampfmittel.....	9
5. IMMISSIONSSCHUTZ.....	9
6. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	9
7. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 A BAUGB	10
7.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung.....	10
7.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	10
7.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung	12
7.3.1 Schutzgut Boden	12
7.3.2 Schutzgut Wasser.....	14
7.3.3 Schutzgut Fläche	14
7.3.4 Schutzgut Klima/Luft.....	15
7.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt	15
7.3.6 Schutzgut Landschaft	19
7.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	19
7.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
7.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)	20
7.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)	21
7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	21

7.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	23
7.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	23
7.7 Maßnahmen des Monitorings.....	23
7.8 Ergebnis der Umweltprüfung.....	23
8. ARTENSCHUTZ.....	24
9. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	26
QUELLENVERZEICHNIS.....	28

Stand: 10.08.2026

1. VORBEMERKUNG

In der vorliegenden Begründung wird die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes „Eichenstraße“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Flächennutzungsplanänderung“ bzw. sein Geltungsbereich als „Planänderungsgebiet“ bezeichnet.

Ziel der Samtgemeinde Tarmstedt ist die Fortführung der Wohnnutzungen entlang der Eichenstraße und der Bremer Landstraße (L133). Hierdurch können dringend benötigte Wohnungen und Baugrundstücke für alle Altersgruppen geschaffen werden.

2. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

2.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2025 (ohne Maßstab)

Das Planänderungsgebiet befindet sich südlich des Ortszentrums von Tarmstedt, nördlich der Bremer Landstraße (L133) und östlich der Eichenstraße (s. Abb. 1). Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 2,48 ha.

2.2 Nutzung des Geltungsbereiches, umliegende Nutzung

Die Flächen im Planänderungsgebiet werden landwirtschaftlich als Grünland mit Pferdebeweidung genutzt. Südlich entlang der Eichenstraße befinden sich zwei Einzelhäuser mit Nebenanlagen und Garten, die dem Wohnen dienen. Umliegend im Westen befinden sich eine aufgelockerte Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich grenzt eine gewerbliche Nutzung an. Östlich befindet sich ein einzelstehendes Wohnhaus, daran anschließend gewerblich genutzte Flächen eines Autohauses. Südlich der Bremer Landstraße liegen Einzelhandels- und Wohnnutzungen.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

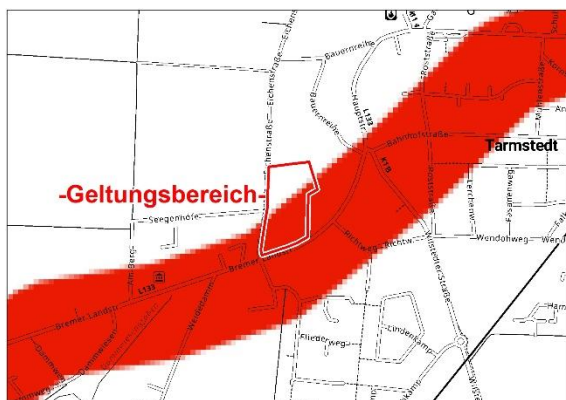


Abb. 2: Ausschnitt aus dem LROP 2017

Im zeichnerischen Teil des LROP 2017 sind für das Planänderungsgebiet keine besonderen Funktionen festgelegt.

Außerhalb des Planänderungsgebietes wird die südlich angrenzende Landesstraße (L133) als Vorranggebiet „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

3.1.2 Änderung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen 2022

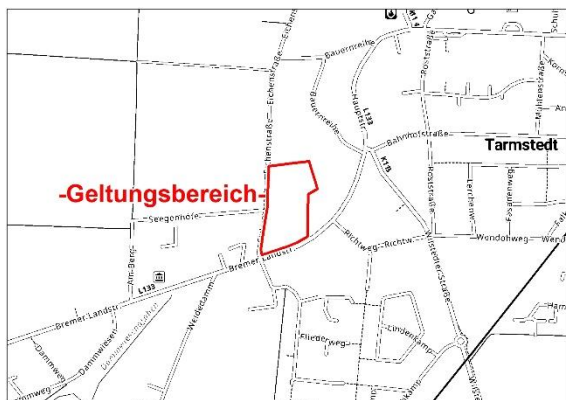


Abb. 3: Ausschnitt aus der Verordnung von 2022

Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm wurde in Teilen 2022 geändert. Im zeichnerischen Teil der Verordnung wurde das Vorranggebiet „Hauptverkehrsstraße“ gestrichen.

3.2 Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten und entsprechend zu berücksichtigen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Die öffentlich verfügbaren Daten stellen sogenannte außergewöhnliche Niederschlagsereignisse mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit alle 100 Jahre dar, die nachfolgend aufgeführt werden.

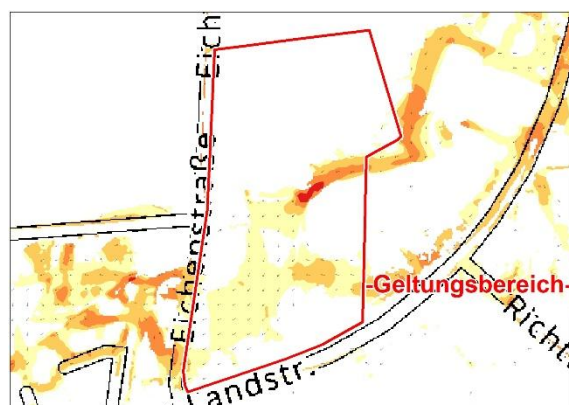


Abb. 4: Fließgeschwindigkeit (außergewöhnlicher)

Im Planänderungsgebiet sind im außergewöhnlichen Fall überwiegend nur geringe Fließgeschwindigkeiten von unter 0,2 m/s bis 0,5 m/s zu erwarten. Lediglich in einem kleinen Bereich in der Mitte des Geltungsbereiches können im außergewöhnlichen Fall Fließgeschwindigkeiten von über 2,0 m/s auftreten.

