

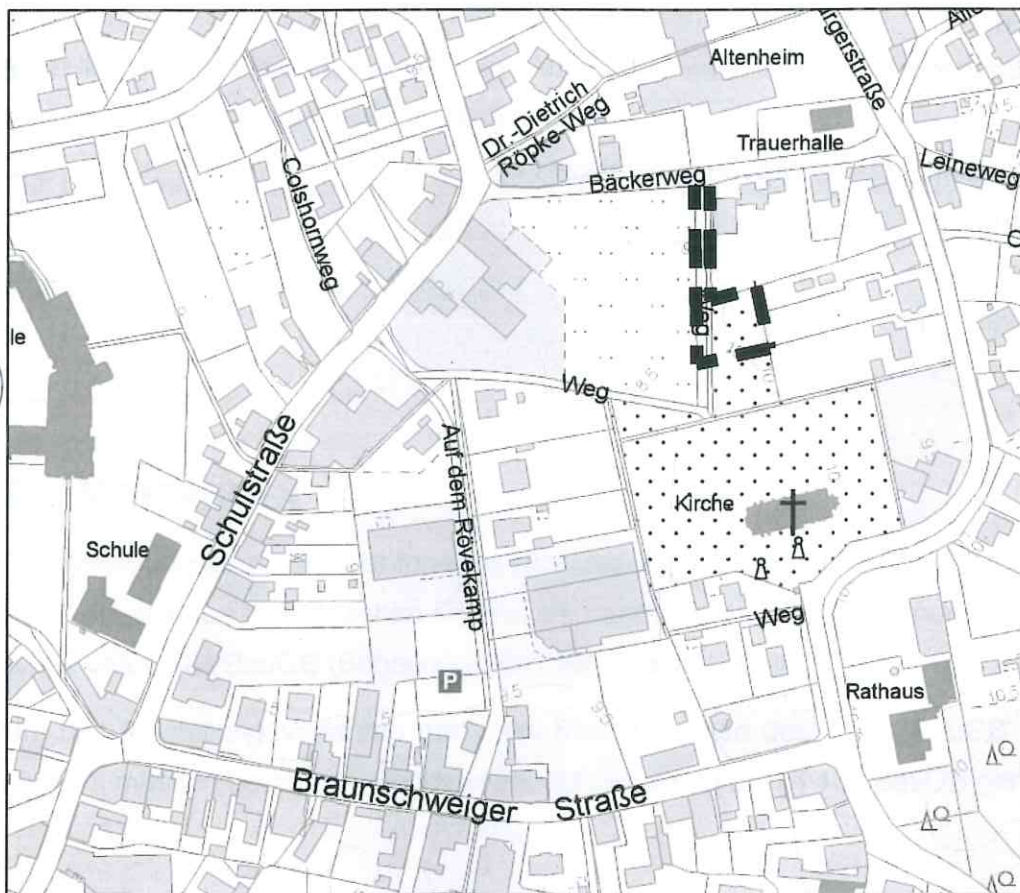


Handschrift

# GEMEINDE THEDINGHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 49  
„Neubau Trauerhalle“

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan  
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99  
Email: info@plankontor-staedtebau.de



**INHALTSVERZEICHNIS**

|    |  |    |
|----|--|----|
| 1  | Anlass und allgemeine Zielsetzung        | 3  |
| 2  | Verfahren                                | 3  |
| 3  | Lage und Bestand                         | 4  |
| 4  | Planungsvorgaben                         | 4  |
| 5  | Bauliche Nutzung                         | 7  |
| 6  | Verkehr                                  | 7  |
| 7  | Infrastruktur                            | 8  |
| 8  | Immissionen                              | 8  |
| 9  | Natur und Landschaft                     | 8  |
| 10 | Altlasten                                | 9  |
| 11 | Zusammenfassung des Abwägungsergebnisses | 10 |
| 12 | Flächenbilanz                            | 10 |
| 13 | Hinweise                                 | 11 |
| 14 | Verfahrensvermerke                       | 11 |

