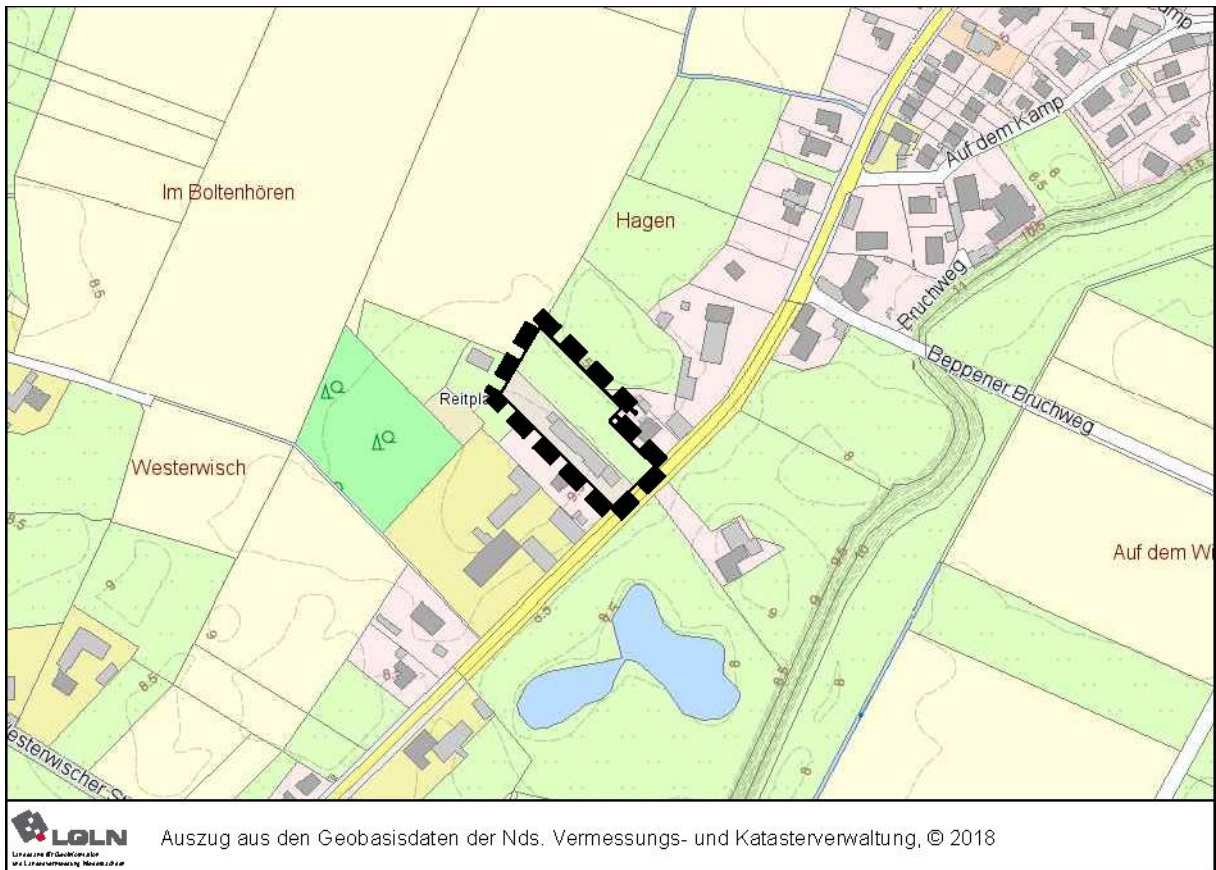


GEMEINDE THEDINGHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 57
„Syker Straße 86“

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

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

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss	ABSCHRIFT
----------------	------------	---------	-------------------------------	------------------