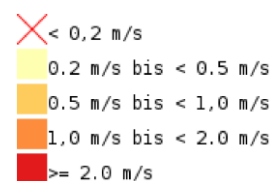
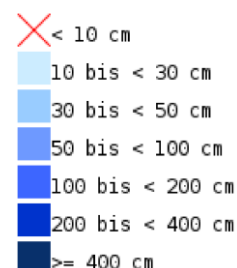


Abb. 5: Überflutungstiefe (außergewöhnlicher)

Im Planänderungsgebiet sind im außergewöhnlichen Fall überwiegend nur geringe Überflutungstiefen von unter 10 cm bis 30 cm zu erwarten. Lediglich im Südwestlichen Bereich können im außergewöhnlichen Fall Überflutungstiefen von bis zu 100 cm auftreten.



Die Fließrichtungen verlaufen überwiegend von Ost nach West in Richtung Eichenstraße. Die Auswirkungen eines außergewöhnlichen Falls können durch geeignete Maßnahmen wie etwa eine gezielte Wasserführung durch Geländeprofilierung und resiliente Konstruktion der baulichen Anlagen mittels Anhebung der Sockelhöhe, Verwendung wasserbeständiger Materialien oder Anordnung sensibler Technik oberhalb des Überflutungsniveaus deutlich gemindert werden.

Das Planänderungsgebiet befindet sich weit entfernt von der Küste und Überschwemmungsgebieten sowie vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Aufgrund der Lage des Planänderungsgebietes sind dahingehend keine Auswirkungen durch oberirdische Gewässer zu erwarten.

3.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

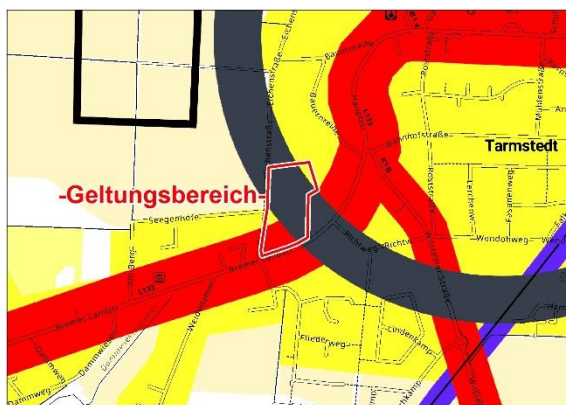


Abb. 6: Ausschnitt aus dem RROP 2020

Im zeichnerischen Teil des RROP 2020 sind die Flächen im Planänderungsgebiet als Zentrales Siedlungsgebiet im Grundzentrum Tarmstedt festgelegt.

Außerhalb des Planänderungsgebietes wird die südlich angrenzende Landesstraße (L133) als Vorranggebiet „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

3.2.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Planung dient der Abrundung und Entwicklung innerhalb der bebauten Ortslage und entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, u.a. der vorrangigen Inanspruchnahme von innerörtlichen Flächen und der Vermeidung von Zersiedelungen der Landschaft.

4. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Ziel der Samtgemeinde Tarmstedt ist die Fortführung der Wohnnutzungen entlang der Eichenstraße und der Bremer Landstraße (L133). Hierdurch können dringend benötigte Wohnungen und Baugrundstücke für alle Altersgruppen geschaffen werden.

In dem südlichen Bereich der Wohnbauflächen liegen bereits konkrete Planungen für eine Seniorenwohnanlage vor, sodass ein kurzfristiger Bedarf für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen in guter verkehrlicher und infrastruktureller Lage besteht. Aus städtebaulicher Sicht trägt die Aktivierung der innerörtlichen Flächen zu einer flächenschonenden Entwicklung bei. Der Innenbereich wird gezielt gestärkt und einer potenziellen Zersiedelung im Außenbereich entgegengewirkt. Die geplanten Wohnnutzungen stellen insgesamt eine funktionale Ergänzung zu den bestehenden Nutzungen im Umfeld dar. Durch die unmittelbare Nähe zur Nahversorgung und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs werden eine hohe Wohn- und Lebensqualität sichergestellt und die Wege reduziert.

Darüber hinaus sollen die Flächen östlich der Wohnbauflächen für zukünftige gemischte Nutzungen vorbereitet werden. In diesem Zuge werden die Grenzen der bisher dargestellten Bauflächen geradegezogen, um sie für zukünftige Vorhaben klarer zu strukturieren.

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

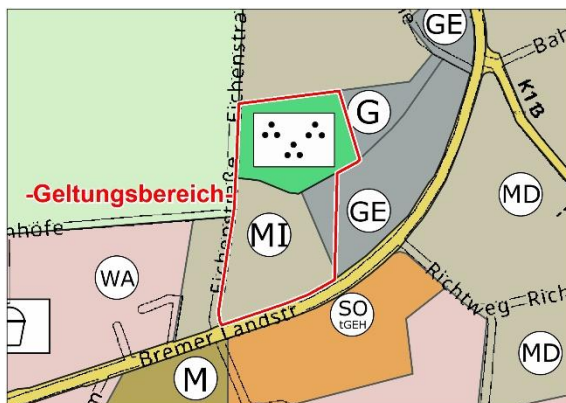


Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen im Planänderungsgebiet werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt als Mischgebiet, Gewerbegebiet und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

4.3 Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

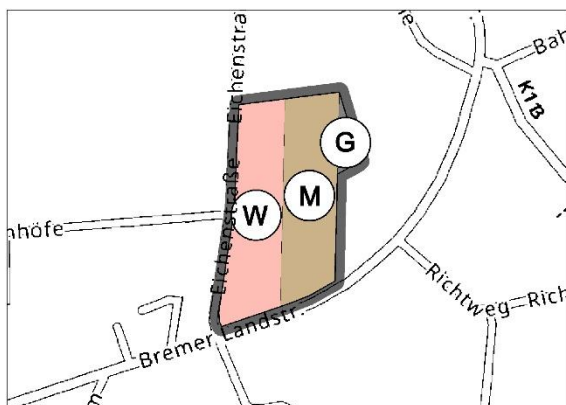


Abb. 8: Flächennutzungsplanänderung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Flächen im Planänderungsgebiet zukünftig als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen dargestellt.