## 1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

In der Gemeinde Thedinghausen soll die Möglichkeit zur Betreuung trauernder Menschen, zur Abschiednahme aber auch die damit verbundenen Arbeitsbedingungen für Bestatter verbessert werden. Dazu bietet sich ein Grundstück am Friedhof an, das bisher als dessen Erweiterungsfläche vorgehalten wurde. Diese Erweiterungsflächen sind nach den Erkenntnissen der Gemeinde nicht mehr erforderlich, so dass sie sich als Baumöglichkeit für ein Bestattungsunternehmen mit Trauerhalle anbietet. Auf dem bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich soll nun eine gemischte Bebauung ermöglicht werden. Damit kann neben einem Gewerbebetrieb auch Wohnnutzung betrieben werden, was der zentralen Lage im Ort entspricht. Zur Erschließung des relativ kleinen Plangebietes kann eine vorhandene Wegeparzelle genutzt werden, auf der ein Verbindungsweg zwischen Bäckerweg und Friedhof besteht, der auch weiter genutzt werden kann.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da die gegenwärtige Lage des Planungsrechtes als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB eine solche Bebauung nicht zulässt.

## 2 VERFAHREN

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung von Thedinghausen als Nachverdichtung auf einer unbebauten innerörtlichen Fläche. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind:

### §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 BauGB

|                         |  |
|-------------------------|--|
| zu erfüllende Bedingung | Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 qm, ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang                          |
| Inhalt Bebauungsplan    | Festgesetzte Grundfläche<br>MI zulässige Grundfläche max. 372 qm<br>anderen Pläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt |
| Bedingung erfüllt       | ja   |

**§13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 4 BauGB**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| zu erfüllende Bedingung | Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt. |
| Inhalt Bebauungsplan    | keine UVP pflichtigen Vorhaben zulässig   |
| Bedingung erfüllt       | ja  |

**§13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 5 BauGB**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| zu erfüllende Bedingung | Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete) |
| Inhalt Bebauungsplan    | Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.   |
| Bedingung erfüllt       | ja  |

**3 LAGE UND BESTAND**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Ortschaft Thedinghausen südlich des Bäckerweges, nördlich der evangelischen Kirche. Die Friedhofserweiterungsfläche ist nicht bebaut. Das vorhandene Grünland wird regelmäßig gemäht. Ein befestigter Fuß- und Radweg verläuft vom Bäckerweg zum Friedhof.

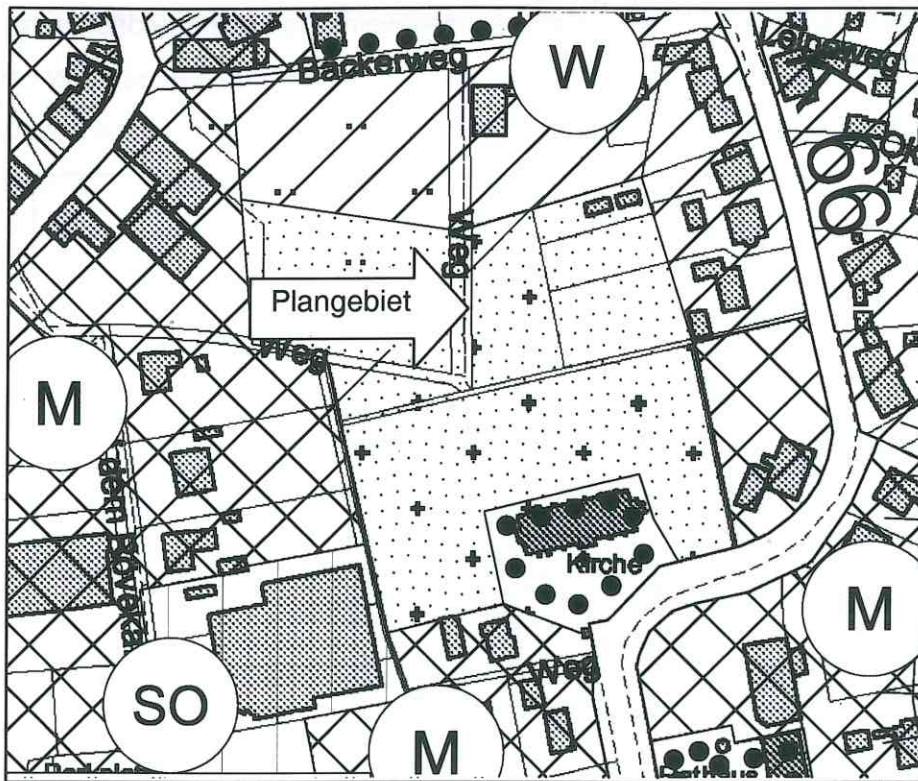
**4 PLANUNGSVORGABEN****4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG**

