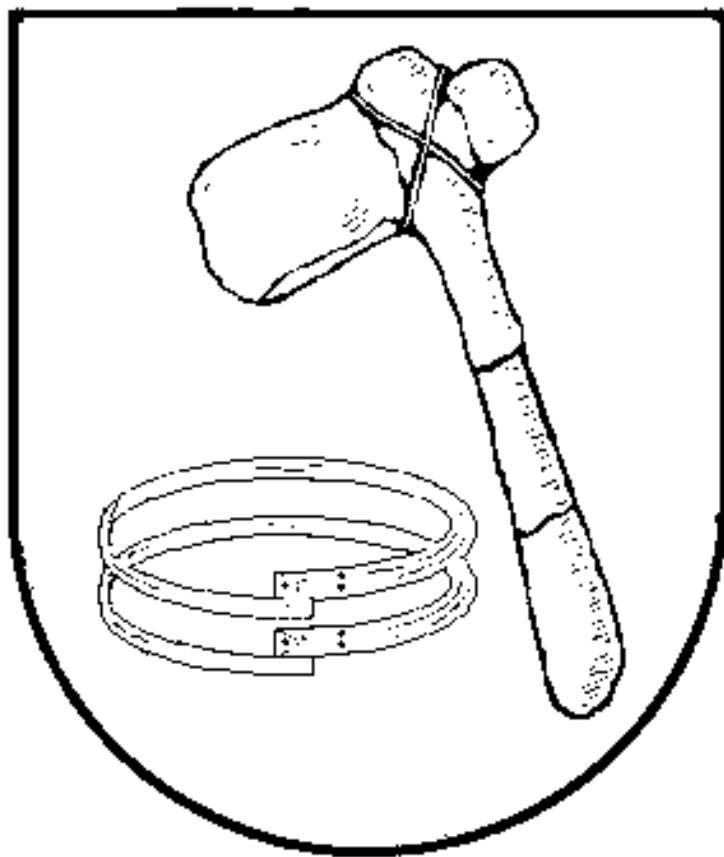


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 44

- EICHENSTRASSE -



FASSUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS

GEM. § 10 ABS. 1 BAUGB

**GEMEINDE 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
3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan	7
3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne	8
4. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	8
4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	9
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen	10
4.2.3 Verkehrsflächen	10
4.2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
4.2.5 Erhalt von Einzelbäumen	10
4.3 Hinweise	11
4.3.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	11
4.3.2 Altlasten	11
4.3.3 Nicht überbaute Flächen	11
4.3.4 Außenbeleuchtung	11
4.3.5 Sichtdreiecke	11
4.3.6 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften	11
4.3.7 Kampfmittel	12
5. IMMISSIONSSCHUTZ	12
6. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	14
7. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 A BAUGB	14
7.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	14
7.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	15
7.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung	17
7.3.1 Schutzgut Boden	17
7.3.2 Schutzgut Wasser	18
7.3.3 Schutzgut Fläche	19
7.3.4 Schutzgut Klima/Luft	19

7.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt	20
7.3.6 Schutzgut Landschaft	24
7.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	24
7.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	25
7.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)	25
7.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)	25
7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	26
7.4.1 Ausgleichsberechnung.....	28
7.4.2 Ausgleichsmaßnahmen	29
7.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	31
7.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	31
7.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring).....	31
7.8 Ergebnis der Umweltprüfung.....	32
8. ARTENSCHUTZ	32
9. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	34
QUELLENVERZEICHNIS.....	36

Stand: 10.08.2026

1. VORBEMERKUNG

Der vorliegende Vorentwurf dient gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann. Die abschließende Begründung einschließlich Umweltbericht erfolgt im weiteren Planverfahren. In der vorliegenden Begründung wird der Bebauungsplan Nr. 44 „Eichenstraße“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Bebauungsplan“ bzw. sein Geltungsbereich als „Plangebiet“ bezeichnet.

Ziel der Gemeinde 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

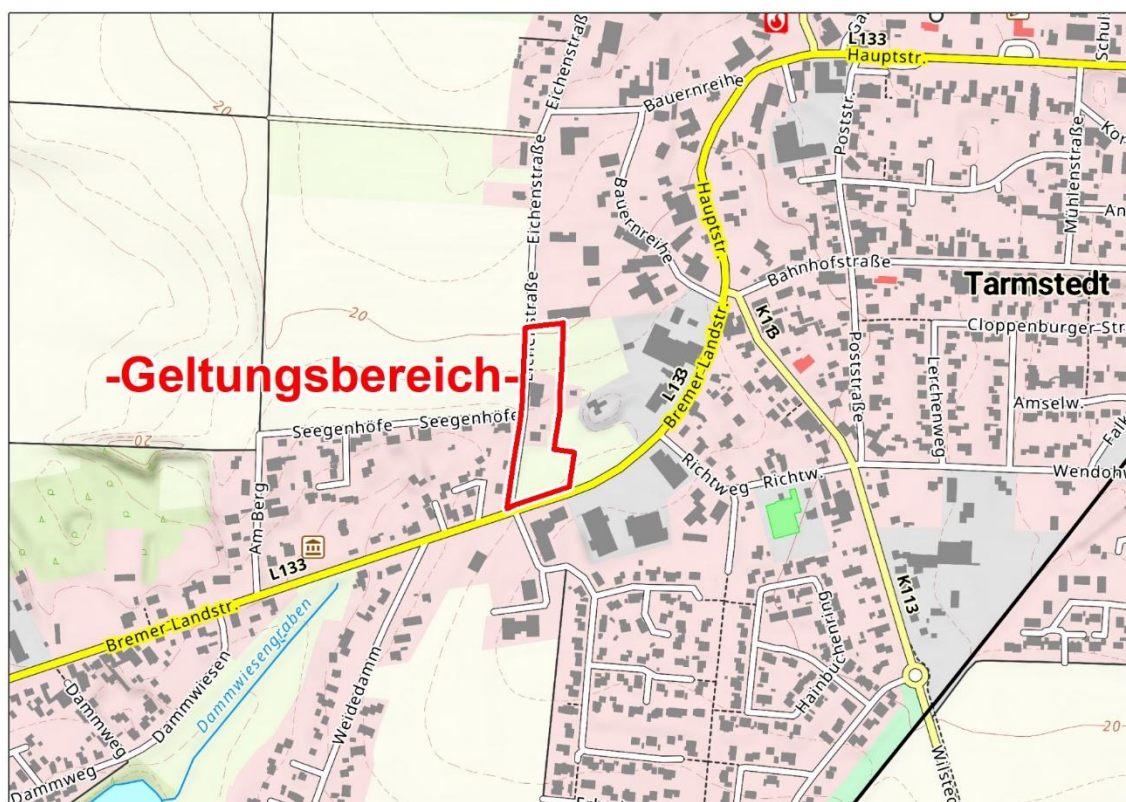


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2025 (ohne Maßstab)

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortszentrums von Tarmstedt, nördlich der Bremer Landstraße (L133) und östlich der Eichenstraße (s. Abb. 1). Es umfasst die Flurstücke 19/9, 19/11, 19/13 und 19/15 sowie Teilbereiche der Flurstücke 19/14, 22/1 und 24/4 der Flur 20 in der Gemarkung Tarmstedt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,29 ha.

