



Kurzbegründung zur  
**25. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**Samtgemeinde Tarmstedt**

und zum



**Bebauungsplan Nr. 15 „Am alten Bahnhof“**  
**Gemeinde Wilstedt**

**Inhaltsverzeichnis**

1.	PLANGEBIET .....	3
2.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN .....	3
2.1	Raumordnerische Vorgaben.....	3
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	7
2.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	7
3.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	7
4.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	8
5.	PLANINHALTE .....	9
6.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	10
6.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege .....	10
6.2	Wasserwirtschaft.....	10
6.3	Immissionsschutz.....	10
6.4	Wirtschaft .....	12
6.5	Ver- und Entsorgung.....	12

**Anhang I:** Geruchsgutachten (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, Stand: 19.02.2016)

**Anhang II:** Wasserwirtschaftliche Stellungnahme (Ingenieurbüro Kleberg + Partner, Ritterhude, Stand: 14.05.2018)

## 1.

### PLANGEBIET

Der ca. 3,2 ha große Änderungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes / ca. 2,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am alten Bahnhof“ befindet sich im Westen der Ortschaft Wilstedt, nördlich der Bahnhofstraße (Kreisstraße 150) und westlich der Straße Hinter den Höfen. Die räumliche Lage ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung dem jeweiligen Planvorentwurf zu entnehmen.



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

## 2.

### STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

#### 2.1

##### Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Im Nachfolgenden werden daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Samtgemeinde Tarmstedt / Gemeinde Wilstedt und das Plangebiet, die dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind, wiedergegeben.

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

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

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

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

Dabei sollen

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.“ [...]

**1.1 05** „In allen Teilläufen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.“

## 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

**2.1 04** „Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“

**2.1 05** „Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“

**2.1 06** „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.“

**2.1 09** „Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.“

Die zeichnerische Darstellung trifft für das Plangebiet selbst keine Aussagen. Die vorliegende Planung ist mit den Zielen der Landesplanung vereinbar.

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

## 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises

**1.1 01** „Raumordnung und Regionalplanung sollen die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung des Landkreises schaffen. Leitvorstellung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, um [...] die Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen zu schaffen [...].“

## 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

**2.1 04** „Neue gewerbliche Bauflächen größeren Ausmaßes sind auf die zentralen Orte sowie auf gewerbliche Schwerpunkte auf den Verkehrspunkten zu konzentrieren. Bei der Ausweisung neuer Gewerbegebiete sind Erweiterungspotenziale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen.“

## 3.2.3 Wirtschaft, Tourismus, landschaftsgebundene Erholung

**3.2.3 01** „[...] die Wettbewerbsfähigkeit der kreisangehörigen Betriebe [soll] gesichert und gesteigert werden.“

### 3.2.3 03 „Neuausweisungen von gewerblichen Bauflächen sind räumlich zu konzentrieren.“

Für die vorhandenen Betriebe sind die planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung am Standort oder zur Umsiedlung innerhalb des Planungsraumes zu schaffen.“

Im zeichnerischen Teil des RROP 2005 ist die Gemeinde Wilstedt als *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung* gekennzeichnet. Das Plangebiet selbst ist als Teil des *Ordnungsraums* dargestellt sowie als *sonstige Eisenbahnstrecke* (nur Teile des Änderungsbereichs Flächennutzungsplan). Zur sonstigen Eisenbahnstrecke führt das RROP aus, dass die zur Entwicklungen des Planungsraums bedeutsamen sonstigen Eisenbahnstrecken in der zeichnerischen Darstellung des RROP festgelegt werden. In der Begründung bezieht sich das RROP u. a. auf die Strecke Zeven-Sittensen-Tostedt. Der Abschnitt Wilstedt-Zeven war bis zur Stilllegung 2007 ebenfalls Bestandteil dieser Strecke, wird seit 2008 jedoch nur noch für den Draisinenbetrieb genutzt. Seit 2011 ist die Strecke offiziell entwidmet.