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen wurde im Jahr 2006 wirksam. Das Plangebiet ist darin als Teil einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof sowie im Bereich der Zufahrt als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die vorliegende Planung wird die Art der Nutzung im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen also teilweise von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren zur Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde in den abweichenden Teilen im Wege der Berichtigung anzupassen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen Umsetzung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Samtgemeindegebietes aber nicht beeinträchtigt.

## Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



#### 4.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Für die Zufahrt im Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 22 „Ortsmitte I“ seit 2001 (BauNVO 1990). Festgesetzt ist dort eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.

Für benachbarte Baugebiete gelten folgende Festsetzungen:

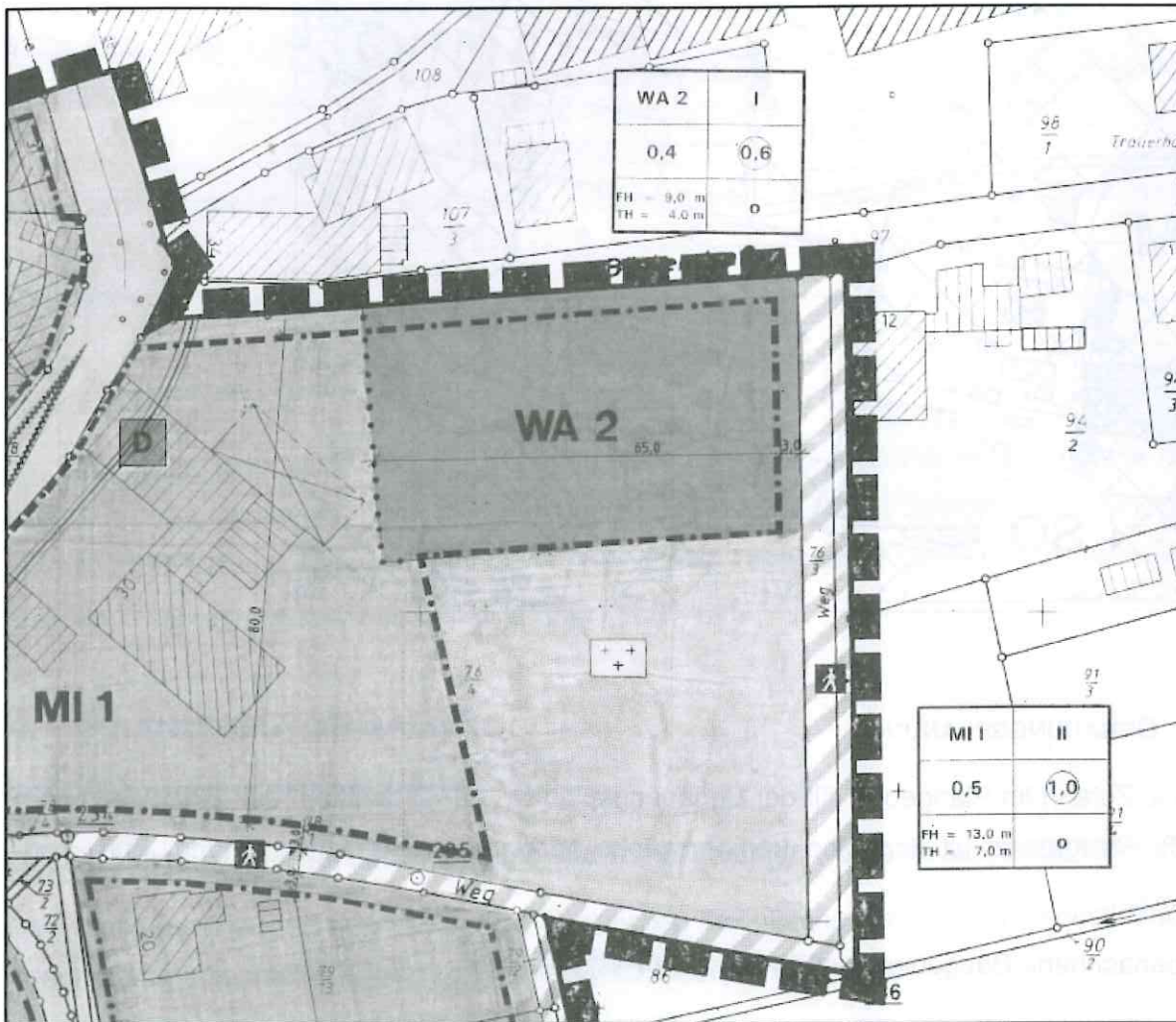
- Allgemeines Wohngebiet WA
- Grundflächenzahl GRZ 0,4
- Grundschoßflächenzahl GRZ 0,6
- höchstens eingeschossige Bebauung I
- Gebäudehöhen Traufhöhe max. 4m , Firsthöhe 9 m
- offene Bauweise
- nicht überbaubare Flächen nur entlang der Wegen und Straßen
  