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	2
	A.2 Verfahren.....	2
	A.3 Örtliche Situation.....	3
	A.4 Planungsvorgaben.....	3
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
	B.1 Bauliche Nutzung	6
	B.2 Grünordnerische Festsetzungen	7
	B.3 Verkehr.....	8
	B.4 Immissionsschutz	8
	B.5 Natur und Landschaft	10
	B.6 Infrastruktur.....	12
	B.7 Altlasten	12
	B.8 Hochwasserschutz	13
	B.9 Denkmalschutz.....	13
C	DATEN	14
	C.1 Städtebauliche Werte	14
	C.2 Verfahrensvermerke.....	14

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Südlich der Ortslage von Thedinghausen befindet sich an der von dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe geprägten Syker Straße (Landesstraße 354) ein Elektronikbetrieb. Dieser beabsichtigt aufgrund guter Zukunftsaussichten eine Ausweitung der Betriebsgebäude und der Außenanlagen. Hierzu bieten sich die nördlich des bisherigen Betriebsgeländes gelegenen, bislang überwiegend als Weide für Pferde genutzten Flächen an.

Die geplante Erweiterung im geplanten Umfang ist jedoch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen daher nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Betrieb am vorhandenen Standort weiterentwickeln zu können.

A.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 57 dient der Innenentwicklung von Thedinghausen in einem bebauten, innerörtlichen Bereich an der Syker Straße als Maßnahme der Innenentwicklung. 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 Satz 2 Nr. 1 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 m ² , ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt Bebauungsplan Nr. 57	Festgesetzte Grundfläche GE1 3.497 m ² x GRZ 0,6 = 2.098 m ² GE2 1.601 m ² x GRZ 0,8 = 1.280 m ² Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Ergebnis	Bedingung erfüllt, da Größe der Grundfläche zusammen 3.378 m ² und damit < 20.000 m ²

§13a Abs. 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 Nr. 57	Im Plangebiet sind Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen, nicht zulässig.
Ergebnis	Bedingung erfüllt

§13a Abs. 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) Und es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
Inhalt Bebauungsplan Nr. 57	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden.
Ergebnis	Bedingung erfüllt

Da die Bedingungen des §13a BauGB erfüllt werden, kann der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage Thedinghausen an der Syker Straße. Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Elektrobetrieb. Das Betriebsgelände mit Fertigungshalle und Mitarbeiterstellplätzen erstreckt sich ausgehend von dem an der Syker Straße liegenden Büro- und Verwaltungsgebäude in die der Syker Straße abgewandten rückwärtigen Grundstücksbereiche. Die übrigen Teile des Plangebietes werden als Weide für Pferde bzw. als Reitflächen genutzt.

Die Umgebung des Plangebietes ist entlang der Syker Straße durch das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sowie dörflichen Strukturen mit Höfen und Weiden und Reitplätze für die Pferdehaltung geprägt.

A.4 Planungsvorgaben**A.4.1 Raumordnung**

Für die Bewertung raumordnerischer Belange ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Verden hinzuzuziehen.

Nach der zeichnerischen Darstellung im RROP 2016 des Landkreises Verden (in Kraft getreten am 15.04.2017) liegt das Plangebiet in „grau“ (*Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich*) bzw. „weiß“ dargestellten Bereichen, d.h. besondere Ziele oder Anforderung der Raumordnung sind bezogen auf den Standort nicht zu berücksichtigen.

Über die zeichnerische Darstellung hinaus sind folgende Ziele und Grundsätze für die vorliegende Planung relevant und werden mit dieser Planung verfolgt:

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

Ziel 04 Satz 3 Innenentwicklung und Baulückenschließung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von bislang unbesiedelten Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich.

Grundsatz 05 Vor der Neuausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten soll geprüft werden, ob vorhandene Altgewerbe-, Altindustriehäuser oder Gewerbebrachen genutzt werden können.

Grundsatz 07 Im Landkreis Verden sollen die Standortvorteile für die gewerbliche Wirtschaft konsequent genutzt werden. Der Bestand an Unternehmen soll gesichert und durch bestmögliche Nutzung vorhandener Potenziale durch die Ansiedlung neuer Unternehmen sowie die Unterstützung von Existenzgründungen weiter entwickelt werden.