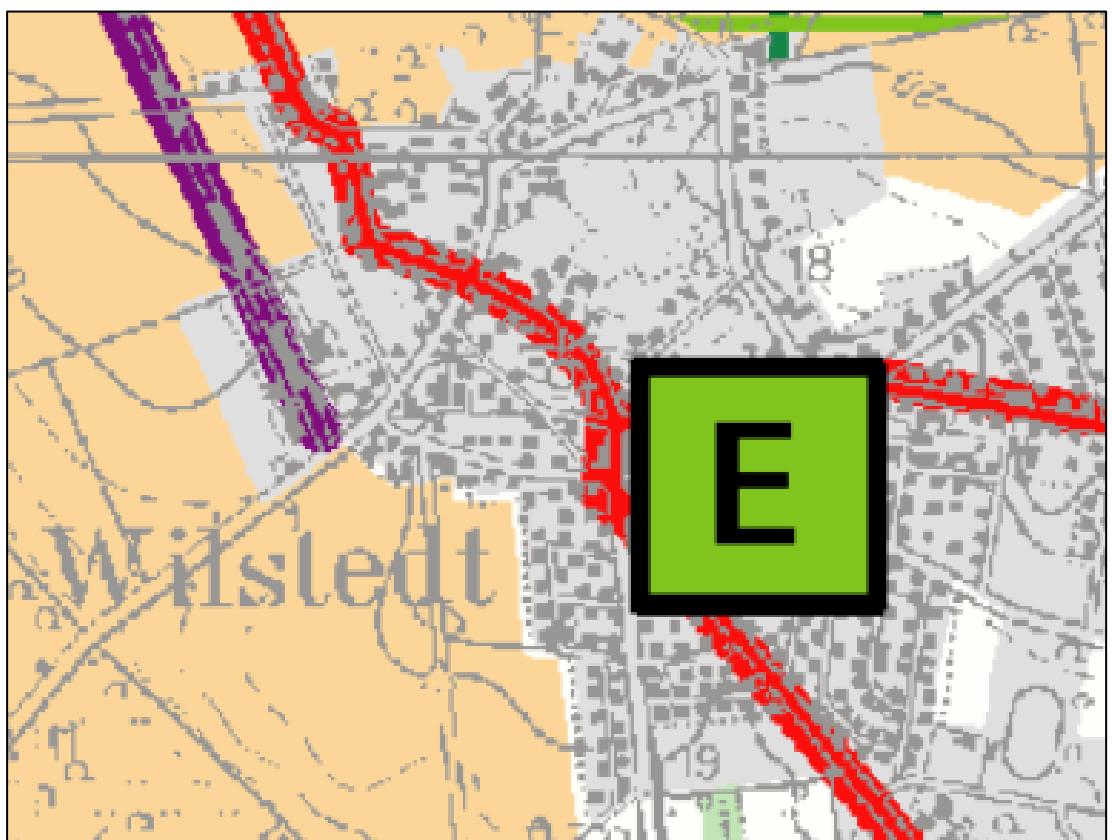


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005

Das RROP befindet sich derzeit in der Neuaufstellung, so dass eine Entwurfssatzung von 2017 vorliegt. Diese ist ebenfalls als Planungsgrundsatz zu beachten.

Die Darstellungen im Bereich des Plangebietes unterscheiden sich in der Zeichnerischen Darstellung des RROP-Entwurf 2017 im Wesentlichen nicht von der Darstellung des RROP 2005. Anstelle der Kennzeichnung als *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung* ist die Gemeinde Wilstedt nunmehr als *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* dargestellt.

Im textlichen Teil des RROP-Entwurfes von 2017 sind die im RROP 2005 unter Kapitel 3.2.3 angeführten Grundsätze und Ziele nicht mehr vorhanden. Die Ausführungen zur Wirtschaftsstruktur werden im RROP-Entwurf unter dem Punkt „*Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes*“ wie folgt getroffen:

**1.1 01** „In allen Teilläumen des Landkreises Rotenburg (Wümme) sollen eine ausgewogene, vielfältige und langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur sowie ein entsprechendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorhanden sein.“

**2.1 06** „Neue gewerbliche Bauflächen größeren Ausmaßes sind auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Anschlussstellen der BAB 1 und der Güterverkehrsstrecken. Bei der Ausweisung neuer Gewerbegebiete sind Erweiterungspotentiale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen.“