- Mischgebiete MI
- Grundflächenzahl GRZ 0,5
- Grundschoßflächenzahl GRZ 1,0
- höchstens zweigeschossige Bebauung II
- Gebäudehöhen Traufhöhe max. 7 m , Firsthöhe 13 m
- offene Bauweise

- nicht überbaubare Fläche nur entlang von Wegen und Straßen

#### Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

- Fassaden: Putz oder Verblendmauerwerk, Fachwerk
- Dächer: mind. 20 Grad Neigung, Sattel-, Walm, Krüppelwalm- und Mansarddächer zulässig, schwarze und rote Dacheindeckung

#### Bebauungsplan Nr. 22 (Ausschnitt ohne Maßstab)



## 5 BAULICHE NUTZUNG

Als Art der Nutzung wird im Geltungsbereich ein Mischgebiet festgesetzt. Damit kann entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes eine nicht wesentlich störende Nutzung und Wohnen in dem Plangebiet stattfinden. Aufgrund der Lage am Friedhof wird die Nutzung durch Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise ausgeschlossen, da die für diesen Ort erforderliche Ruhe zur Besinnung gestört würde. Die Nutzung durch Tankstellen wird aufgrund der dafür nicht geeigneten Erschließungssituation ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da diese innerörtliche Fläche im Rahmen der Nachverdichtung der Bebauung vorbehalten werden soll.

Es wird eine eingeschossige Bebauung zugelassen, da eine stärkere Ausnutzung in dem relativ kleinen, hinterliegenden Plangebiet nicht angebracht ist. Die Gebäudehöhe soll sich der Umgebung anpassen und darf 7 m über der Erschließungsstraße nicht überschreiten.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt, die damit zwischen dem Höchstwert für Allgemeine Wohngebiete 0,4 und dem für Mischgebiete 0,6 liegt. Damit kann eine mittlere Verdichtung erreicht werden, die bei gewerblicher Nutzung erforderlich sein kann.

