



Umschrift

Gemeinde Thedinghausen
Bebauungsplan Nr. 38 „Eißeler Dorfstraße“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird in der Ortschaft Eißel auf dem östlichen Teil einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche (0,88 ha) an der Eißeler Dorfstraße eine Bebauung im Rahmen von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten ermöglicht. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für die beiden Nutzungstypen unterschiedlich festgesetzt (GRZ im MI 0,4; GRZ im WA 0,25), wobei in beiden Baugebietstypen in offener, höchstens eingeschossiger Weise gebaut werden darf. Aufgrund der zu erwartenden größeren Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist das Allgemeine Wohngebiet etwa doppelt so groß wie das festgesetzte Mischgebiet. Durch entsprechende Festsetzungen wird gesichert, dass das Baugebiet den Charakter eines der in der Gemeinde typischen, neueren Einfamilienhausgebiete erhält.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Thedinghausen wurde die bauliche Entwicklung der kleineren Ortschaften intensiv diskutiert. In angepasstem Umfang sollte auch in diesen Ortschaften eine bauliche Entwicklung möglich sein. Dieser Entwicklungsabsicht der vorbereitenden Bauleitplanung folgt die Gemeinde Thedinghausen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, in dem sowohl Angebote für eine wohnbauliche Entwicklung als auch für gemischte Nutzungen planungsrechtlich geschaffen werden.

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt durch eine neu herzustellende Straße mit Wendeanlage von der Eißeler Dorfstraße aus. Zu berücksichtigen ist, dass eine Zufahrt zu dem in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibenden westlichen Teil des Flurstücks möglich sein muss.

Mit der Planung werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die für das Schutzgut Boden zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können. Es werden bisher offene Böden versiegelt und damit ihrer Funktion im Naturhaushalt entzogen. Dies ist in einem Umfang von ca. 4310 qm der Fall.

Durch die Verlagerung des Ortsrandes wird die Landschaft zwar mehr durch Bebauung geprägt, die bereits vorhandene Baum-Strauch-Hecke schirmt diese Veränderung aber im Wesentlichen ab, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes eintreten wird.

Für die anderen Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da sie nur von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt sind.

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind externe Maßnahmen geplant. Nordöstlich von Eißel wird auf einer 2150 qm großen Fläche die Ackernutzung beendet und die Fläche wird brach liegen gelassen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie auf Kultur- oder Sachgüter werden bei Umsetzung der Planung nicht zu verzeichnen sein.

Im Rahmend der frühzeitigen Beteiligung im Juni 2007 wurde von der Ortsfeuerwehr angeregt, einen weiteren Überflurhydranten im Plangebiet zu berücksichtigen. Diese Anregung wurde nach Rücksprache mit dem Kreisbrandschutz nicht aufgenommen, da die Löschwasserversorgung durch einen vorhandenen Unterflurhydranten in der Eißeler Dorfstraße ausreichend sichergestellt werden kann.

Vom Landkreis Verden wurde angeregt, die im Süden vorhandene Hecke über den Bebauungsplan zu sichern. Die Hecke befindet sich allerdings außerhalb des Geltungsbereiches und wird außerdem



von der Heckenschutzsatzung der Gemeinde Thedinghausen aus dem Jahr 2002 geschützt. Daher wurde diese Anregung des Landkreises nicht aufgenommen.

Die dem Plangebiet nördlich benachbarte Anliegerin hat zum Bebauungsplan Stellung genommen. Der Bedarf in Eißel nach neuen Bauflächen wurde angezweifelt, da in Thedinghausen andere Baugebiete zur Verfügung stehen und noch einige Baulücken bebaut werden könnten. Befürchtet wurde eine Grundwasserabsenkung durch die Bautätigkeit und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch neue Anwohner. Auf die an der Grenze vorhandenen Hecken wurde verwiesen. Bezüglich des Baulandbedarfes wurde in der Abwägung auf den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde verwiesen, der für die Eigenentwicklung auch Neubauflächen in kleineren Orten vorsieht. Auch lässt sich die Füllung von Baulücken nicht steuern und stellt so ein eher ungeeignetes Instrument zur Baulandbereitstellung der Gemeinde dar. Das Regenwasser soll auf den Grundstücken versickern und mit einer Grundwasserabsenkung ist nicht zu rechnen. Da nur ca. 11 Grundstücke entstehen, wird kein erheblicher Mehrverkehr auf der Eißeler Dorfstraße erwartet. Die Hecken sind über die Heckenschutzsatzung der Gemeinde geschützt, eine Pflege der Hecke ist im Rahmen des Nachbarschaftsrechtes möglich.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes fand vom 06.05. bis zum 06.06.2008 statt. Der Landkreis hat darauf verwiesen, dass eine Oberflächenentwässerung nur oberflächennah ohne Rigolen oder Sickerschächte erfolgen darf. Dies wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die nördlich benachbarte Anliegerin fragt an, wie der Eigenbedarf an Bauland für Eißel ermittelt wird und ob bereits Nachfragen nach Bauland vorliegen. Es wird außerdem nachgefragt, ob Bodenuntersuchungen gemacht wurden und wie genau die rechtlichen Möglichkeiten zur Pflege der Hecke aussehen. Eine genaue Formel zur Berechnung von Eigenbedarf kann nicht angewendet werden, das neu ausgewiesene Bauland muss eine angemessene Größe haben. Bodenuntersuchungen wurden angestellt, die zeigen, dass Baumöglichkeiten und Versickerungsmöglichkeiten für Regenwasser gegeben sind. Wegen der Pflege der Hecken wird angeraten, sich möglichst mit dem neuen Nachbarn zu verständigen.