2.2 Nutzung des Geltungsbereiches, umliegende Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich als Grünland mit Pferdebeweidung genutzt. 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

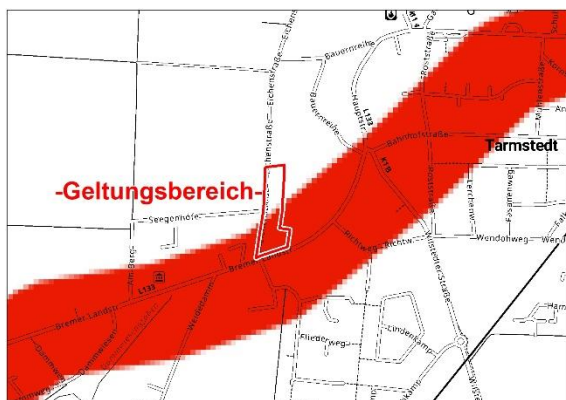


Abb. 2: Ausschnitt aus dem LROP 2017

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

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

3.1.2 Änderung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen 2022

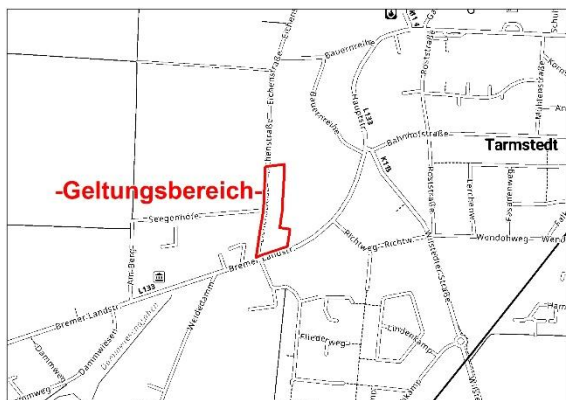


Abb. 3: Ausschnitt aus der Verordnung von 2022

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 statistischen Eintrittswahrscheinlichkeit alle 100 Jahre dar, die nachfolgend aufgeführt werden.

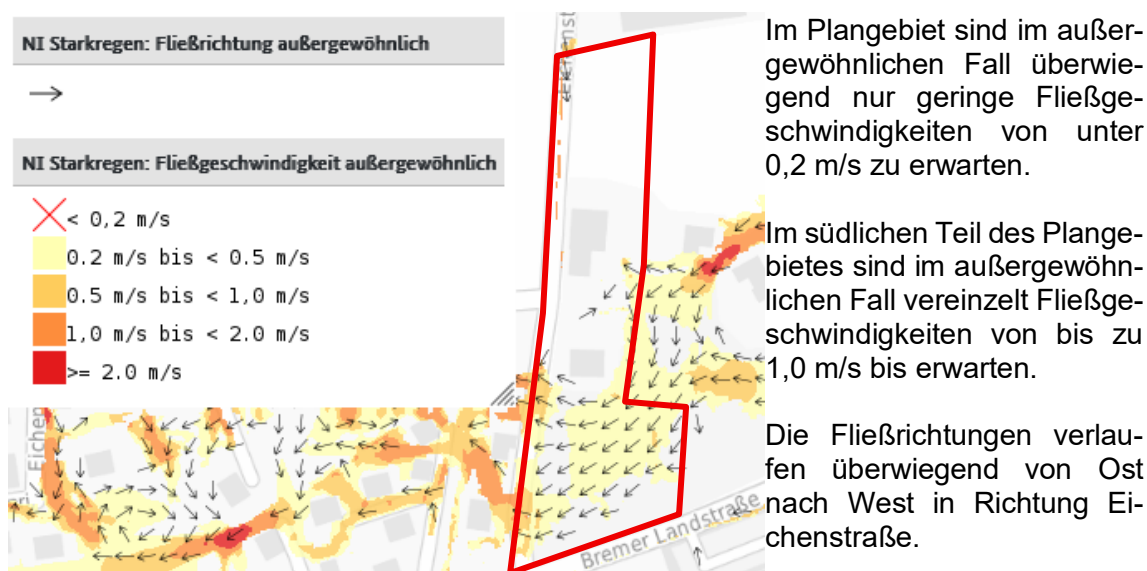


Abb. 4: Darstellung Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen

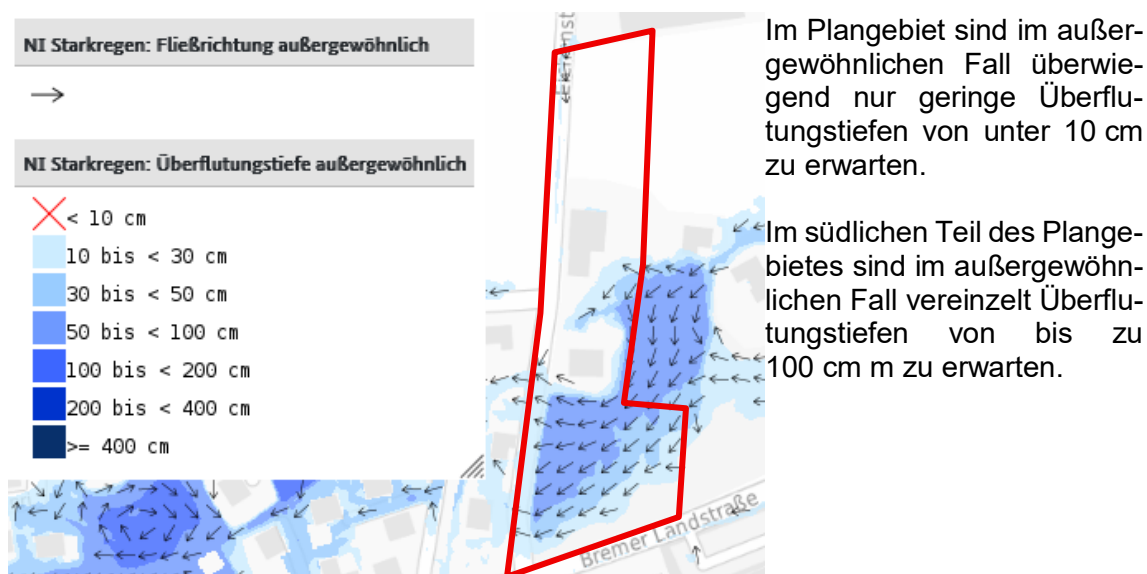


Abb. 5: Darstellung Überflutungstiefen und Fließrichtungen

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

3.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

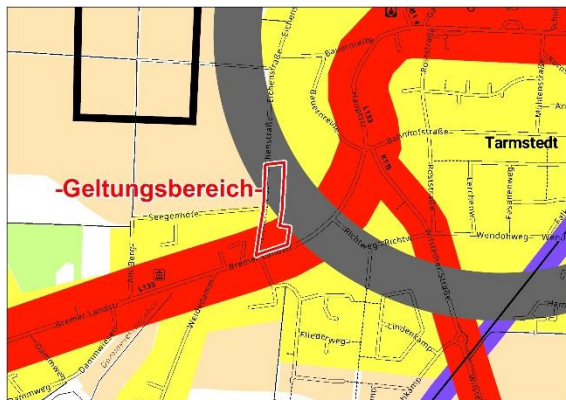


Abb. 6: Ausschnitt aus dem RROP 2020

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

Außerhalb des Plangebietes 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. Die Auswirkungen der angrenzenden Landesstraße werden bei der Planung berücksichtigt.