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2017 (Entwurf)

Im Rahmen der 25. Flächennutzungsplan-Änderung der Samtgemeinde Tarmstedt / der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am alten Bahnhof“ der Gemeinde Wilstedt wird die Ausweisung eines *Mischgebietes* sowie eingeschränkten gewerblichen Flächen in Wilstedt planungsrechtlich vorbereitet. Anlass der Planung ist die Entwicklung eines Mischgebietes und eingeschränkten Gewerbegebietes im Bereich des alten Bahnhofs in Wilstedt, zur Bereitstellung von Wohngrundstücken und Gewerbeplänen für ortssässige Unternehmen. Mit der Bereitstellung gewerblicher Flächen möchte die Gemeinde den hiesigen Betrieben geeignete Flächen zur Verfügung stellen, so dass diese zur nachhaltigen Stärkung der wirtschaftlichen Struktur (Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit, Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen) im Gemeindegebiet gehalten werden können. Die Flächenausweisung erfolgt bedarfsgerecht und ist im Rahmen einer Eigenentwicklung zu betrachten, da die Flächen vorrangig ortssässigen Betrieben angeboten werden sollen bzw. zum Teil schon von diesen genutzt werden. Eine Ausweisung von gewerblichen Flächen größeren Ausmaßes ist hier nicht der Fall. Das ehemalige Bahnhofsgelände unterliegt traditionell einer Nutzung, die mit dem vorhandenen Gewerbe eng verknüpft ist. Im Zuge der Planung wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes zudem die Darstellung einer Bahnstation zugunsten einer gewerblichen Baufläche umgewidmet. Im Bereich des dargestellten Streckenabschnittes findet kein Bahnbetrieb mehr statt, weshalb die Strecke auch in der Vergangenheit entwidmet wurde. Durch die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes soll somit der Bestandssituation Rechnung getragen werden.

Die vorliegende Bauleitplanung trägt den angeführten Vorgaben Rechnung und ist daher mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

## 2.2

### Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt ist das Plangebiet als *gewerbliche Baufläche (G)* sowie als *Bahnanlage* dargestellt. Die südlich verlaufende Bahnhofstraße ist als *Hauptverkehrsstraße* dargestellt. Nördlich des Plangebietes sind *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt, östlich schließen sich *gemischte Bauflächen bzw. Mischgebiete (MI)* an.

Für die Festsetzung eines *Mischgebietes* im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am alten Bahnhof“ ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Tarmstedt soll daher die Änderung der Darstellung einer *gewerblichen Baufläche* in eine *gemischte Baufläche* erfolgen. Des Weiteren wird die *Fläche für Bahnanlagen* zukünftig als *gewerbliche Baufläche* dargestellt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wird das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan erfüllt.