4.4 Hinweise

4.4.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

4.4.2 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.

Die Gemeinde Tarmstedt hat im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklungen nördlich der Bremer Straße mögliche Immissionskonflikte hinsichtlich Schall- und Geruchsemissionen gutachterlich prüfen lassen. Demnach sind im Geltungsbereich Jahres-Häufigkeiten von Geruchsstunden von 2 bis 7 % zu erwarten, was für Wohnnutzungen verträglich ist. Die Darstellung einer Wohnbaufläche und die damit einhergehende Realisierung von Wohngebäuden ist nach den Gutachten im Änderungsbereich möglich. Nach derzeitigem Stand ist eine Langzeitmessung des Verkehrslärms vorgesehen, um die konkreten Anforderungen und Maßnahmen für die zukünftigen Gebäude zu ermitteln. Auf Basis der Messergebnisse können im nachfolgenden Bebauungsplan konkrete Vorgaben für passiven Schallschutz (z.B. erforderliche Schalldämmmaße der Außenbauteile) formuliert werden. Weitere Ausführungen sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

6. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über die westlich angrenzende Eichenstraße. Eine verkehrliche Erschließung über die südlich angrenzende Landesstraße ist nach derzeitigem Stand nicht vorgesehen, auch um den dortigen Baumbestand nicht zu beeinträchtigen.

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

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

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Bremervörde.

Die Stromversorgung und die Versorgung mit Erdgas erfolgen durch die EWE Netz GmbH.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

7. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

7.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Flächennutzungsplanänderung beabsichtigt die Samtgemeinde Tarmstedt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Fortführung der Wohnnutzungen entlang der Eichenstraße zu schaffen. Hierdurch sollen Wohnungen und Baugrundstücke für alle Altersgruppen geschaffen werden. Zur Gliederung zu angrenzenden Nutzungen werden zudem gemischte und gewerbliche Bauflächen mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesen.

Ziel der Samtgemeinde Tarmstedt ist es, die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern bzw. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Fortführung der Wohnnutzung sowie für gemischte bzw. gewerbliche Nutzungen zu schaffen.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes wird auf Kapitel 4.1 „Städtebauliche Zielsetzung“ der Begründung verwiesen.

7.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg / Wümme (2015).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert Eingriffe als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 14 ff. BNatSchG) ist im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB (§ 1 a BauGB) umzusetzen. Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist das 5. Kapitel des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung.

In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotope der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NNatSchG enthält einige auf Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (LRP, 2015)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Planänderungsgebiet:

Karte I Arten und Biotope

Nach dem LRP beinhalten das Planänderungsgebiet sowie die umliegenden Flächen ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung.

Karte II Landschaftsbild

Das Planänderungsgebiet liegt nach dem LRP vollständig im Siedlungsbereich und hat keine Bewertung erfahren.

Karte III Boden

Nach dem LRP befindet sich das Planänderungsgebiet in einem Suchraum für Plaggenesch. Demnach ist ein Boden mit natur- und kulturgeschichtlicher Bedeutung vorhanden.

Karte IV Wasser- und Stoffretention

Das Planänderungsgebiet sowie die angrenzenden Flächen beinhalten keinen Bereich mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention. Lediglich die landwirtschaftlichen Flächen westlich der Eichenstraße, außerhalb des Änderungsgebietes, beinhalten einen Bereich mit hoher Grundwasserneubildung und hoher Nitratauswaschungsgefährdung.

Karte V Zielkonzept

Der LRP weist für das Planänderungsgebiet sowie den Siedlungsbereich keine Ziele aus.

Karte VI Schutz, Pflege und Entwicklung best. Teile von Natur und Landschaft

Der LRP stellt für das Planänderungsgebiet sowie für die umliegenden Flächen keine Schutzgebiete und -objekte dar.

Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Biotoptypenkartierung im Jahre 2025, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015),
- raster der erdbaulabor GmbH & Co. KG. SeniorenConcept, Neubau Wohnanlage, Bremer Landstr. in 27412 Tarmstedt.

7.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nachfolgend im derzeitigen Ist-Zustand (Basiszenario), bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

7.3.1 Schutzgut Boden

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich der naturräumlichen Regionen „Hamme-Oste-Niederung“ und „Zevener Geest“ und dort im Übergang der Untereinheiten „Worpsweder Moore“ und „Tarmstedter Geest“.

Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) beinhaltet das Planänderungsgebiet die Bodentypen Podsol und Plaggenesch.

Der Podsol ist in der Agrarwirtschaft ursprünglich ein ertragsarmer Boden. Die Bodeneigenschaften sind sauer, sandig, oft steinig, nährstoffarm und haben oftmals ein vermindertes Wasserrückhaltevermögen. Der Bodentyp besitzt demnach physikalische und chemische Eigenschaften, die einem optimalen Pflanzenstandort oftmals entgegenstehen. Weiterhin neigt der Boden zur Auswaschung, sodass die Gefahr besteht, dass Dünger und Pflanzenschutzmittel ins Grundwasser gelangen können.

Der Plaggenesch ist ein anthropogen entwickelter Boden, der durch jahrhundertlang betriebene so genannte „Plaggenwirtschaft“ entstanden ist. Hierbei wurden landwirtschaftlich unfruchtbare Böden durch das Aufbringen von Plaggen mit organischer Substanz und Nährstoffen durch tierischen Dung angereichert. Der Plaggenesch ist in

Dorfnähe bzw. in der Nähe alter landwirtschaftlicher Siedlungen im norddeutschen Raum zu finden.

Bezogen auf das Ertragspotential besitzt der Plaggenesch ein mittleres natürliches ackerbauliches Ertragspotential. Das Ertragspotential beim Podsol ist gering.