3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

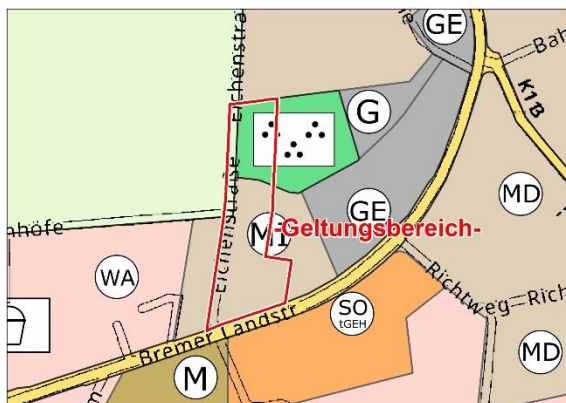


Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stimmen somit nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein. Der Flächennutzungsplan wird dahingehend gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

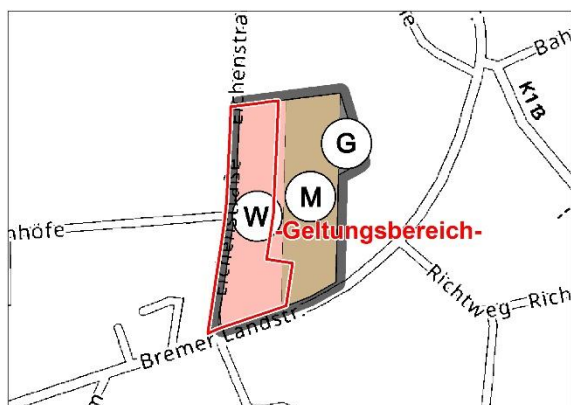


Abb. 8: Flächennutzungsplanänderung

Zukünftig werden die Flächen im Plangebiet als Wohnbauflächen und teilweise als gemischte Bauflächen dargestellt. Nach Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

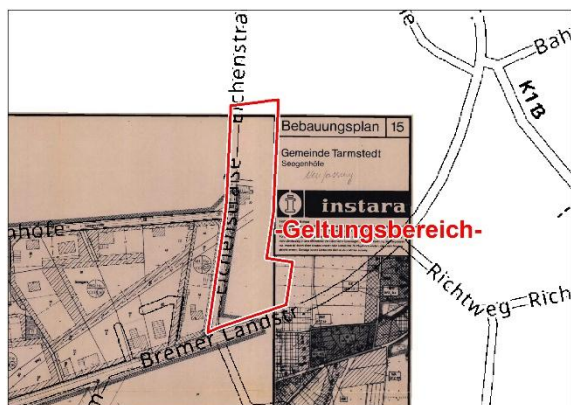


Abb. 9: B-Plan Nr. 15 „Seegenhöfe“

Die Eichenstraße ist teilweise bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 „Seegenhöfe“ überplant und setzt dort Straßenverkehrsflächen fest. Auf den übrigen Flächen im Plangebiet befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

Die Bereiche in dem rechtskräftigen Bebauungsplan, die durch das Plangebiet abgedeckt sind, werden aufgehoben.

4. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Ziel der Gemeinde 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 liegen bereits konkrete Planungen für eine Seniorenwohnanlage vor, sodass ein kurzfristiger Bedarf für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen 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. An der Bremer Landstraße ist bereits eine Querungshilfe auf Höhe der nahegelegenen Einzelhandelsbetriebe vorhanden, die eine gute Erreichbarkeit sichert.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

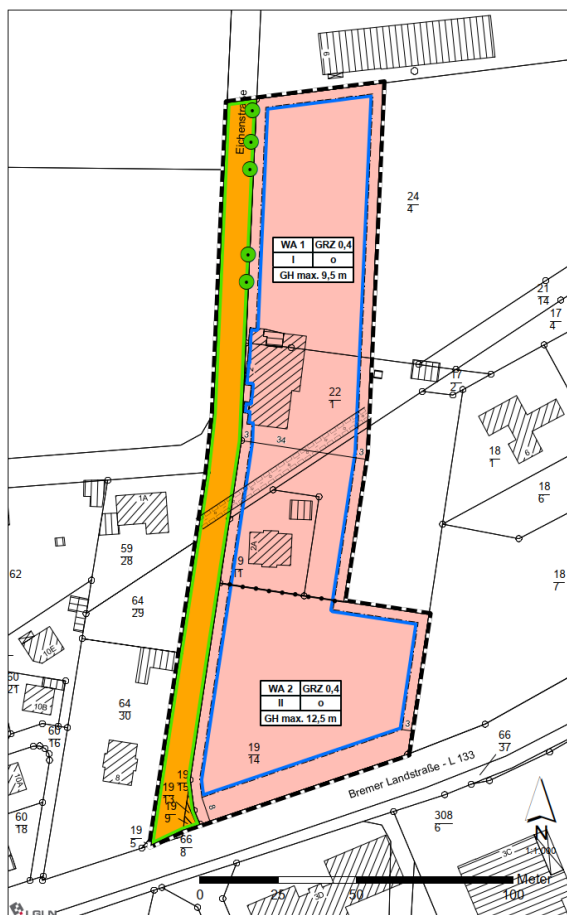


Abb. 10: Planzeichnung (ohne Maßstab)

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden im Plangebiet Allgemeine Wohngebiete (**WA**) gem. § 4 BauNVO in offener Bauweise festgesetzt, die i.S.d. § 16 Abs. 5 BauNVO durch unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung gegliedert werden.

Das nördliche mit **WA 1** gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet ist auf Einfamilienhäuser und Doppelhäuser ausgelegt. Die Errichtung von Hausgruppen ist derzeit nicht vorgesehen, wäre aus städtebaulicher Sicht aber ebenso vertretbar.

Das südliche mit **WA 2** gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet soll ausreichend Fläche für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern bieten. Derzeit ist die Schaffung von Seniorenwohnungen an diesem Standort vorgesehen. Durch die getroffenen Festsetzungen sollen die erforderlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

	Grundflächenzahl (GRZ)	Überschreitung der GRZ bis	Vollge- schosse	Gebäudehöhe (GH)
WA 1	0,40	0,60	I	9,50 m
WA 2	0,40	0,60	II	12,50 m

Für bauliche Anlagen werden maximale Gebäudehöhen festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. Entlang der Landesstraße ist eine höhere Bebauung zulässig, da hier Mehrfamilienhäuser vorgesehen und bereits bauliche Anlagen mit ähnlichen Kubaturen vorhanden sind. Hierdurch wird zudem eine abschirmende Wirkung vor den Immissionen der Landesstraße auf die hinteren Grundstücke erzielt. Weiter nördlich entlang der Eichenstraße ist entsprechend der vorgesehenen aufgelockerten Bebauung eine geringere Gebäudehöhe vorgesehen, auch unter Berücksichtigung der Lage am Ortsrand zur freien Landschaft. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile sind um bis zu 1,5 m zulässig. Bezugspunkt für die maximal zulässigen Gebäudehöhen ist die Fahrbahnoberkante der Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss ist erforderlich, da sich diese Nutzungen in die Eigenart der geplanten Umgebung aufgrund des hohen Flächenbedarfs und der zu erwartenden Störungen nicht einfügen würden und erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) verursachen können und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzungen bestehen würde.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so festgesetzt, dass den zukünftigen Bauherren genügend Spielraum für die Stellung der Gebäude bleibt. Die Umgebung ist durch eine aufgelockerte Bauweise geprägt, sodass auf die Festsetzung von Baulinien und eng gefasster Baufenster im Sinne der Baufreiheit verzichtet wird.

4.2.3 Verkehrsflächen

Die Eichenstraße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete zu sichern. Sie ist ausreichend dimensioniert, um von Müllfahrzeugen befahren zu werden und die Müllbehälter bereitzustellen. In einem Abstand von 30 m zur Landesstraße wurde auf Anregung des Straßenbauamtes ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Eichenstraße festgesetzt, um im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu vermeiden, dass neue Grundstückszufahrten im Kreuzungsbereich entstehen.