Als wichtiger Wirtschaftssektor wird der Bereich Elektrotechnik genannt.

Den Vorgaben der Raumordnung kann Rechnung getragen werden, da durch die vorliegende Bauleitplanung an einer Straße von regionaler Bedeutung im Siedlungszusammenhang Voraussetzungen geschaffen werden, um die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes zu ermöglichen.

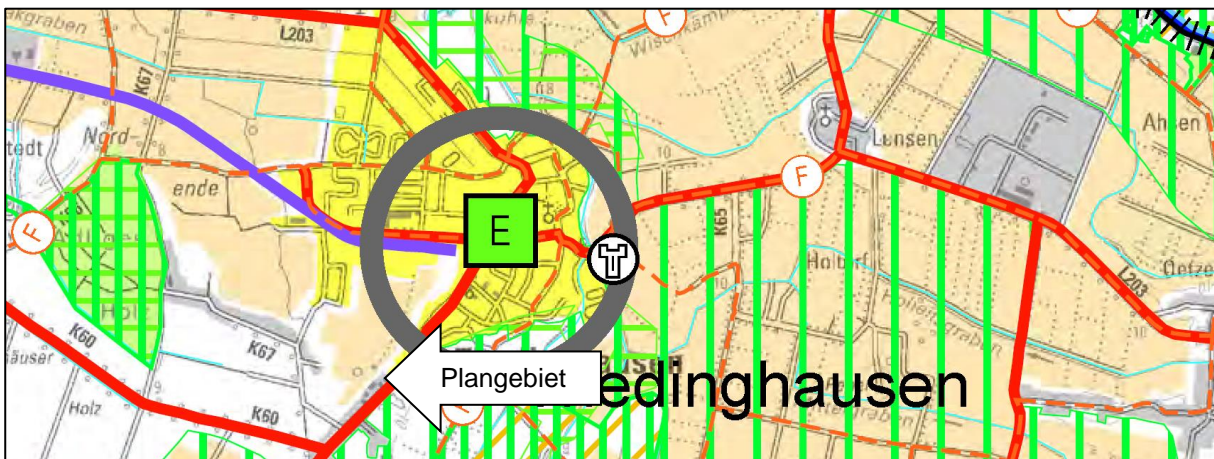


Abb.: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreis Verden (ohne Maßstab)

Nordwestlich neben dem Plangebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 40 m ein etwa 7.700 m² großes Waldstück. Waldränder sollen aufgrund ihrer ökologischen Funktion und ihrer Erlebnisqualität grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Es soll aus naturschutzfachlichen Gründen ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden (RROP 3.2.1.09 Grundsatz der Raumordnung). Zur Gefahrenabwehr vor Brand oder vor umstürzenden Bäumen wird im Allgemeinen ein Abstand von 40 m als ausreichend angesehen. Der Wald wird durch die Planung nicht selbst betroffen, denn durch die Planung ist ein Eingriff in den Wald nicht vorgesehen.

Die Gemeinde weicht von dem Grundsatz der Freihaltung der Waldränder in diesem Fall ab. Sie stellt hier diesen raumordnerischen Grundsatz hinter den Bedarf an Entwicklungsflächen für einen ortsansässigen Gewerbebetrieb zurück. Der südliche Waldrand befindet sich bereits am Ortsrand und die ökologischen Funktionen sind in diesem Bereich durch die Nutzung von Anlagen zur Pferdehaltung, Hausgärten und Freiflächen, die zum Gewerbebetrieb gehören, bereits gestört. Innerhalb des 100 m Abstandes befindet sich seit langem die Bebauung an der Syker Straße, d.h. es handelt sich nicht um einen ungestörten Waldrand, den es im Grundsatz freizuhalten gilt.

A.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen wurde im Jahr 2006 wirksam.