Für den südlichen Teilbereich der Wohnbaufläche erfolgte vom Rasteder Erdbaulabor GmbH & Co. KG – Ingenieurbüro für Geotechnik (2025) eine Baugrunduntersuchung. Im Rahmen dieser Untersuchung konnten vor Ort Deckschichten aus humosen Sanden, teilweise mit Bauschuttresten bis zu einer Tiefe von ca. 0,3 - 0,6 m unter Geländeoberkante (GOK) festgestellt werden. In Teilbereichen werden die Deckschichten von geringmächtigen Feinsandschichten unterlagert. Ab einer Tiefe von ca. 0,3 m bis 1,3 m unter GOK folgt Geschiebelehm bis zur Endteufe von 3,0 m bzw. 6,0 m unter GOK.

Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50) ist mit dem Plaggenesch im Planänderungsgebiet ein Bodentyp vorhanden, welcher aufgrund seiner kulturhistorischen Bedeutung ein schutzwürdiger Boden in Niedersachsen ist. Im Rahmen der erfolgten Baugrunduntersuchung konnten zumindest im südlichen Teilbereich der Wohnbaufläche Deckschichten aus aufgefüllten humosen Sanden mit Bauschuttresten nachgewiesen werden, sodass aus gutachterlicher Sicht der Verdacht auf Plaggenesch im Untersuchungsgebiet sich nicht bestätigt. (Rasteder Erdbaulabor GmbH, 2025)

Das Planänderungsgebiet beinhaltet im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. Ansonsten sind im Änderungsgebiet bereits Wohnbebauungen mit Hausgärten vorhanden. Die Bodeneigenschaften bzw. -strukturen dürften im Planänderungsgebiet durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie der Wohnbebauung gegenüber dem Ausgangszustand deutlich verändert sein und als anthropogen überprägt gelten.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Planänderungsgebiet weiterhin im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt werden. Die Flächen würden ihre Bodeneigenschaften nicht weiter verlieren. Eine Erweiterung der Wohnnutzung bzw. gewerbliche Nutzung wäre nicht möglich.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Planänderungsgebiet beinhaltet im Wesentlichen Grünlandflächen. Im Bereich der vorhandenen Wohnnutzungen mit Hausgärten sind bereits Bebauungen und Versiegelungen erfolgt. Die ursprünglichen Bodentypen haben in diesem Bereich bereits ihre Bodenwerte und -funktionen vollständig verloren. Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen können zukünftig mehr Flächen mit baulichen Anlagen bebaut sein. Während der Bauphase werden aller Voraussicht Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden erfolgen. Dementsprechend ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung, der bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen.

7.3.2 Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:200.000,) vorwiegend 350 - 400 mm/a, welche als hoch einzustufen sind. Lediglich im südlichen Teilbereich des Änderungsgebietes, in direkter Nähe zur Bremer Landstraße, sind Grundwasserneubildungsraten von 200 - 350 mm/a dargestellt, die von geringer bis mittlerer Bedeutung sind. Entlang der östlichen Änderungsgebietsgrenze, im Übergang zur angrenzenden gewerblichen Nutzung, werden Grundwasserneubildungsraten von 100 - 150 mm/a dargestellt. Diese sind ebenfalls als gering zu bewerten. Die Gefährdung des Grundwassers wird im gesamten Planänderungsgebiet als gering eingestuft.

Der Grundwasserstand liegt im Planänderungsgebiet bei ~ + 10,0 m bis 12,5 m NHN und somit ca. 4,5 bis 10 m unterhalb der Geländeoberkante (GOK).

Im Rahmen der erfolgten Baugrunduntersuchung im südwestlichen Teilbereich des Änderungsgebietes konnte Geschiebelehm festgestellt werden. Nach gutachterlicher Einschätzung ist in niederschlagsreichen Zeiten grundsätzlich mit einer Stauwasserbildung bis nahe der Geländeoberkante zu rechnen. (Rasteder Erdbaulabor GmbH, 2025)

Im Planänderungsgebiet sowie umliegend sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Änderungsgebiet befindet sich auch in keinem Wasserschutzgebiet.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann das anfallende Niederschlagswasser auch zukünftig ungehindert auf den landwirtschaftlichen Flächen oder Hausgärten versickern. Die Entwässerung des anfallenden Regenwassers auf den bebauten Flächen erfolgt durch Versickerung oder Ableitung in den vorhandenen Regenwasserkanal.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Im Bereich der vorhandenen Bebauung sind die Versickerungseigenschaften teilweise bereits eingeschränkt. Die Versickerung erfolgt dennoch entweder vor Ort oder wird dem Regenwasserkanal zugeführt. Dies soll auch zukünftig im gesamten Planänderungsgebiet geschehen. Detailliertere Aussagen sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu tätigen. Eine großflächige Ableitung von Oberflächenwasser führt zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

7.3.3 Schutzgut Fläche

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Gemeinde Tarmstedt beträgt 6,87 % (Stand: 08.02.2023), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:500.000).

Das Planänderungsgebiet beinhaltet vorwiegend landwirtschaftliche Grünlandflächen. Die weiteren Flächen beinhalten Wohnbebauungen mit Hausgärten. Ohne die Durchführung der Planung würde sich der Versiegelungsgrad in der Gemeinde Tarmstedt nicht erhöhen, jedoch stünden keine Flächen für die beabsichtigte Erweiterung der Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen zur Verfügung. Im landesweiten Vergleich ist die Versiegelung in der Gemeinde Tarmstedt etwas höher als im Landesvergleich, aktuell sind in Niedersachsen 6,4 % der Landesfläche versiegelt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben wird im Planänderungsgebiet eine dauerhafte Versiegelung zugelassen. In Teilbereichen ist das Planänderungsgebiet mit Wohnbebauungen bereits bebaut und versiegelt. Die derzeit unbebauten Flächen beinhalten Grünland oder Hausgarten. Mit der Ausweisung von Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche werden im Wesentlichen landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Alternative Flächen stehen nicht zur Verfügung, sodass die Versiegelung von unbebauten Flächen als vertretbar angesehen wird.