4.2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der bestehende Regenwasserkanal wird durch ein entsprechend festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Samtgemeinde Tarmstedt gesichert, um den dauerhaften Zugang sowie die Nutzung der betroffenen Flächen für Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu gewährleisten.

4.2.5 Erhalt von Einzelbäumen

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, festgesetzten Einzelbäume (Stieleiche) durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. Dabei ist die Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu verwenden. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

4.3 Hinweise

4.3.1 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.

4.3.2 Altlasten

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

4.3.3 Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind gem. § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen. Die flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Kunstrasen, Geotextil, Vegetationsblockern und Mineralstoffen, wie Stein, Kies o.ä. ist unzulässig.

4.3.4 Außenbeleuchtung

Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tieren ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur ≤ 3.000 Kelvin auszustatten. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen dürfen und eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölze oder Grünflächen ist zu vermeiden.

4.3.5 Sichtdreiecke

Die nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.

4.3.6 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und in der Fassung vom November 1989 als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2005, S. 941). Außerdem kann die DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 und in der Neufassung vom Januar 2018 im Rathaus der Samtgemeinde Tarmstedt, Hepstedter Straße 9, 27412 Tarmstedt, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

4.3.7 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den 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 Allgemeine Wohngebiete verträglich ist. Die Realisierung von Wohngebäuden ist nach den Gutachten im Plangebiet unter Einhaltung von Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich möglich.

Im Vorfeld des Verfahrens wurde bereits eine schalltechnische Machbarkeitsstudie erstellt. Im Rahmen der damaligen Untersuchung wurden Geräuschimmissionen, verursacht durch die angrenzenden Straßen im Plangebiet ermittelt und nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und 16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung, beurteilt. Für das laufende Verfahren wurde eine schalltechnische Langzeitmessung mit einer Dauer von vier Wochen durchgeführt, um die damaligen Berechnungsergebnisse des Straßenverkehrslärms mit tatsächlichen Messergebnissen zu kalibrieren (T&H Ingenieure, 2026).

Im Ergebnis liegen die tatsächlich gemessenen Beurteilungspegel für den Tag und die Nacht signifikant unter den nach den Vorgaben der RLS-19 berechneten Beurteilungspegel. In den gemessenen Pegeln ist auch der untergeordnete Einfluss der südöstlich gelegenen Verbrauchermärkte enthalten. Von dem östlich gelegenen Autohaus sowie dem nördlich gelegenen Handelsbetrieb für Oliven wirken keine relevanten Schallimmissionsbeiträge ein.

Auf Basis der Messergebnisse gelten für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, folgende Schallschutzanforderungen:

Lärmpegel I-bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB
I	<55
II	<60
III	<65
IV	<70
V	<75
VI	<80
VII	> 80 ^a

^a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109, Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten.

Abb. 11: Zuordnung der Lärmpegelbereiche (Tabelle 7 der DIN 4109-1, Ausgabe 2018)

Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren können bei Bedarf weitere passive Schallschutzmaßnahmen wie schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder die Anordnung schutzbedürftiger Räume auf die lärmabgewandte Seite umgesetzt werden.

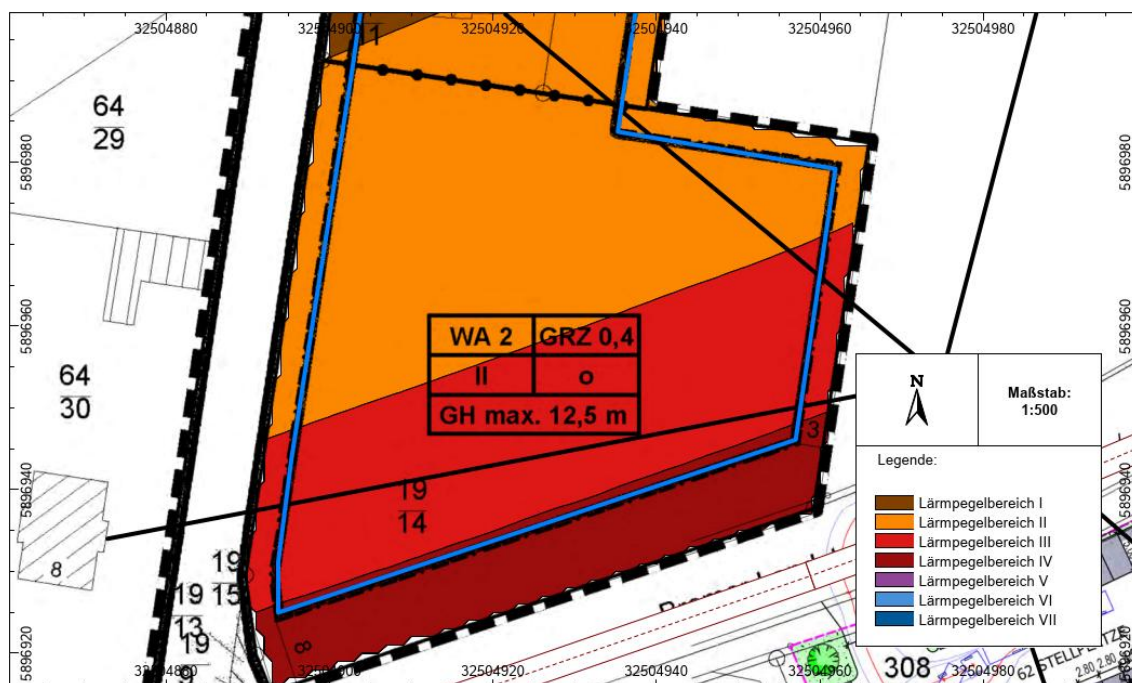


Abb. 12: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 auf Basis der Nachtwerte

Mindestens ist für die Fassaden ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im Plangebiet einzuhalten.

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

6. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich angrenzende Eichenstraße. Eine direkte verkehrliche Anbindung über die südlich angrenzende Landesstraße ist, mit Ausnahme einer fußläufigen Verbindung, nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren hat die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr eine Verkehrstechnische Untersuchung sowie einen Ausbau des Einmündungsbereiches der Eichenstraße in die Landesstraße gefordert. Daraufhin wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, die dem Knotenpunkt Eichenstraße / Landesstraße eine gute Leistungsfähigkeit und keinen unmittelbaren Handlungsbedarf attestiert (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, 2026). Somit kann der geforderte Ausbau des Einmündungsbereiches in gemeinsamer Abstimmung mit dem Straßenbauamt und der Polizei auf einen späteren Zeitpunkt verlagert werden. Die Gemeinde ist bereit, im Rahmen einer zukünftigen Instandsetzung der Eichenstraße auch den Einmündungsbereich in die Landesstraße entsprechend auszubauen. Sollte sich durch die zusätzlichen Verkehre die verkehrliche Situation am Knotenpunkt wider Erwarten wesentlich verschlechtern, kann die Maßnahme im Einmündungsbereich vorgezogen werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz der Samtgemeinde Tarmstedt. Die Abwässer werden zur Kläranlage Tarmstedt geleitet. Die Entwässerung des anfallenden Regenwassers erfolgt durch Versickerung oder Anschluss an den durch das Plangebiet verlaufenden Regenwasserkanal. Ein vorhandener Regenwasserkanal, der das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchquert, ist als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten entsprechend festgesetzt. 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 des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Tarmstedt beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Eichenstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Fortführung der Wohnnutzungen entlang der Eichenstraße zu schaffen. Hierdurch sollen Wohnungen und Baugrundstücke für alle Altersgruppen geschaffen werden.