Der Geltungsbereich ist darin in den Bereichen entlang der Syker Straße als gemischte Baufläche und im nördlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzungen weichen somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes aber nicht beeinträchtigt, da die Bereiche entlang der Syker Straße bereits durch das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe geprägt sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren §13a BauGB durchgeführt, daher ist kein gesondertes Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich, sondern der Flächennutzungsplan ist in den abweichenden Teilen im Wege der Berichtigung anzupassen.

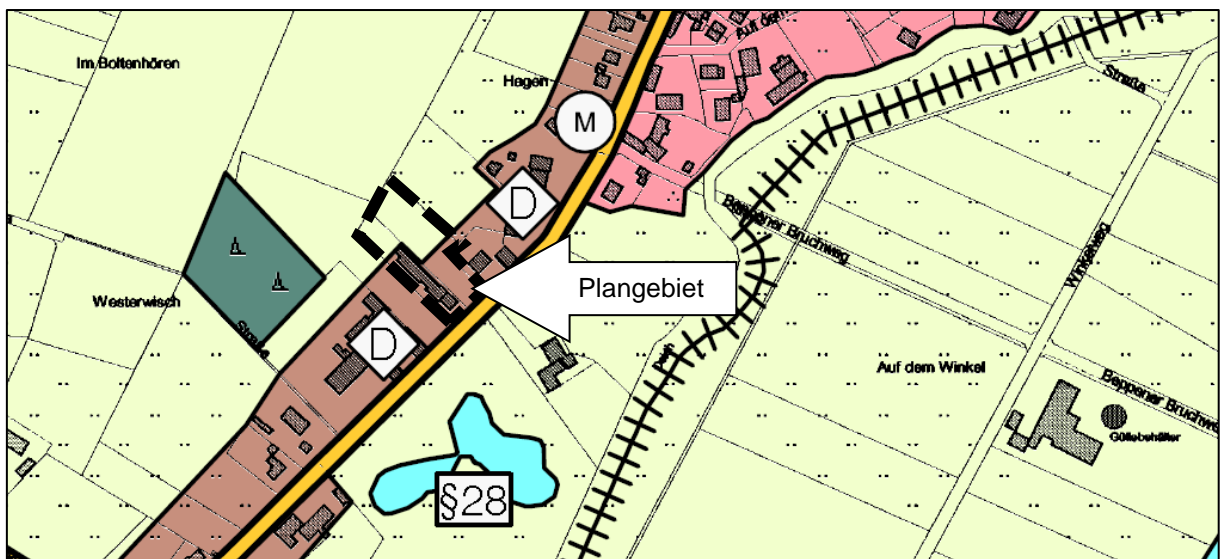


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) (Stand: Neuaufstellung)

A.4.3 Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB

Nach § 1a Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde in ihre Abwägung über die öffentlichen und privaten Belange die Grundsätze der vorrangigen Innenentwicklung sowie die Begrenzung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche einzustellen.

Bei der vorliegenden Planung werden ca. 3.000 m² bisher intensiv genutzte Weideflächen für Pferde überplant. Die Gemeinde möchte damit dem ansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit bieten, den vorhandenen Betriebe an seinem Standort zu erweitern, wodurch die gewerbliche Nutzung gestärkt und somit zugleich Arbeitsplätze erhalten bzw. geschaffen werden sollen. Die Fläche wird im Übrigen nicht der Bewirtschaftung durch einen Landwirt entzogen.

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden im Plangebiet Gewerbegebiete (GE1 und GE2) festgesetzt. Damit kann entsprechend der Zielsetzung der Planung eine Erweiterung des ansässigen Elektronikbetriebes erfolgen.

Im Plangebiet werden Vorhaben ausgeschlossen, die der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen.

Darüber hinaus wird die Art der Betriebe hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens eingeschränkt. Obwohl im überwiegenden Teil des Plangebietes ein Emissionskontingent von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts festgesetzt wird, ist in der vorliegenden Planung sichergestellt, dass trotz Kontingentierung eine gewerblich Nutzung möglich ist und die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt bleibt.