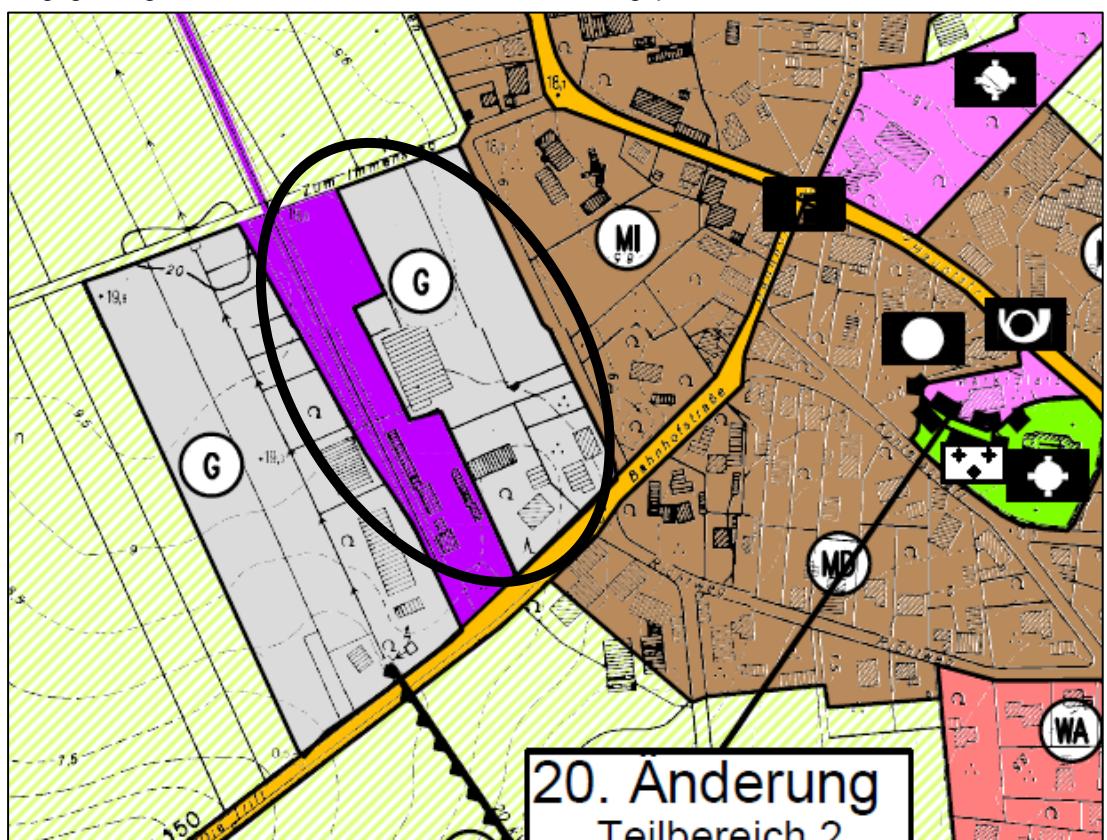


Abb. 4: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt

## 2.3

### Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet und die das Plangebiet umgebenden Bereiche wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt. Der nächstgelegene Bebauungsplan Nr. 1 aus dem Jahre 1963 liegt über 300 m entfernt in südöstlicher Richtung.

## 3.

### STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation stellt sich im Plangebiet so dar, dass es sich um Flächen handelt, die räumlich dem Areal des ehemaligen Wilstedter Bahnhofs zugeordnet werden. Hier-

zu gehört unter anderem der vorhandene Gleiskörper und das ehemalige Bahnhofsgelände (Bestandteil der FNP-Änderung). Dieser ist mittlerweile entwidmet und wird nur noch zu touristischen Zwecken genutzt (Draisinenbetrieb). Das Plangebiet beherbergt des Weiteren bauliche Anlagen, die gewerblich genutzt werden sowie bisher unbebaute Flächen. Im Norden des Plangebietes ist zudem ein größerer Gehölzbestand vorhanden. Nördlich angrenzend verläuft die Straße Zum Immensteg, östlich die Straße Hinter den Höfen und südlich die Bahnhofstraße.

Westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich weitere Flächen des Bahnhofsgeländes, die zum Teil durch eine landwirtschaftliche Produktionsgesellschaft genutzt werden bzw. noch unbebaut sind. Ebenso ist das Heimathaus des Heimatvereins Wilstedt auf dem Bahnhofsgelände ansässig. Östlich / südöstlich schließt sich die Ortslage von Wilstedt an, die für den ländlichen Raum typisch, durch eine historisch gewachsene gemischte Nutzungsstruktur von Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe geprägt ist.

#### **4. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE**

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Wilstedt die im Flächennutzungsplan bereits vorgesehene weitere Entwicklung und Modernisierung des ehemaligen Bahnhofareals planungsrechtlich vorbereiten.

Anlass der Planung ist das Bestreben der Gemeinde, den Bereich des alten Bahnhofs zu revitalisieren. Der Bahnhof Wilstedt war Endhaltepunkt der Bahnstrecke Wilstedt - Zeven - Tostedt. Der Streckenabschnitt zwischen Wilstedt und Zeven wurde mit Bescheid vom 29.09.2011 vom Bahnbetrieb freigestellt und seitdem nur noch touristisch als Draisinenstrecke genutzt. Neben der touristischen Nutzung dient das Bahnhofsgelände seither nur noch als Standort der ansässigen gewerblichen Betriebe sowie des hiesigen Heimatvereines. Die weiteren Flächen des Bahnhofareals liegen brach.