Für den südlichen Teilbereich des Plangebietes liegen bereits konkrete Planungen für eine Seniorenwohnanlage vor. Die Aktivierung von innerörtlichen Flächen trägt zu einer flächenschonenden Entwicklung bei. Mit der Planung wird der Innenbereich gezielt gestärkt und einer potenziellen Zersiedelung im Außenbereich entgegengewirkt.

Ziel der Gemeinde 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 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),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm),
- 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 Plangebiet:

Karte I Arten und Biotope

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

Karte II Landschaftsbild

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

Karte III Boden

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

Karte IV Wasser- und Stoffretention

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

Karte V Zielkonzept

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

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

Der LRP stellt für das Plangebiet 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),
- rasteder 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 (Basisszenario), 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 Plangebiet 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 Plangebiet die Bodentypen Podsol und Plaggenesch. Der Plaggenesch kommt im nördlichen und südlichen Teilbereich des Plangebietes vor.

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 das südliche Allgemeine Wohngebiet (WA 2) erfolgte vom Rasteder Erdbaulabor GmbH & Co. KG – Ingenieurbüro für Geotechnik (2025) eine Baugrunduntersuchung. Nach dieser Untersuchung stehen im WA 2 Deckschichten aus humosen Sanden, teilweise mit Bauschuttresten bis zu einer Tiefe von ca. 0,3 - 0,6 m unter Geländeoberkante (GOK) an. Im nördlichen Teilbereich des WA 2 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 Plangebiet ein Bodentyp vorhanden, welcher aufgrund seiner kulturhistorischen Bedeutung ein schutzwürdiger Boden in Niedersachsen ist. Im Rahmen der erfolgten Baugrunduntersuchung konnten im WA 2 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 Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. Ansonsten sind im Plangebiet bereits Wohnbebauungen mit Hausgärten vorhanden. Ein Teilbereich der Eichenstraße ist bereits mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 15 „Seegenhöfe“ als Sonstige Verkehrsfläche überplant. Die Bodeneigenschaften bzw. -strukturen dürften im Plangebiet 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 Plangebiet weiterhin im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt werden. Die Flächen würden ihre Bodeneigenschaften nicht weiter verlieren. Eine Erweiterung der Wohnnutzung wäre nicht möglich.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen Grünlandflächen. Im Bereich der vorhandenen Wohnnutzungen und der Eichenstraße sind bereits Bebauungen und Versiegelungen erfolgt. Die ursprünglichen Bodentypen haben in diesem Bereich bereits ihre Bodenwerte und -funktionen vollständig verloren. Mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und Straßenverkehrsfläche 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. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

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, in direkter Nähe zur Bremer Landstraße, sind Grundwasserneubildungsraten von 200 - 350 mm/a dargestellt, die von geringer bis mittlerer Bedeutung sind. Die Gefährdung des Grundwassers wird im gesamten Plangebiet als gering eingestuft. Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet 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 konnten im WA 2 Geschiebelehm festgestellt werden. Dieser weist erfahrungsgemäß eine Durchlässigkeit von $k_f < 10^{-7}$ m/s auf. Daher ist nach gutachterlicher Einschätzung in niederschlagsreichen Zeiten grundsätzlich mit einer Stauwasserbildung bis nahe der Geländeoberkante zu rechnen. (Rasteder Erdbaulabor GmbH, 2025)

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

Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann das anfallende Niederschlagswasser auch zukünftig ungehindert auf den landwirtschaftlichen Flächen 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 sowie Straße sind die Versickerungseigenschaften teilweise deutlich eingeschränkt. Die Versickerung erfolgt dennoch entweder vor Ort oder wird dem Regenwasserkanal zugeführt. Dies soll auch zukünftig geschehen, in dem vorrangig eine Versickerung vor Ort angestrebt oder das anfallende Niederschlagswasser in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet wird. Im WA 2 ist eine Versickerung von Oberflächenwasser über herkömmliche Versickerungsanlagen nach gutachterlicher Einschätzung nicht möglich. (Rasteder Erdbaulabor GmbH, 2025)

Trotz der möglichen Verringerung der Grundwasserneubildung ergeben sich, aufgrund der Plangebietsgröße und der zulässigen Versiegelungsmöglichkeit von maximal 60 %, keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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 Plangebiet beinhaltet vorwiegend landwirtschaftliche Grünlandflächen. Die weiteren Flächen beinhalten Wohnbebauungen sowie die Eichenstraße. Ohne die Durchführung der Planung würde sich der Versiegelungsgrad in der Gemeinde Tarmstedt nicht erhöhen, jedoch stünden keine Flächen für die Erweiterung der Wohnnutzungen 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 Plangebiet eine dauerhafte Versiegelung zugelassen. In Teilbereichen ist das Plangebiet mit Wohnbebauungen sowie Straße bebaut und versiegelt. Die derzeit unbebauten Flächen beinhalten Grünland oder Hausgarten. Mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten werden 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 Plangebiet befindet sich westlich des Ortszentrums von Tarmstedt, nördlich der Bremer Landstraße (L 133) und östlich der Eichenstraße. Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Entlang der Eichenstraße befinden sich zwei Wohnbebauungen mit Nebenanlagen und Hausgarten. 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 Plangebiet, bis auf mögliche Immissionen von der L 133, als eher unbeeinträchtigt. Die vorhandene 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 Plangebiet aufgrund von Baumaschinen kurzzeitig höhere Immissionsbelastungen ergeben. Mit den eigentlichen baulichen Anlagen zur Wohnnutzung ergeben sich auch vor dem Hintergrund des § 3 des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) keine zusätzlichen Belastungen. Mit den vorgesehenen Versiegelungen und Bebauungen ist im Plangebiet ein leichter Temperaturanstieg nicht ausgeschlossen. Die entstehenden Hausgärten im Plangebiet, mit dem Erhalt vorhandener Einzelbäume sowie der nordwestlich angrenzenden freien Landschaft sorgen jedoch auch zukünftig für einen guten Frischluftaustausch und können die leichten Temperaturerhöhungen durch eine verminderte Kaltluftbildung im Plangebiet kompensieren. 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 Plangebiet sowie umliegend erfolgte im Jahr 2025 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung (siehe Abb. 11). Die Biotoptypen wurden gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, 2021) erfasst.

Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen Artenarmes Intensivgrünland (GI). Die nördliche Grünlandfläche wird beweidet (GIw). Zwischen den beiden Grünländern befinden sich zwei Wohnbebauungen mit Nebenanlagen und Hausgarten (OEL/PHZ). An der westlichen Plangebietsgrenze 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 Geltungsbereiches 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.