7.3.4 Schutzgut Klima/Luft

Das Planänderungsgebiet befindet sich westlich des Ortszentrums von Tarmstedt, nördlich der Bremer Landstraße (L 133) und östlich der Eichenstraße. Die Flächen im Planänderungsgebiet werden überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Entlang der westlich gelegenen Eichenstraße befinden sich zwei Wohnbebauungen mit Nebenanlagen und Hausgarten. Am östlichen Änderungsgebiet ist eine weitere Wohnbebauung mit Nebenanlagen und Hausgarten vorhanden. Umliegend im Westen befinden sich eine aufgelockerte Wohnbebauung sowie landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, die der freien Landschaft zuzuordnen sind. Nördlich grenzt eine gewerbliche Nutzung an und östlich befindet sich das Ortszentrum von Tarmstedt. In nordwestlicher Richtung, gegenüber der Eichenstraße, grenzt die freie Landschaft mit ackerbaulich genutzten Flächen an. Derzeit gilt das Schutzgut Klima/Luft im Planänderungsgebiet, bis auf mögliche Immissionen von der L 133, als eher unbeeinträchtigt. Die vorhandenen Grünlandflächen sowie die anliegende freie Landschaft dienen der Frisch- und Kaltluftentstehung und sorgen für einen guten Luftaustausch. Der vorhandene Gehölzbestand trägt ebenfalls zu einem guten Luftaustausch bei.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Grünlandflächen sowie der Baumbestand weiterhin zur Frischluftentstehung beitragen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Während den Bautätigkeiten könnten sich im Planänderungsgebiet aufgrund von Baumaschinen kurzzeitig höhere Immissionsbelastungen ergeben. Mit der Planung ist im Planänderungsgebiet ein leichter Temperaturanstieg nicht ausgeschlossen. Die westlich angrenzende freie Landschaft wird jedoch auch zukünftig für einen guten Luftaustausch sorgen, sodass mit dem Vorhaben verbundene leichte Temperaturerhöhungen durch Versiegelung und Überbauung ausgeglichen werden können. Dahingehend liegen die geringfügigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

7.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt

Pflanzen / Biotoptypen

Im Planänderungsgebiet sowie umliegend erfolgte im Jahr 2025 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung (siehe Abb. 9). Die Biotoptypen wurden gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, 2021) erfasst.

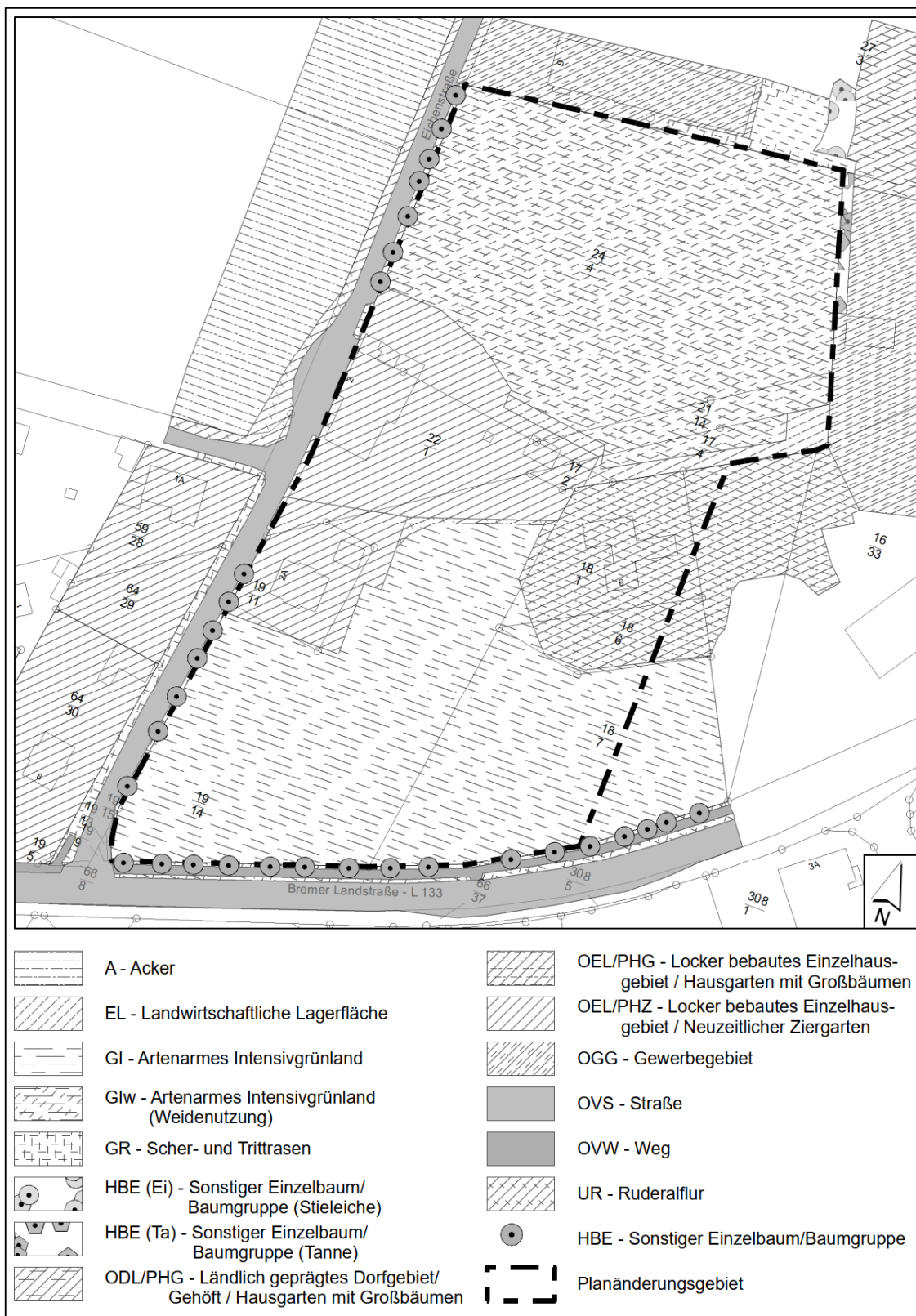


Abb. 9: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Das Planänderungsgebiet beinhaltet im Wesentlichen Artenarmes Intensivgrünland (GI). Die nördliche Grünlandfläche wird beweidet (Glw). Am Rand des Grünlandes befinden sich landwirtschaftliche Lagerflächen (EL). Zwischen den beiden Grünländern befinden sich zwei Wohnbebauungen mit Nebenanlagen und Hausgarten (OEL/PHZ). An der östlichen Änderungsgebietsgrenze befindet sich eine weitere Wohnbebauung mit Nebenanlagen und Hausgarten mit Großbäumen (OEL/PHG).