Die ursprüngliche Planungskonzeption sah die verbindliche Festsetzung eines Gewerbegebietes für das Gesamtareal des ehemaligen Bahnhofs vor. Damit wollte die Gemeinde den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Tarmstedt entsprechend die Flächen als Gewerbegebiet revitalisieren. Im Sinne einer optimalen Ausnutzung und um der Bestandssituation Rechnung zu tragen ist der Flächennutzungsplan so zu ändern, dass die Darstellung der *Fläche für Bahnanlagen* zugunsten einer *gewerblichen Baufläche* zukünftig entfällt.

Aus erschließungstechnischen Gründen wurde die Konzeption im Rahmen der Vorplanungen jedoch so geändert, dass anstelle einer Gesamtplanung die Ausweisung kleinerer gewerblich und gemischt genutzten Flächen für einen Teilbereich des Bahnhofs vorgesehen ist. Damit sollen zum einen Gewerbeflächen, insbesondere für kleinere und mittlere Betriebe aus der Region, sowie eine bedarfsgerechte Anzahl Wohnbauplätze angeboten werden, was insofern zu begrüßen ist, da sich diese Nutzungen anstelle eines großflächigen Gewerbegebietes besser in die städtebauliche Struktur der Ortschaft Wilstedt einfügen und einer für den ländlichen Raum bedarfsgerechten Flächenentwicklung entsprechen. Die weitere verbindliche Beplanung der gewerblichen „Vorratsflächen“ wird in Zukunft weiterhin bedarfsgerecht erfolgen.

Um einen planungsrechtlichen Rahmen bereitstellen zu können, der die Konzeption der Gemeinde adäquat abbilden kann und gleichzeitig sicherstellt, dass sich die bauliche Entwicklung in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Planungsziel ist es dabei, den baulichen Bestand und die bestehende Nutzung zu sichern sowie die Errichtung von zusätzlichen Gebäudekörpern für die Erweiterung der (nicht wesentlich störenden) Gewerbeflächen und Wohnbauplätzen zu ermöglichen. Hierfür soll auf Ebene des Flächennutzungsplanes die vorhandene Darstellung einer gewerblichen zu einer gemischten Baufläche zur Zonierung der bestehenden Siedlungskante in der Ortschaft

Wilstedt geändert werden. Des Weiteren wird an der im Zuge der Gesamtüberplanung des Gewerbegebietes vorgesehenen Überplanung der Fläche für Bahnanlagen zur Anpassung an die Bestandssituation festgehalten. Auf Ebene des Bebauungsplanes soll durch die Festsetzung eines Mischgebietes und eingeschränkten Gewerbegebietes sichergestellt werden, dass mit den bestehenden Nutzungen (Gewerbe im Westen, Wohnen im Osten und Landwirtschaft im Süden) keine Konflikte entstehen.

Auf die in Rede stehenden Flächen wird zurückgegriffen, da diese zum Teil bereits gewerblich genutzt werden und alternative Flächen für mittlere und kleine Gewerbetriebe in dieser Form nicht im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen.

## 5. PLANINHALTE

### 5.1 Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Änderung der Darstellung einer *gewerblichen Baufläche* (G) in eine *gemischte Baufläche* (M) erfolgen. Des Weiteren wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung die Darstellung der *Bahnanlage* zugunsten einer *gewerblichen Baufläche* geändert.

### 5.2 Bebauungsplan

Inhalt der Planung ist die planungsrechtliche Vorbereitung zur Ausweisung von ***Mischgebieten*** (MI) und einem ***eingeschränkten Gewerbegebiet*** (GEe), um die Flächen im Bereich des ehemaligen Bahnhofareals zu revitalisieren.

Während im straßennahen Bereich (MI 1) entlang der Straßen Hinter den Höfen und Immenstieg vorrangig die Errichtung von Wohnhäusern angedacht ist, sollen im straßenabgewandten Bereich (MI 2) gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden, die dort zum Teil auch bereits vorhanden sind.