Dass die gewerbliche Nutzung des Plangebietes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht möglich ist, wurde mit Hilfe einer schalltechnischen Untersuchung überprüft. Laut den gutachterlichen Berechnungen werden nach der geplanten Betriebserweiterung die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den von den Geräuschen am stärksten betroffenen Immissionsorten eingehalten (siehe Kapitel B.4 „Immissionsschutz“).

Zwar entsprechen die Einschränkungen bezüglich des Emissionsverhaltens denen eines Mischgebietes. Allein deshalb können die festgesetzten Gewerbegebiete von der Typik her jedoch noch nicht als Mischgebiet angesehen werden. Von einem Mischgebiet unterscheiden sie sich durch den festgesetzten Nutzungskatalog und insbesondere dadurch, dass das Plangebiet der Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes dient und eine (allgemeine) Wohnnutzung nicht vorgesehen ist.

Neben dem emissionskontingentierten Gewerbegebiet im vorliegenden Bebauungsplan stehen in der Gemeinde Thedinghausen noch ausreichend Flächen in Gewerbe- und Industriegebieten zur Verfügung, in denen sich auch lärmintensivere Betriebe ansiedeln können. In dem Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Ahsen-Oetzen (L203)“ nördlich des Verdener Weg bzw. der Verdener Straße bestehen hierfür noch ausreichend Kapazitäten. Im Bebauungsplan Nr. 5 sind in den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten zwar Emissionskontingente festgesetzt, im überwiegenden Teil der Flächen liegen diese jedoch für die Industriegebiet bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts und für die Gewerbegebiete bei 64 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Bei einem Emissionsverhalten bis 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts kann von einer uneingeschränkten Nutzung eines Gewerbegebietes ausgegangen werden. Die Begrenzung der Emissionen in den Gewerbegebieten des Bebauungsplans Nr. 5 um nur 1 dB(A) tags gegenüber den vorgenannten Werten führt nicht zu erheblichen Einschränkungen der Gewerbegebiete.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung in zwei Bereiche gegliedert.

Während in den Bereichen an der Syker Straße eine Bebauung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig sein wird, wird in den rückwärtigen Bereichen eine GRZ von 0,6 festgesetzt. In den

bereits stark versiegelten Bereichen an der Syker Straße wird damit weiterhin ein hohes Maß der baulichen Nutzung möglich sein, wohingegen in den rückwertigen Bereichen des Betriebsgeländes ein geringeres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt wird, um einen Übergang zur daran schließenden offenen Landschaft zu schaffen.

Die maximale Gebäudehöhe wird in beiden Bereichen mit 10,0 m festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen etc. gem. § 19 Abs. 4 BauGB wird für die Bereiche mit einer GRZ von 0,6 gewährt, um sicherzustellen, dass die erforderlichen Zuwegungen für die Warenlieferungen und Stellplätze im Plangebiet untergebracht werden können. Jedoch darf die GRZ nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (sogenannte Kappungsgrenze) überschritten werden.

Im Plangebiet werden über eine textliche Festsetzung außerdem Bezugspunkte für die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

B.1.3 Bauweise

Im Plangebiet befindet sich bereits ein Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m. Um eine Erweiterung des vorhandenen Betriebes zu ermöglichen, wird in dem Baugebiet eine entsprechend abweichende Bauweise festgesetzt, die auch zukünftig Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt.

B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen lässt einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu und soll zudem die Gelegenheit bieten das Betriebsgelände im nordöstlichen Bereich bei Bedarf zu erweitern. Letzteres wird ermöglicht, indem entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze auf eine Baugrenze verzichtet wird. Zu den südwestlich und nordöstlich befindlichen Wohngrundstücken befindet sich die Baugrenze in einem Abstand von 3 m.

Die straßenseitige Baugrenze verläuft in einem Abstand von 9 m zur Straße und entspricht dem Abstand, welche die vorhandene Bebauung bereits zur Straße einhält.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Gehölzreihe, die auf einer Breite von 3 m als zu Erhalten festgesetzt wird. Zum Schutz dieser Gehölze wird die Baugrenze in einem Abstand von 5 m zu dieser Fläche festgesetzt, so dass sie insgesamt in einem Abstand von 8 m zur Geltungsbereichsgrenze verläuft. Ebenfalls zum Schutz dieser Gehölze sind in den 5 m breiten nicht überbaubaren Bereichen zwischen den Gehölzen und der Baugrenze Garagen und Nebenanlagen sowie jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig.