Entlang der westlichen Planänderungsgebietsgrenze verläuft die Eichenstraße (OVS), die im Straßenseitenraum Ruderalfluren (UR) und Scher- und Trittrasen (GR) beinhaltet. In Teilbereichen sind auf den Rasenflächen Einzelbäume (HBE) der Baumart Stieleiche (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser von 0,1 m bis 0,5 m vorhanden. Weitere Einzelbäume von Stieleiche befinden sich entlang der südlich verlaufenden Bremer Landstraße. Diese Bäume liegen außerhalb des Änderungsbereiches und beinhalten einen Stammdurchmesser bis etwa 0,4 m.

Ansonsten befinden sich umliegend weitere Wohnbebauungen mit Hausgärten. Nordwestlich der Eichenstraße sind Ackerflächen vorhanden und südlich der Bremer Landstraße Einzelhandels- und Wohnnutzungen. Östlich und nördlich des Änderungsgebietes sind gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Ohne die Durchführung der Planung würde der unbebaute Teilbereich des Planänderungsgebietes weiterhin im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt werden. Die Gehölzbestände würden vollständig bestehen bleiben. Die vorhandenen baulichen Anlagen hätten weiterhin Bestandsschutz, eine Erweiterung der Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung wäre nicht möglich.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2024) in sechs Wertstufen.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher bis hervorragender Bedeutung, W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung, W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung, W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung, W 1 = Biotoptyp mit geringer bis sehr geringer Bedeutung, W 0 = Biotoptyp mit sehr geringer oder keiner Bedeutung; E = Baum- und Strauchbestände (Ersatzpflanzung).

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll-Zustand
Innerhalb des Planänderungsgebietes		
- Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)	0-1	0-1
- Artenarmes Intensivgrünland (GI)	2	0-1
- Artenarmes Intensivgrünland – Weidenutzung (Glw)	2	0-1
- Locker bebautes Einzelhausgebiet / Hausgarten mit Großbäumen (OEL/PHG)	0-3	0-1
- Locker bebautes Einzelhausgebiet / Neuzeitlicher Ziergarten (OEL/PHZ)	0-1	0-1
- Ruderalflur (UR)	3	0-1

Außerhalb des Planänderungsgebietes	
- Acker (A)	1
- Artenarmes Intensivgrünland (GI)	2
- Scher- und Trittrassen (GR)	1
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe – Eiche (HBE (Ei))	E
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe – Tanne (HBE (Ta))	E
- Locker bebautes Einzelhausgebiet / Hausgarten mit Großbäumen (OEL/ PHG)	0-3
- Locker bebautes Einzelhausgebiet / Neuzeitlicher Ziergarten (OEL/ PHZ)	0-1
- Gewerbegebiet (OGG)	0
- Straße (OVS)	0
- Weg (OVW)	0
- Ruderalflur (UR)	3

Mit dem geplanten Vorhaben werden im Wesentlichen Biotoptypen von sehr geringer bis geringer Bedeutung überplant. Lediglich die Gehölzbestände und Ruderalfluren beinhalten Biotoptypen von mittlerer Bedeutung. Mit einer möglichen Beseitigung dieser Strukturen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Detailliertere Aussagen sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu tätigen. In den nachfolgenden Planungen sollte ein größtmöglicher Erhalt von Bäumen angestrebt werden.

Tiere

Das Planänderungsgebiet hat aufgrund der Lage am Rand des Ortszentrums und den vorhandenen Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Auch die Grünlandflächen, die als Erweiterungsflächen vorgesehen sind, sind von geringer Bedeutung. Sie unterliegen bereits Störeinflüssen aus den vorhandenen Bebauungen und Gehölzbeständen. Die Nutzungsintensität und Störeinflüsse sind bereits als hoch anzusehen. Potentielle Lebensstätten stellen die vorhandenen Bäume dar.

Ohne die Durchführung der Planung würde der unbebaute Teilbereich des Planänderungsgebietes weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Gehölzbestände würden vollständig bestehen bleiben und als potentielle Lebensstätte zur Verfügung stehen. Die vorhandenen baulichen Anlagen hätten weiterhin Bestandsschutz, eine Erweiterung der Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung wäre nicht möglich.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Artenvielfalt ist durch die zum einen intensive landwirtschaftliche Nutzung und zum anderen durch die baulichen Anlagen und der menschlichen Präsenz als eingeschränkt zu bezeichnen. In den nachfolgenden Planungen sollte ein größtmöglicher Erhalt von

Bäumen angestrebt, um auch zukünftig potentielle Lebensstätten im Planänderungsgebiet zu beinhalten. Für das Schutzgut Tiere sind mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Um einen mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Kap. 8 „Artenschutz“).

7.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Planänderungsgebiet befindet sich westlich des Ortszentrums von Tarmstedt, nördlich der Bremer Landstraße (L 133) und östlich der Eichenstraße. Die Flächen im Planänderungsgebiet werden überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Entlang der westlich gelegenen Eichenstraße befinden sich im Änderungsgebiet zwei Wohnbebauungen mit Nebenanlagen und Hausgarten. Im östlichen Änderungsgebiet eine weitere Wohnbebauung mit Nebenanlagen und Hausgarten vorhanden.