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

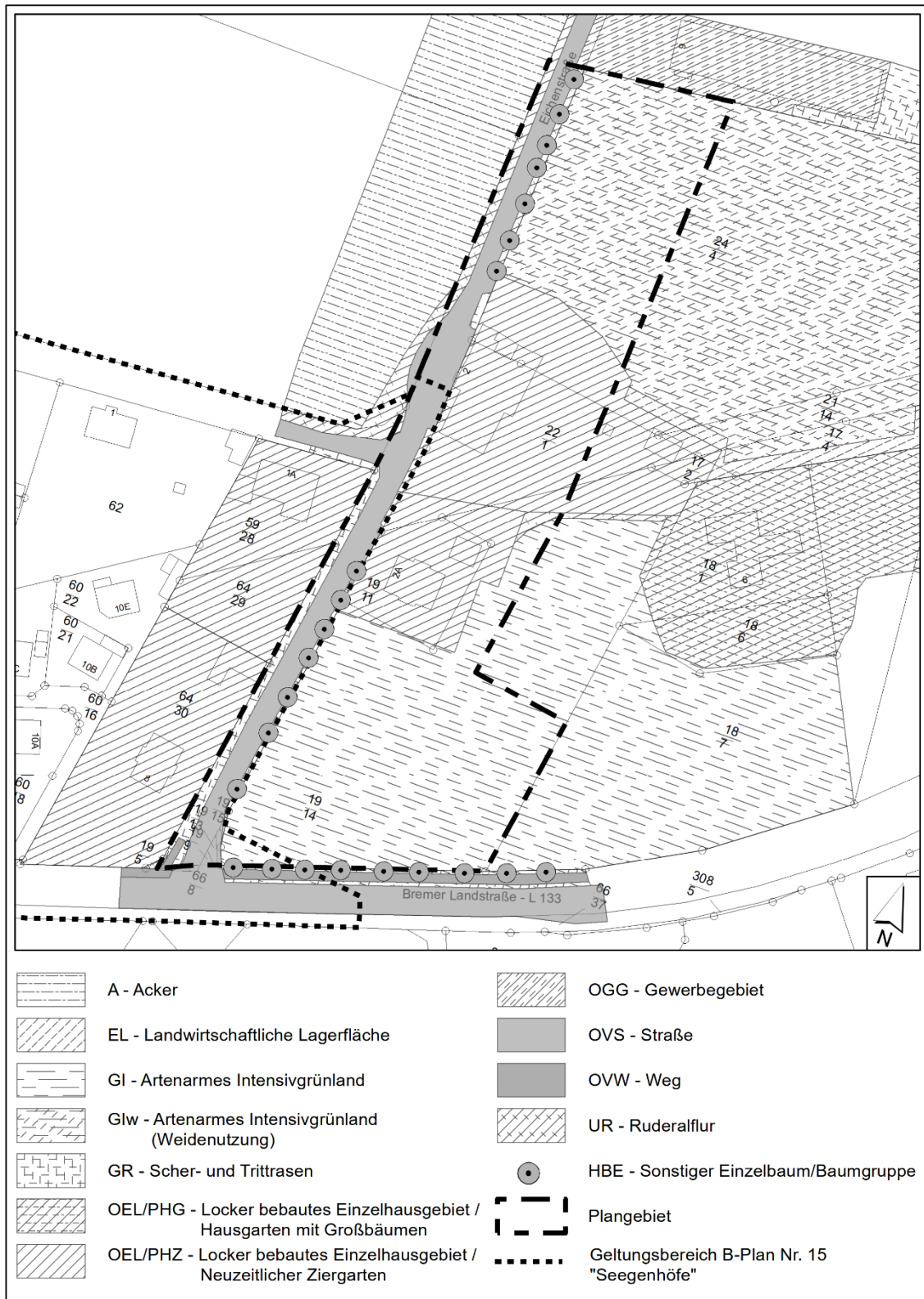


Abb. 13: Biotoptypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

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	Kompensa- tionsbedarf
Innerhalb des Plangebietes			
- Artenarmes Intensivgrünland (GI)	2	0-1	--
- Artenarmes Intensivgrünland – Weidenutzung (Glw)	2	0-1	--
- Scher- und Trittrasen (GR)	1	0-1	--
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	E	E/0	ca. 80 m ²
- Locker bebautes Einzelhausgebiet / Neuzeitlicher Ziergarten (OEL/ PHZ)	0-1	0-1	--
- Straße (OVS)	0	0-1	--
- Weg (OVW)	0	0-1	--
- Ruderalflur (UR)	3	0-1	ca. 305 m ²
Außerhalb des Plangebietes			
- Acker (A)		1	
- Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)		1	
- Artenarmes Intensivgrünland (GI)		2	
- Artenarmes Intensivgrünland – Weidenutzung (Glw)		2	
- Scher- und Trittrasen (GR)		1	
- 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. Der südwestliche Teilbereich der Eichenstraße ist bereits mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 15 „Seegenhöfe“ als Sonstige Verkehrsfläche überplant. Lediglich die vorhandenen Einzelbäume der Baumart Stieleiche entlang der Eichenstraße sind von mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Ein Erhalt-Festsetzung des Baumbestandes im südwestlichen Teilbereich entlang der Eichenstraße erfolgt, wie im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 15, nicht. Da der Baumbestand nicht im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 15 enthalten und der Bereich als Straßenverkehrsfläche überplant ist, ist der Baumbestand planungsrechtlich nicht vorhanden.

Um Beeinträchtigungen zu vermeiden sowie zur Durch- bzw. Eingrünung des nördlichen Teilbereichs des Plangebietes werden fünf Einzelbäume der Baumart Stieleiche dauerhaft als zu erhalten festgesetzt. Aufgrund von Zufahrten in das WA 1 müssen zwei Bäume, ebenfalls Stieleiche mit einem Stammdurchmesser von $<0,4$ m entfallen. Mit einer Beseitigung von zwei Bäumen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Für die Beseitigung der Bäume besteht ein Kompensationsverhältnis von 1:2. Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von ca. 80 m^2 (20 m^2 pro Baum $\times$ 2). Mit der Überplanung von Ruderalfluren ergibt sich ein weiterer Kompensationsbedarf von ca. 305 m^2 . Für das Schutzgut Pflanzen sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Tiere

Das Plangebiet 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 Störeinträgen 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 Plangebiets 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 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. Ein Großteil des Gehölzbestandes bleibt bestehen und steht auch zukünftig als potentieller Lebensraum zu Verfügung.

Für das Schutzgut Tiere sind mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Kompensation für das Schutzgut Tiere ist nicht erforderlich.

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 Plangebiet befindet sich westlich des Ortszentrums von Tarmstedt, nördlich der Bremer Landstraße (L 133) und östlich der Eichenstraße. Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Entlang der Eichenstraße befinden sich im Plangebiet zwei Wohnbebauungen mit Nebenanlagen und Hausgarten. Westlich der Eichenstraße sind eine aufgelockerte Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen vorhanden. Nördlich grenzt eine gewerbliche Nutzung an. Östlich befindet sich ein einzelstehendes Wohnhaus, daran anschließend gewerblich genutzte Flächen eines Autohauses sowie 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 Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Gehölzbestände würden vollständig bestehen bleiben und zur Durchgrünung beitragen. Die baulichen Anlagen hätten weiterhin Bestandsschutz bzw. wären mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 15 planungsrechtlich gesichert.

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 Plangebiet befindet sich am Rand des Ortszentrums und beinhaltet bereits Wohnbebauungen bzw. ist davon umgeben. Demzufolge besitzt das Plangebiet lediglich eine geringe Bedeutung und eine Erweiterung von Wohnbaunutzungen führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft. Mit dem Erhalt von Einzelbäumen im nördlichen Teilbereich kann eine Durchgrünung des Plangebietes sowie eine Eingrünung zum westlichen Acker gewährleistet werden.

7.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Wohnumfeld

Das Plangebiet liegt am Rand des Ortszentrums von Tarmstedt und beinhaltet bereits zwei 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 Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und die damit einhergehende Realisierung von Wohngebäuden ist nach den Gutachten im Plangebiet unter Einhaltung von Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich möglich.

Erholung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (2020) beinhaltet das Plangebiet keine Erholungsfunktionen. Das Plangebiet befindet sich vollständig im Zentralen Siedlungsgebiet. Tarmstedt ist als Grundzentrum dargestellt. Außerhalb des Plangebietes 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 Plangebiet ist bereits einschlägig vorbelastet. Die umliegenden Straßen und Wege stehen weiterhin uneingeschränkt der Erholungsnutzung zur Verfügung. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Mensch nicht erforderlich.