B.2 Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich sind lediglich entlang der nördlichen Randbereiche erhaltenswerte natürliche Strukturen vorhanden, da der größte Teil des Plangebiets entweder als Betriebsgelände oder als Weide für Pferde genutzt wird. Durch die Festsetzungen einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern erfolgt eine Sicherung dieser Gehölze.

Die textlichen Festsetzungen stellen zudem sicher, dass bei Abgang der Gehölze Nachpflanzungen zu erfolgen haben. Um Beeinträchtigungen der Wurzelbereiche zu verhindern, wird zudem festgesetzt,

dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des zu erhaltenden Gehölzstreifens Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden und jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig sind.

B.3 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Landesstraße 354 „Syker Straße“ erschlossen. Ausgehend von dieser Straße befindet sich eine direkte Zufahrt zu dem Grundstück.

Die Planungen zur Erweiterung des bestehenden Betriebes sahen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung eine zweite Ein- und Ausfahrt zum Plangebiet vor. Die Straßenbaubehörde hat jedoch Bedenken bezüglich einer zweiten Zufahrt geäußert. Um die Umsetzbarkeit der geplanten Erweiterung sicherzustellen, hat daher eine Abstimmung mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr stattgefunden. Die Planungen zur Erweiterung des Betriebes wurden daraufhin angepasst. Die Ein- und Ausfahrt zum Betriebsgelände wird nun lediglich verschoben, sodass auch zukünftig nur eine Ein- und Ausfahrt genutzt wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes betrifft jedoch die Verkehrsflächen nicht und die Festsetzung weiterer Verkehrsflächen zur Erschließung des Gebietes ist ebenfalls nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist fußläufig über die ca. 250 m entfernte Bushaltestelle „Thedinghausen Niebuhr“ im Bereich der Kreuzung Syker Straße und „Auf dem Brink an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. An der Haltestelle verkehren die Linien 702, 750 und 785 mit Verbindungen nach Bremen (Hbf), Achim (Bf), Thedinghausen und Emtinghausen.

B.4 Immissionsschutz

Gewerbliche Emissionen

Im Plangebiet befindet sich ein Elektronikbetrieb, der sich am Standort weiterentwickeln möchte. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, werden im Bebauungsplan Gewerbegebiete (GE1 und GE2) festgesetzt. Die Realisierung von Gewerbegebieten ist in der Regel mit Emissionen verbunden, die von den Gewerbebetrieben ausgehen und unter Umständen schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Wohnbebauung) beeinträchtigen können.

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde für den vorliegenden Bebauungsplan durch die Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH im März 2019 eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Zunächst wurde dabei ermittelt, wie viel Lärmemissionen von dem Plangebiet ausgehen dürfen, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und Technische Anleitung Lärm 1998 (TA Lärm) an den nächstgelegenen Immissionspunkten eingehalten werden.

Die zu beurteilende Situation ist durch das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe geprägt, da der Gewerbebetrieb Syker Straße 86 von einigem Gewicht ist und eine deutliche städtebauliche Wirkung entfaltet. Der Betrieb selbst trägt dazu bei, dass eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe den Bereich prägt. Daher ist für die zu betrachtenden Immissionsorte der Schutzanspruch eines Misch-

gebietes (MI) bzw. eines Dorfgebietes (MD) anzunehmen. Bei den untersuchten Immissionsorten handelt es sich um die am nächsten zum Plangebiet liegende Nutzung in der Bebauung Syker Straße 82 und 88.

Zur Beurteilung von Auswirkungen aus Gewerbelärm in der Bauleitplanung dient neben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ die Technische Anleitung Lärm 1998 (TA Lärm). In der nachfolgenden Tabelle werden die Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete dargelegt.