Ergänzend hierzu wird für das MI 2 über die textlichen Festsetzungen im weiteren Planungsverlauf geregelt werden, dass eine Wohnnutzung im MI 2 nicht zulässig ist. Hiermit soll auch den Belangen des Immissionsschutzes aufgrund der gewerblichen Nutzungen auf den weiteren Flächen des Bahnhofareals Rechnung getragen werden (siehe dazu auch Kap. 6.3).

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird ein *eingeschränktes Gewerbegebiet* festgesetzt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet soll sicherstellen, dass die dort zulässigen Nutzungen keine immissionsschutzrechtlichen Konflikten mit der vorhandenen und geplanten (Wohn-)Bebauung sowie der landwirtschaftlich genutzten Hofstelle an der Bahnhofstraße zur Folge haben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet über ***Grundflächenzahl*** (GRZ) und die ***maximale Höhe baulicher Anlagen*** geregelt.

Die Grundflächenzahl wird sowohl in den *Mischgebieten* als auch im *eingeschränkten Gewerbegebiet* auf 0,3 festgesetzt, womit die jeweils zulässigen Obergrenzen gem. § 17 BauNVO deutlich unterschritten werden. Damit soll unter anderem sichergestellt werden, dass sich das Plangebiet in die aufgelockerte städtebauliche Struktur von Wilstedt einfügt, wie sie in ländlich geprägten Orten durchaus üblich ist.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen unterscheidet sich in den Mischgebieten MI 1 und MI 2. Diese beträgt im MI 1 max. 9,0 m und im MI 2 max. 11,0 m. Die unterschiedlichen Höhenfestsetzungen begründen sich in den vorgesehenen Nutzungen der jeweiligen *Mischgebiete* und in einer damit verbundenen Staffelung der städtebaulichen Dichte.

Die konkreten Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 15 in Form von textlichen Festsetzungen sind noch im weiteren Verfahrensverlauf zu erarbeiten und daher kein Bestandteil des Planvorentwurfs.

## 6. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

### 6.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Durch die vorliegende Planung wird die Entwicklung eines Mischgebietes und eingeschränkten Gewerbegebietes im Bereich des ehemaligen Bahnhofareals planungsrechtlich vorbereitet. Dadurch wird konkretes Baurecht für bereits bebauten Flächen geschaffen. Diese Änderung stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar, welcher im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu behandeln ist.

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

### 6.2 Wasserwirtschaft

Im Zuge der Vorplanung wurde ein Ingenieurbüro mit der Erschließungsplanung für das Gebiet beauftragt, welches sich im Rahmen einer wasserwirtschaftlichen Stellungnahme intensiv mit den Möglichkeiten zur Oberflächenentwässerung auseinandersetzt. Es wurde dabei ermittelt, dass die vorhandenen Regenwasserkanäle für eine ordnungsgemäße Beseitigung von anfallendem **Oberflächenwasser** ohne Rückstau nicht ausreichend sind. Zum einen ist die Dimension des vorhandenen Kanals nicht ausreichend und zum anderen kann der Kanal aufgrund der Höhenlage der Straße Hinter den Höfen nicht verlängert werden. Damit die Oberflächenentwässerung sichergestellt ist, ist somit die Herstellung eines neuen Kanals erforderlich. Alternativ wäre auch die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens mit Regenwasserpumpwerk denkbar. Im weiteren Planungsverlauf werden die vorgesehenen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung noch konkretisiert. Sofern hierdurch die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens innerhalb des Plangebietes erforderlich ist, wird dies entsprechend im weiteren Verfahrensverlauf berücksichtigt. Die hierfür benötigten Flächen sind bei Bedarf vorhanden.

Zur **Schmutzwasserbeseitigung** wurde festgestellt, dass der vorhandene Schmutzwasserkanal in der Straße Hinter den Höfen ausreichend tief liegt und bis zur Straße Am Immensee verlängert werden kann. Eine von hier ausgehende Verlängerung des Kanals an den Kanal in der Hauptstraße wäre ebenfalls möglich.

Die Wasserwirtschaftliche Stellungnahme des Erschließungsplaners ist der Begründung als Anhang II beigefügt.