Westlich der Eichenstraße sind eine aufgelockerte Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen vorhanden. Nördlich grenzt eine gewerbliche Nutzung an. Weitere gewerblich genutzte Flächen sind östlich des Änderungsgebietes mit einem Autohaus vorhanden. Dort befindet sich auch das Ortszentrum von Tarmstedt. Südlich der Bremer Landstraße liegen Einzelhandels- und Wohnnutzungen vor.

Die vorhandenen Bäume durchgrünen und werten den Siedlungsbereich auf.

Ohne die Durchführung der Planung würde das Planänderungsgebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Gehölzbestände würden vollständig bestehen bleiben und zur Durchgrünung beitragen. Die baulichen Anlagen hätten weiterhin Bestandschutz.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Während der Bauzeit könnten sich aufgrund von Baufahrzeugen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch nur temporär und sind als nicht erheblich zu bezeichnen. Das Planänderungsgebiet befindet sich am Rand des Ortszentrums und beinhaltet bereits Wohnbebauungen bzw. ist davon umgeben. Auch gewerbliche Nutzungen sind anliegend vorhanden. Demzufolge besitzt das Planänderungsgebiet lediglich eine geringe Bedeutung und eine Erweiterung von Wohnbaunutzungen und gewerblichen Nutzungen führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft.

7.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Wohnumfeld

Das Planänderungsgebiet liegt am Rand des Ortszentrums von Tarmstedt und beinhaltet bereits Wohnbebauungen. Umliegend sind weitere Wohnnutzungen vorhanden. Das Wohnumfeld ist durch Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel geprägt.

Immissionen

Die Gemeinde Tarmstedt hat im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklungen nördlich der Bremer Straße mögliche Immissionskonflikte hinsichtlich Schall- und Geruchsemissionen gutachterlich prüfen lassen. Die Darstellung einer Wohnbaufläche und die damit einhergehende Realisierung von Wohngebäuden ist nach den Gutachten im Änderungsbereich möglich. Weitere Ausführungen sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Erholung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (2020) beinhaltet das Planänderungsgebiet keine Erholungsfunktionen. Das Planänderungsgebiet befindet sich vollständig im Zentralen Siedlungsgebiet. Tarmstedt ist als Grundzentrum dargestellt. Außerhalb des Planänderungsgebietes wird die südlich angrenzende Landesstraße (L133) als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch. Das Planänderungsgebiet ist bereits einschlägig vorbelastet. Die umliegenden Straßen und Wege stehen weiterhin uneingeschränkt der Erholungsnutzung zur Verfügung.

7.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind, bis auf die vorhandene Bebauung, innerhalb des Planänderungsgebietes nicht vorhanden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

7.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
Boden und Wasser	Tiere und Pflanzen
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb der geplanten Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teil Lebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
Landschaft	Klima/ Mensch
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Mensch
	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

7.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Planänderungsgebiet im Wesentlichen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die vorhandenen Wohnbebauungen beinhalten Bestandsschutz. Eine Erweiterung von Wohnbebauungen und Gewerbe wäre nicht möglich.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der bereits durch vorhandene Wohnbebauungen vorbelastet ist,
- bei dem eine innerörtliche Freifläche in Anspruch genommen wird,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eher eine geringe Bedeutung besitzt,
- der durch vorhandene Gehölze bereits durchgrünt wird, und
- der bereits ausgebaute Straßen/Wege nutzt.

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche)	<u>Baubedingt:</u> Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren. → <i>Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Boden → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>

Schutzgut Wasser	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Versickerung von Oberflächenwasser im Planänderungsgebiet oder Ableitung in vorhandenen Regenwasserkanal – bei großflächiger Verringerung der Grundwasserneubildung → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
Schutzgut Klima/Luft	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich geringfügig höhere Immissionsbelastungen (durch Baumaschinen) ergeben → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> großräumige Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Schutzgut biologische Vielfalt	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche)	<u>Baubedingt:</u> Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Fehlen von wertvollen Ökosystemen sind baubedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Geringfügige Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung möglich → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
Schutzgut Landschaft	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Es werden weitere bauliche Anlagen für Wohnen und Gewerbe auf innerörtliche Flächen errichtet → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Schutzgut Mensch	
Ausweisung von Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Es werden weitere bauliche Anlagen für Wohnen und Gewerbe auf innerörtliche Flächen errichtet → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden und Wasser (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung, Einbringen von Fremdmaterialien und mögliche Verringerung der Grundwasserneubildung), und
- des Schutzgutes Pflanzen (durch möglichen Verlust von Biotoptypen mittlerer Bedeutung)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind für die im Planänderungsgebiet entstehenden Beeinträchtigungen die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zu ermitteln und darzulegen. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes gelten die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen als ausgleichbar.

7.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes und ist dahingehend der weiteren Entwicklung in den Außenbereich auf ausgedehnten landwirtschaftlichen Flächen vorzuziehen, um einer Zersiedelung entgegenzuwirken. Es liegen zwar vereinzelte Baulücken in der Gemeinde vor, diese sind aber flächen- und mengenmäßig nicht ausreichend, um ein vergleichbares Vorhaben zu realisieren, zumal die Flächen im Planänderungsgebiet aufgrund ihrer Nähe zu Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs besonders gut geeignet sind und sich keine anderen Flächen in der Gemeinde aufdrängen.

7.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine Probleme ergeben.

Angewendete Verfahren

Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung.

7.7 Maßnahmen des Monitorings

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Das Monitoring sollte insbesondere die Entwicklung der noch festzulegenden Kompensationsmaßnahmen umfassen.