Die überbaubare Fläche ermöglicht eine flexible Bebauung des relativ kleinen Grundstückes.

## 6 VERKEHR

Das Plangebiet liegt südlich des Bäckerweges. Von dort führt nach Süden ein breiter Fuß- und Radweg als Zugang zum Friedhof.

Über diese Wegeparzellen soll in Zukunft die Erschließung für das Plangebiet führen. Da dann aber auch Fahrzeugverkehr erfolgen wird, ist eine Festsetzung als Verkehrsfläche erforderlich. In diesem Teil überlagert der Bebauungsplan Nr. 49 den Bebauungsplan Nr. 22, so dass die bisher geltende Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg hier geändert wird.

Da bei der geplanten Nutzung des Gebietes zur Errichtung einer Trauerhalle bzw. eines Bestattungsunternehmens zeitweise auch mit größerem Stellplatzbedarf zu rechnen ist, können in fußläufiger Nähe auch die Parkplätze beim Rathaus über den Friedhof und die Stellplätze beim Haus der Wurth am Bäckerweg genutzt werden.

Für das einzeln gelegene Flurstück ist die Erschließung ausreichend. Der Weg ist bis zum Mischgebiet entsprechend auszubauen. Allerdings werden Müllfahrzeuge den Weg nicht befahren, so dass die Müllbehälter am Bäckerweg zur Abholung bereit zu stellen sind. Der

Weg kann weiter als Verbindung zwischen Bäckerweg und Friedhof mit Anbindung „Auf dem Rövekamp“ und Schulstraße genutzt werden.

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Bushaltestellen „Altenheim“ und „Englandhalle“. Die Haltestelle Altenheim wird von den Linien 720, 721 und den Bürgerbuslinien 785 und 786 bedient. An der Haltestelle "Englandhalle" gibt es ein Fahrtenangebot durch die Linie 750.

## **7 INFRASTRUKTUR**

Aufgrund der innerörtlichen Lage können alle leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen vom Bäckerweg in das Plangebiet verlängert werden.

Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Dazu wird eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Der Gemeinde liegt ein Berechnungsblatt zur Muldenversickerung für den Bau einer Trauerhalle vor, aus dem hervorgeht, dass eine solche Versickerung in einer ca. 0,27 cm tiefen Mulde bei einem Kf- Wert von  $10^{-5}$  möglich ist.

## **8 IMMISSIONEN**

Das Plangebiet liegt nicht einem Bereich, der erheblich durch Immissionen aus Verkehrslärm, Gewerbe- oder Freizeitlärm oder Gerüchen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung belastet ist.

## **9 NATUR UND LANDSCHAFT**

Verfahrensrechtlich ist bei der Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft bei dieser Planung zu beachten, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist (gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine nicht bebaute Grünfläche, die regelmäßig gemäht wird. Es handelt sich um eine Reservefläche des Friedhofs. Gehölzstrukturen befinden sich nördlich und westlich des Mischgebietes, die allerdings zu den angrenzenden Gärten gehören. Entlang des Weges verläuft eine jüngere Baumreihe.

Bei der im Bebauungsplan Nr. 22 überplanten Fläche handelt es sich um eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“. Die vorhandenen Bäume wurden im

Rahmen des Wegeausbaus als gestalterisches Element von der Gemeinde gepflanzt. Es handelt sich nicht um Anpflanzungen, die als Ausgleichsmaßnahmen oder als städtebauliches Grün im Bebauungsplan Nr. 22 festgesetzt waren.

Die Baumreihe am Weg soll erhalten werden. Mit der Bebauung wird ein Biotop mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt überbaut. Im Mischgebiet wird eine Versiegelung von ca. 560 qm möglich sein, womit Eingriffe in den Boden zu verzeichnen sein werden. Mit der bisher hier geplanten Nutzung als Friedhof wären allerdings ebenfalls erhebliche Veränderungen der natürlichen Bedingungen erfolgt.