### 6.3 Immissionsschutz

Zu den Belangen des Immissionsschutzes ist auszuführen, dass grundsätzlich die Auswirkungen der von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchsimmisionen im Plangebiet zu beurteilen sind. Ebenso sind die Auswirkungen der gewerblichen Immissionen aus dem Plangebiet auf die umgebende schutzbedürftige (Wohn-)Bebauung und die Auswirkungen der vorhandenen gewerblichen Immissionen auf das geplante Mischgebiet zu berücksichtigen.

Für die **von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchsimmisionen** ist darauf hinzuweisen, dass in der Ortslage Wilstedt landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind. Der nächstgelegene Betrieb befindet sich südlich des Plangebietes an der Bahnhofstraße. Um zu überprüfen, inwiefern sich die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchsimmisionen auf das vorliegende Plangebiet auswirken, wurde die Anfertigung eines Gutachtens zu den zu erwartenden Geruchsimmisionen in Auftrag gegeben. Die Berechnungen des Gutachters zeigen auf, dass die Immissionswerte im gesamten Plangebiet unterhalb der zulässigen Grenze für Gewerbegebiete von 15 % der Jahresstunden liegen. Der Wert für Wohn- und Mischgebiete von 10 % der Jahresstunden wird in einem Abstand von rund 60 m zum landwirtschaftlichen Betrieb unterschritten. Für die Bereiche mit einem Immissionswert > 10 % wird daher im Be-

bauungsplan ein *eingeschränktes Gewerbegebiet* festgesetzt. Das vollständige Gutachten kann Anhang I entnommen werden.

Eine betriebliche Einschränkung der Landwirtschaft erfolgt nicht, da nachweislich der Berechnungen des Gutachters schon deshalb keine uneingeschränkte Entwicklung der Landwirtschaft mehr gegeben ist, weil bereits im Bestand die Immissionswerte für die umgebende schutzwürdige Bebauung (Wohnen) deutlich überschritten werden. Betriebliche Entwicklungen sind somit nur dann möglich, wenn diese von geruchsmindernden Maßnahmen flankiert werden.