7.8 Ergebnis der Umweltprüfung

Nachteilige Umweltauswirkungen sind aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

8. ARTENSCHUTZ

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder 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.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Planänderungsgebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)Säugetiere

Im Planänderungsgebiet ist ein Vorkommen von Fledermäusen eher nicht zu erwarten. Im Rahmen einer Geländebegehung konnten an den Bäumen keine Nachweise von Höhlungen, Spalten und abstehender Rinde erbracht werden. Auch die Wohngebäude gaben keine Hinweise auf mögliche Quartierstandorte. Derzeit sind Um- bzw. Ausbaumaßnahmen am vorhandenen Gebäudebestand nicht bekannt. Sollten zukünftig Umbauarbeiten an den Wohngebäuden samt Nebenanlagen erfolgen, sind diese vor Baubeginn auf Quartiersmöglichkeiten zu untersuchen. Demzufolge kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung sowie ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit einer Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG kann eine Tötung von Vögeln ausgeschlossen werden. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)Säugetiere

Das Planänderungsgebiet ist bereits durch dessen Lage am Rand des Ortszentrums und der südlich gelegenen Landesstraße mit verschiedenen Störeinflüssen wie Geräuschen (Siedlung und Verkehr) sowie Lichtimmissionen vorbelastet. Diese Situation wird sich mit der Erweiterung der Wohnbaunutzung und gewerblichen Nutzung in Bezug auf Fledermäuse nicht verschlechtern. Eine Störung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population kann mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die mögliche Rodung von Gehölzen und die Überplanung von landwirtschaftlichen Flächen stellt für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Dies betrifft jedoch Arten, die auch umliegend im Siedlungsbereich vermehrt auftreten. Mit einem größtmöglichen Erhalt von Gehölzen sowie der Schaffung von Hausgärten und Außenanlagen werden auch zukünftig ausreichend Brutplatzangebote im Planänderungsgebiet vorhanden sein. Die ökologische Funktion kann weiterhin erfüllt werden. Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG werden ausgeschlossen.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Säugetiere

Das Planänderungsgebiet beinhaltet nach einer Geländebegehung keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Planänderungsgebiet eignen sich trotz ihrer Störeinträgen für einige Arten als Brutplatz. Dies dürfte jedoch nur ubiquitäre Arten betreffen, die jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Mit einer Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG können Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)

Im Rahmen der vorgenommenen Biotoptypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dahingehend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb des Planänderungsgebietes festzustellen und zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass eine Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG erfolgt. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Sollten zukünftig Umbauarbeiten an den Wohngebäuden samt Nebenanlagen erfolgen, sind diese vor Baubeginn auf Quartiersmöglichkeiten zu untersuchen.

9. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Ziel der Samtgemeinde Tarmstedt ist die Fortführung der Wohnnutzungen entlang der Eichenstraße und der Bremer Landstraße (L133). Hierdurch können dringend benötigte Wohnungen und Baugrundstücke für alle Altersgruppen geschaffen werden.

In dem südlichen Bereich der Wohnbauflächen liegen bereits konkrete Planungen für eine Seniorenwohnanlage vor, sodass ein kurzfristiger Bedarf für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen in guter verkehrlicher und infrastruktureller Lage besteht. Aus städtebaulicher Sicht trägt die Aktivierung der innerörtlichen Flächen zu einer

flächenschonenden Entwicklung bei. Der Innenbereich wird gezielt gestärkt und einer potenziellen Zersiedelung im Außenbereich entgegengewirkt. Die geplanten Wohnnutzungen stellen insgesamt eine funktionale Ergänzung zu den bestehenden Nutzungen im Umfeld dar. Durch die unmittelbare Nähe zur Nahversorgung und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs werden eine hohe Wohn- und Lebensqualität sichergestellt und die Wege reduziert. Darüber hinaus sollen die Flächen östlich der Wohnbauflächen für zukünftige gemischte Nutzungen vorbereitet werden. In diesem Zuge werden die Grenzen der bisher dargestellten Bauflächen geradegezogen, um sie für zukünftige Vorhaben klarer zu strukturieren.

Die Gemeinde Tarmstedt hat im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklungen nördlich der Bremer Straße mögliche Immissionskonflikte hinsichtlich Schall- und Geruchsemissionen gutachterlich prüfen lassen. Die Darstellung einer Wohnbaufläche und die damit einhergehende Realisierung von Wohngebäuden ist nach den Gutachten im Änderungsbereich möglich. Weitere Ausführungen sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Das Planänderungsgebiet befindet sich westlich des Ortszentrums von Tarmstedt, nördlich der Bremer Landstraße (L 133) und östlich der Eichenstraße. Die Flächen im Planänderungsgebiet werden überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Am Rand des Grünlandes befinden sich landwirtschaftliche Lagerflächen. Zwischen den beiden Grünländern befinden sich zwei Wohnbebauungen mit Nebenanlagen und Hausgarten. An der östlichen Änderungsgebietsgrenze befindet sich eine weitere Wohnbebauung mit Nebenanlagen und Hausgarten mit Großbäumen. Entlang der westlichen Planänderungsgebietsgrenze verläuft die Eichenstraße, die im Straßenseitenraum Ruderalfluren aufweist. Mit einer möglichen Beseitigung von Gehölzen und Ruderalfluren ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Mit der Versiegelung und Überbauung von Boden sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden und Wasser zu erwarten. Die Erweiterung von Wohnbaunutzungen und gewerblichen Nutzungen am Rand des Ortszentrums führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft.

Die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes gelten als vertretbar und sind in folgenden verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu kompensieren.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes gelten die Beeinträchtigungen als ausgleichbar.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind mit der Änderung des Flächennutzungsplanes als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Tarmstedt, den

Samtgemeindebürgermeister

QUELLENVERZEICHNIS

DRACHENFELS, O.v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: März 2021.

LANDKREIS ROTENBURG (2015): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan - Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: 2015.

LANDKREIS ROTENBURG (2020): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: Mai 2020.

NIBIS (2025): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>).

NLWKN (2024): Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen - mit Einstufungen der Regenerationsfähigkeit, Biotopwerte, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit und Gefährdung. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 2/2024.

RASTEDER ERDBAULABOR (2025): SeniorenConcept, Neubau Wohnanlage, Bremer Landstr. in 27412 Tarmstedt. Rastede. Stand: Oktober 2025.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2025): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanZV – Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.

NNatSchG – Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 23. Juni 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 47).