7.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind, bis auf die vorhandene Bebauung, innerhalb des Plangebietes 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 allgemeinen Wohngebiete und Straßenverkehrsfläche	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teilebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
Landschaft	Klima/ Mensch
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung
	Mensch
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

7.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die vorhandenen Wohnbebauungen besitzen Bestandsschutz und ein Teilbereich der Eichenstraße wäre weiterhin mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 15 planungsrechtlich gesichert.

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 eingegrünt wird, und
- der bereits ausgebaute Straßen/Wege nutzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Erhalt von Einzelbäumen,
- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen auf die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) von 12,5 m (WA 2) bzw. 9,5 m (WA 1).

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Allgemeine Wohngebiete und Straßenverkehrsfläche)	<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>
<i>Schutzgut Wasser</i>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Allgemeine Wohngebiete und Straßenverkehrsfläche)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet oder Ableitung in vorhandenen Regenwasserkanal – geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildung möglich → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Schutzgut Klima/Luft	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Allgemeine Wohngebiete und Straßenverkehrsfläche)	<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 (Allgemeine Wohngebiete und Straßenverkehrsfläche)	<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. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
Schutzgut Landschaft	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Allgemeine Wohngebiete und Straßenverkehrsfläche)	<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 auf innerörtliche Flächen errichtet → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Schutzgut Mensch	
Ausweisung von Allgemeine Wohngebiete und Straßenverkehrsfläche	<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 auf innerörtliche Flächen errichtet → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung und Einbringen von Fremdmaterialien), und
- des Schutzgutes Pflanzen (durch Verlust von Biotoptypen mittlerer Bedeutung)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im folgenden Abschnitt bestimmt und beschrieben.

7.4.1 Ausgleichsberechnung

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" berechnet (aktualisierte Fassung, MU: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006).

Schutzgut Boden

Plangebiet gesamt: ca. 12.870 m²

- Allgemeines Wohngebiet – WA 1: ca. 6.430 m², davon schutzwürdiger Boden, hier Plaggenesch: ca. 3.355 m²
- Allgemeines Wohngebiet – WA 2: ca. 4.180 m²
- Straßenverkehrsfläche: ca. 2.260 m², davon bereits ca. 1.395 m² mit rechtsverb. B-Plan Nr. 15 als Straßenverkehrsfläche überplant und ca. 840 m² schutzwürdiger Boden, hier Plaggenesch

Allgemeines Wohngebiet – WA 1

Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des Allg. Wohngebietes – WA 1 wird von der höchstzulässigen Versiegelung im WA 1 von 60 % ausgegangen.

ca. 6.430 m² - ca. 3.355 m (schutzw. Boden) = ca. 3.075 m² x 0,6 = ca. 1.845 m²

ca. 3.355 m² (schutzw. Boden) x 0,6 = ca. 2.015 m²

Allgemeines Wohngebiet – WA 2

Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des Allg. Wohngebietes – WA 2 wird von der höchstzulässigen Versiegelung im WA 2 von 60 % ausgegangen.

ca. 4.180 m² x 0,6 = ca. 2.510 m²

Betroffenes Schutzgut: Boden

Allgemeines Wohngebiet – WA 1

Ausgleichsfaktor: 1:1* (schutzw. Boden)

Ausgleichsbedarf: ca. 2.015 m² x 1,0 => **ca. 2.015 m²**

Ausgleichsfaktor: 1:0,5* (normaler Boden)

Ausgleichsbedarf: ca. 1.845 m² x 0,5 => **ca. 925 m²**

Allgemeines Wohngebiet – WA 2

Ausgleichsfaktor: 1:0,5* (normaler Boden)

Ausgleichsbedarf: ca. 2.510 m² x 0,5 => **ca. 1.255 m²**

Straßenverkehrsfläche

Ausgleichsfaktor: 1:0,5* (normaler Boden)

Ausgleichsbedarf: ca. 2.260 m² - ca. 1.395 m² (mit rechtsverb. B-Plan Nr. 15 überplant)
 - ca. 840 m² (schutzw. Boden) = ca. 25 m² x 0,5 => **ca. 15 m²**

Ausgleichsfaktor: 1:1* (schutzw. Boden)

Ausgleichsbedarf: ca. 840 m² x 1,0 => **ca. 840 m²**

Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden insgesamt: ca. 5.050 m²

Extern:

- Entwicklung eines Extensivgrünlandes – Flst. 66/2, Flur 10, Gem. Tarmstedt – ca. 5.435 m² davon ca. 385 m² Kompensationsbedarf Schutzgut Pflanzen

Schutzgut Pflanzen

In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen ergeben sich mit der Überplanung folgender Biotypen erhebliche Beeinträchtigungen.

- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE) – ca. 80 m²
- Ruderalflur (UR) – ca. 305 m²

Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Pflanzen von ca. 385 m² wird auf einer externen Fläche mit den erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vollständig kompensiert.

7.4.2 Ausgleichsmaßnahmen*Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes*

- Entwicklung eines Extensivgrünlandes – Flst. 66/2, Flur 10, Gem. Tarmstedt (Anlage 1)

Der erforderliche Kompensationsbedarf für die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Pflanzen soll auf dem Flurstück 66/2 der Flur 10 in der Gemarkung Tarmstedt kompensiert werden (siehe Anlage 1). Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Sicherung und Umsetzung der externen Ausgleichsfläche erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag.

Das Flurstück beinhaltet eine Flächengröße von ca. 5.785 m², von denen ca. 5.435 m² als Grünland bewirtschaftet werden. Die verbleibenden ca. 350 m² entlang der westlichen Flurstücksgrenze beinhalten Gehölzbestände sowie Gras- und Staudenfluren, die für Kompensationen nicht anrechenbar sind.

Ziel ist es, auf der genannten Fläche den Boden auszuhagern und durch Bewirtschaftungsauflagen vollständig in ein Extensiv-Grünland umzuwandeln, bei dem sich ein erkennbarer Artenreichtum einstellt und Magerkeitszeiger den Bestand eines Feuchtgrünlandes dominieren. Es soll sich eine naturnahe, an Kräutern und Hochstauden, Süß- und Sauergräsern reiche Grünlandvegetation mit entsprechenden Kennarten der Flora und Fauna entwickeln. Zudem erfolgt eine Regeneration der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen.

Zur Erstinsaat sollte auf dem derzeitigen Grünland eine Einsaat mit zertifizierten Regio-Saatgut (Wildsaatgutmischung) erfolgen, z.B.

- Fettwiese/Frischwiese aus dem Produktionsraum 1 der Firma Rieger-Hofmann GmbH (<https://www.rieger-hofmann.de/sortiment-shop/mischungen/wiesen-und-saeume-fuer-die-freie-landschaft/02-frischwiesefettwiese.html>), Einsaatstärke 30 kg/ha oder 3 g/m²,
- Grundmischung „FLL RSM Regio“ der Region UG 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ der Firma Saaten Zeller (<http://www.saaten-zeller.de/regiosaatgut/ug-1>), Einsaatstärke 30-50 kg/ha oder 3-5 g/m².

Das Wild-Saatgut ist mittels Füllstoff im Verhältnis 30/70 (30 Gewichtsprozent Saatgut, 70 Gewichtsprozent Füllstoff) auszubringen, bei größeren Flächen in Mischung 1:10 mit konventionellem Saatgut in einer Mischung für mittlere Nutzungshäufigkeit, mit mindestens 4 Grasarten und geringen Weidelgras-Anteil sowie mit Klee, z.B. COUNTRY 2010 von der Deutschen Saatveredelung AG (<https://www.dsv-saaten.de/>) oder Vergleichbarem, in der Ansaatstärke 35-40 kg/ha.