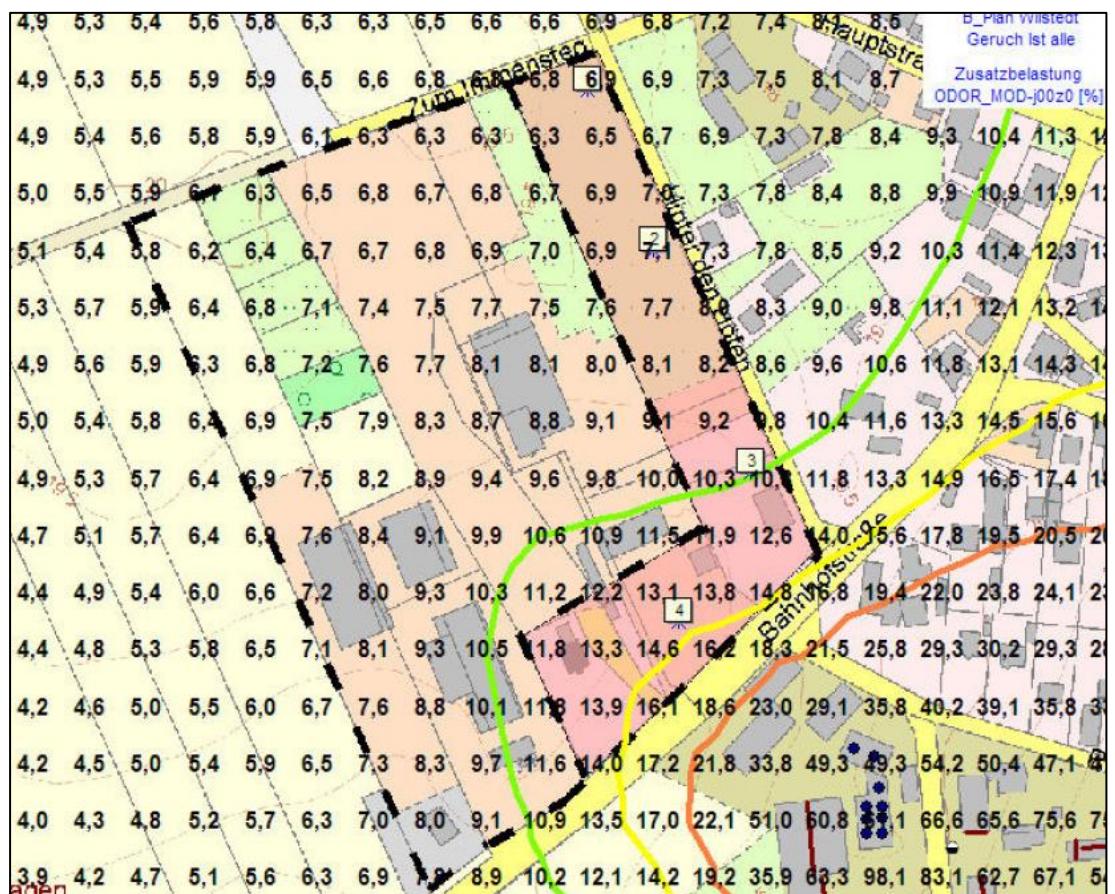


Abb. 5: Immissionswerte im Plangebiet (Auszug aus dem Geruchsgutachten, siehe Anhang I)

Auf Grundlage der ursprünglichen Konzeption der Gemeinde, ein Gewerbegebiet im Bereich des gesamten ehemaligen Bahnhofs auszuweisen, wurde ein schalltechnisches Gutachten angefertigt, welches die Auswirkungen der vorhandenen und zukünftigen gewerblichen **Schallimmissionen** auf die umgebende Bestandsbebauung in Wilstedt untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass in den östlichen und südöstlichen Bereichen des Plangebietes eine Ausweisung von „herkömmlichen“ Gewerbegebieten aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauung aus Gründen des Immissionsschutzes nicht möglich ist. In diesen Bereichen wäre demnach nur die Ansiedlung von Gewerbenutzungen denkbar, die das Wohnen nicht wesentlich stören, welche also in einem Mischgebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig sind. Im Zuge der geänderten Planungskonzeption muss das damalige Gutachten entsprechend überarbeitet werden. Hierbei ist dann insbesondere zu prüfen, inwiefern sich die Immissionen der auf dem Bahnhofsgelände ansässigen Gewerbebetriebe auf die geplante Ausweisung eines Mischgebietes auswirken werden. In einer ersten Vorprüfung hat der Gutachter darauf hingewiesen, dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Bereich des Mischgebietes MI 2 zu Immissionskonflikten mit den bestehenden Gewerbebetrieben führen würde. Aus diesem Grund wird im Planentwurf über die textlichen Festsetzungen geregelt

werden, dass eine Wohnnutzung in diesem Bereich nicht zulässig ist. Insofern erfolgt eine innere Gliederung des Mischgebietes. Inwiefern die gewerblichen Immissionen zu weiteren unzulässigen Konflikten führen und wie diese konkret gelöst werden können, ggf. durch Festsetzungen zum Schallschutz, kann erst durch das noch zu überarbeitende Schallgutachten geklärt werden, welches im weiteren Planungsverlauf beigefügt wird.

#### 6.4

#### **Wirtschaft**

Durch die Ausweisung von *Mischgebieten* und einem *eingeschränkten Gewerbegebiet* bietet sich ortsansässigen Betrieben die Möglichkeit, sich an einem neuen Standort im Gemeindegebiet anzusiedeln, wodurch unter anderem betriebliche Erweiterungen in konfliktfreier Lage möglich werden. Insbesondere kann ein Angebot für Handwerksbetriebe mit direkt angrenzendem Wohnen geschaffen werden. Damit ergeben sich für die Samtgemeinde Tarmstedt und die Gemeinde Wilstedt in erster Linie positive Effekte durch Gewerbesteuereinnahmen und den Erhalt von Arbeitsplätzen. Die Belange der Wirtschaft werden somit positiv berührt.

#### 6.5

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

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die bereits vorhandenen Leitungen und einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz grundsätzlich möglich.

Bremen, den 05.11.2018

**instara**  
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180  
28309 Bremen