Da keine geschützten oder sonst besonders wertvollen natürlichen Elemente von der Planung betroffen sind, muss von der Planung aus der Sicht des Naturschutzes auch nicht abgesehen werden.

Im Sinne einer Minimierung des Eingriffs wird die Grundflächenzahl nicht mit dem Maximalwert der BauNVO § 17 festgesetzt, so dass ein möglichst großer Grünflächenanteil realisiert werden kann.

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplanes bewirken würden.

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind bei durch die Bauleitplanung zulässigen Eingriffe die streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten pauschal nach den Verboten gem. § 44 BNatSchG ausgenommen, soweit die ökologischen Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind. Solche Lebensstätten (z.B. Gehölze, Gebäude) befinden sich allerdings nicht im Plangebiet, sondern nur in dessen unmittelbaren Umgebung. Hier können sich z. B. Lebensräume europäischer Vogelarten und Quartiere von Fledermäusen befinden. Die Funktion dieses Lebensraumes wird aber durch die Bebauung im Plangebiet nicht behindert und er kann seine ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllen.

## 10 ALTLASTEN

Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor.

## 11 ZUSAMMENFASSUNG DES ABWÄGUNGSERGEBNISSES

### 11.1 FRÜHZEITIGES BETEILIGUNGSVERFAHREN

Der Landkreis Verden – Wasserwirtschaft – hat keine Bedenken gegen die Planung, wenn das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert wird.

Der Anregung wurde im Vorentwurf bereits entsprochen, da der Plan eine Festsetzung zur Versickerung des Regenwassers enthält. Zur Entwurfsfassung wurde für die geplante Trauerhalle eine Berechnung vorgelegt, die nachweist, dass dies durchführbar ist.

Der Landkreis Verden – Naturschutz und Landschaftspflege hat keine Bedenken gegen die Planung. Es wird angeregt, zu prüfen, ob die Baumreihe an der Zuwegung in einem anderen Planverfahren als Kompensationsmaßnahme angelegt wurde.

Aufgrund der Anregung wurde geprüft, ob im Bebauungsplan Nr. 22 hier eine Kompensationsmaßnahme eingeplant wurde. Dies ist allerdings nicht der Fall.

Der Landkreis Verden – Naturschutz und Landschaftspflege hat mitgeteilt, dass keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Belange des Artenschutzes bei der Umsetzung der Planung berührt werden.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass evtl. Schutzmaßnahmen gegen Straßenlärm nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung gehen können.

Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen regt an, in der Begründung auf die Erreichbarkeit des Personennahverkehrs einzugehen.

Der Anregung wurde gefolgt.

### 11.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Landkreis Verden – Wasserwirtschaft – hat keine Bedenken gegen die Planung, wenn das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert wird.

Der Anregung wurde im Vorentwurf bereits entsprochen, da der Plan eine Festsetzung zur Versickerung des Regenwassers enthält. Zur Entwurfsfassung wurde für die geplante Trauerhalle eine Berechnung vorgelegt, die nachweist, dass dies durchführbar ist.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass evtl. Schutzmaßnahmen gegen Straßenlärm nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung gehen können.

## 12 FLÄCHENBILANZ

|                |          |
|----------------|----------|
| Mischgebiet    | 745 qm   |
| Verkehrsfläche | 645 qm   |
|                |          |
| Gesamt         | 1.390 qm |

### 13 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Die Nds. Straßenbaubehörde weist darauf hin, dass evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden **Emissionen** nicht der Straßenbauverwaltung anzulasten sind.

### 14 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 49 öffentlich in der Zeit vom 13.5.2014 bis zum 13.06.2014 ausgelegen.

Thedinghausen, den 19.08.2014

  
.....  
stellv. Gemeindedirektor Link

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Thedinghausen zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 49 in der Sitzung am 22.07.2014 beschlossen.

Thedinghausen, den 19.08.2014

  
.....  
stellv. Gemeindedirektor Link