Bewirtschaftungsauflagen:

1. Die in der Anlage 1 dargestellte Nutzfläche darf ausschließlich, als Grünland bewirtschaftet werden.
2. Die Grünlandfläche darf erst ab dem 15. Juni eines jeden Jahres gemäht und als zweischürige Mähwiese bewirtschaftet werden. Mulchen ist nicht gestattet.
3. Zum Schutze der Tierwelt darf beim ersten Schnitt nur von einer Seite aus oder von innen nach außen gemäht werden.
4. Das Mähgut ist im Laufe des Bewirtschaftungsjahres vollständig abzufahren und muss für den Fall einer Nichtverwertung ordnungsgemäß entsorgt werden.
5. Walzen, Schleppen oder sonstige Maßnahmen zur Grünlandpflege sind nur bis zum 20.03. und nach dem 15.06. eines jeden Jahres gestattet.
6. Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzeinsaat u.ä. sind nicht gestattet. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 15. Juni.
7. Ein Ausmähen der Nutzflächen zur Grünlandpflege ist nach dem 01.09. eines jeden Jahres gestattet. Kleinere Mengen des dabei anfallenden Mähgutes können liegen bleiben. Größere Mengen sind abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Nutzfläche sollte kurzrasig in den Winter gehen.
8. Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden.
9. Die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben und Gräben per Hand bleibt zulässig in der Zeit vom 01.09. bis 01.03 eines jeden Jahres. Eine Beregnung der Nutzflächen ist unzulässig.
10. In den ersten 3 Jahren ist der Boden auszuhagern. In diesem Zeitraum ist eine Düngung der Fläche nicht gestattet. Nach den 3 Jahren ist eine Entzugsdüngung mit mineralischen Düngestoffen mit 50 kg N, 20 kg P, 40 kg K pro Hektar und Jahr oder mit Festmist ist bis zum 20.03. und nach dem 15.06. gestattet. Eine Kalkung ist mit vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gestattet.
11. Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden. Kein Lagern von Rundballen u.ä.

12. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zugelassen. Bei extremem Befall kann nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Tipula-Bekämpfung durchgeführt werden.
13. Eine Änderung der Nutzungstermine ist nur in begründeten Fällen und nur ausnahmsweise möglich, wenn die Unbedenklichkeit durch vorherige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt wurde.
14. Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den laut Umweltbericht gewollten Verlauf nimmt oder die Ansiedlung von streng geschützten Tierarten dies erforderlich macht, können Bewirtschaftungsauflagen geändert werden.

Nach der Durchführung der o.g. Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen als vollständig ausgeglichen.

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

Das Plangebiet 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 Plangebiet 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 zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

Die Entwicklung der externen Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 66/2 der Flur 10 in der Gemarkung Tarmstedt – Grünlandextensivierung – ist zu protokollieren. Der Ist-Zustand ist zu Beginn der Vegetationsperiode aufzunehmen und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Tarmstedt zu hinterlegen. Des Weiteren sind der Bestand und die Entwicklung des Extensiv-Grünlandes nach 5 und 10 Jahren noch einmal zu kontrollieren und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Tarmstedt zu hinterlegen.

7.8 Ergebnis der Umweltprüfung

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen 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 Arten-

gruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet 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 Plangebiet ist ein Vorkommen von Fledermäusen nicht zu erwarten. Im Rahmen einer Geländebegehung konnten an den Bäumen keine Nachweise von Höhlungen, Spalten und abstehender Rinde erbracht werden. Auch die beiden Wohngebäude gaben keine Hinweise auf mögliche Quartierstandorte. Derzeit sind Um- bzw. Ausbaumaßnahmen am vorhandenen Gebäudebestand nicht bekannt. Eine Tötung bei der Durchführung der Planung sowie ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann 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 Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Plangebiet ist bereits durch dessen Lage am Rand des Ortszentrums und der südlich gelegenen Landesstraße mit verschiedenen Störeinwirkungen wie Geräuschen (Siedlung und Verkehr) sowie Lichtimmissionen vorbelastet. Diese Situation wird sich mit der Erweiterung der Wohnbaunutzung 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 stellt für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Dies betrifft jedoch Arten, die auch umliegend im Siedlungsbereich vermehrt auftreten. Mit dem Erhalt von Bäumen sowie in den zukünftigen Hausgärten und Außenanlagen werden auch zukünftig ausreichend Brutplatzangebote im Plangebiet 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 Plangebietes nicht zu erwarten.

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

Säugetiere

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

Vögel

Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet eignen sich trotz ihrer Störeinträge 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 Plangebietes nicht zu erwarten.

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

Im Rahmen der vorgenommenen Biototypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dahingehend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb des Plangebietes 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.

9. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Ziel der Gemeinde 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 liegen bereits konkrete Planungen für eine Seniorenwohnanlage vor, sodass ein kurzfristiger Bedarf für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen 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 insge-

samt 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.

Die Gemeinde Tarmstedt hat im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklungen nördlich der Bremer Straße mögliche Immissionskonflikte hinsichtlich Schall- und Geruchsemissionen gutachterlich prüfen lassen. Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und die damit einhergehende Realisierung von Wohngebäuden ist nach den Gutachten im Plangebiet unter Einhaltung von Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich möglich.

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortszentrums von Tarmstedt, nördlich der Bremer Landstraße (L 133) und östlich der Eichenstraße. Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Entlang der Eichenstraße befinden sich zwei Wohnbebauungen mit Nebenanlagen und Hausgarten. Entlang der Eichenstraße sind Baumreihen aus Stieleichen vorhanden. Ein Großteil des Baumbestandes wird zu erhalten festgesetzt. Um zukünftige Zufahrten in das WA 1 zu ermöglichen, ist ein vollständiger Erhalt der Bäume nicht möglich. Mit der möglichen Beseitigung von zwei Stieleichen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Weitere erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen ergeben sich durch die geringfügige Überplanung von Ruderalfluren, entlang eines angrenzenden Ackers. Mit der Versiegelung und Überbauung von Boden sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Die Erweiterung von Wohnbaunutzungen am Rand des Ortszentrums führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft.

Die genannten Beeinträchtigungen sind im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichbar. Sie werden außerhalb des Plangebietes auf einer externen Fläche vollständig kompensiert.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Pflanzen als vollständig ausgeglichen.

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Tarmstedt, den

Gemeindedirektor

ANLAGEN

- Anlage 1: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 66/2, Flur 10, Gem. Tarmstedt
- Anlage 2: Schalltechnische Langzeitmessung (T&H Ingenieure, 2026)
- Anlage 3: Ergänzende Stellungnahme zu Anlage 2 (T&H Ingenieure, 2026)

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.

INGENIEURGEMEINSCHAFT DR.-ING. SCHUBERT (2026): Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 44 „Eichenstraße“ der Gemeinde Tarmstedt. Hannover. Stand: Mai 2026.

T&H INGENIEURE (2026): Ermittlung des Beurteilungspegels für Verkehrslärm durch eine schalltechnische Langzeitmessung im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 44 der Gemeinde Tarmstedt. Bremen. Stand: Februar 2026.

T&H INGENIEURE (2026): Ergänzende Stellungnahme zur Ermittlung des Beurteilungspegels für Verkehrslärm durch eine schalltechnische Langzeitmessung im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 44 der Gemeinde Tarmstedt. Bremen. Stand: August 2026.

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).