Tabelle: Beurteilungsgrundlagen für Gewerbelärm

	DIN 18005		TA Lärm	
	Orientierungswerte		Immissionsgrenzwerte	
	tags	nachts	tags	nachts
Mischgebiet	60 dB(A)	45 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)

Die Gutachter haben zur Ermittlung der festgesetzten Emissionskontingente die sog. „Irrelevanzregel“ nach Pkt. 3.2.1. TA Lärm angewendet, da eine Vorbelastung durch Windenergieanlagen (WEA) vermutet wurde. Damit wird sichergestellt, dass der neu hinzutretende Lärm nicht erheblich („irrelevant“) zur Lärmbelastung beiträgt. Zur Berücksichtigung der Vorbelastung wurden daher Zielwerte in die Berechnung eingestellt, die um 6 dB(A) unter den Richtwerten für Mischgebiete liegen. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die Werte von 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts durch den Lärm aus dem Gewerbegebiet an den Immissionsorten nicht überschritten werden dürfen, wenn die Vorbelastung nicht konkret ermittelt wird. In diesem Zusammenhang stellt sich zwar die Frage, ob eine solche Vorbelastung durch die Windenergieanlagen überhaupt vorhanden sein kann, da sich die WEA in über 1 km Entfernung befinden, d.h. deren Einwirkungen auf das Plangebiet und die benachbarten Häuser wird insbesondere tags gering sein. Aus Gründen der Verfahrensvereinfachung verzichtet die Gemeinde hier aber auf genauere Prüfung der tatsächlichen Auswirkungen der WEA.

Bei der Berechnung wurde das Plangebiet in zwei Teilflächen gegliedert. Für das Gewerbegebiet GE 1 und damit für den größten Teil des Plangebietes wurde zur Einhaltung der vorgenannten Bedingungen ein Emissionskontingent von 60 dB(A)/m² tagsüber und 45 dB(A)/m² nachts und für das Gewerbegebiet GE 2 von 57,5 dB(A)/m² tags und 42,5 dB(A)/m² nachts errechnet. Diese Werte der Teilflächen werden in die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes übernommen. Bei der Umsetzung der Planung ist damit sichergestellt, dass die Immissionsgrenzwerte an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden, auch wenn andere Lärmvorbelastungen zu berücksichtigen sind.

Bei der Festsetzung von Emissionskontingenten in Gewerbegebieten ist sicher zu stellen, dass die Zweckbestimmung des Baugebietes nicht durch zu geringe zulässige Emissionen, die keine gewerbliche Nutzung mehr ermöglichen, verloren geht und der Plan damit ggfs. unwirksam wird. Es kann mit Verweis auf die DIN 18005 davon ausgegangen werden, dass in einem Gewerbegebiet, in dem ein Emissionskontingent von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts festgesetzt wird, die Unterbringung von GE-typischen Betrieben möglich ist. Da im überwiegenden Teil des Plangebietes ein Emissionskontingent von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts festgesetzt wird, ist in der vorliegenden Planung sichergestellt, dass trotz Kontingentierung die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt

bleibt, ohne gleichzeitig einen Konflikt mit der Umgebung des Plangebietes auszulösen. Das Gewerbegebiet GE 1 ist zudem groß genug, um dem vorhandenen Betrieb ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Darüber hinaus wurde durch eine ergänzende schalltechnische Untersuchung zum geplanten Neubau einer Halle mit Bürotrakt von der Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH das planauslösende Vorhaben schalltechnisch geprüft. Nach der geplanten Erweiterung des Betriebes sind, wie bisher, Emissionen ausgehend vom Mitarbeiter- und Kundenverkehr und Anlieferungen einschließlich der zugehörigen Ladetätigkeiten zu erwarten. Die Geräusche ausgehend von den Werkstätten können aufgrund der im Inneren im Wesentlichen per Hand durchgeführten Montagearbeiten vernachlässigt werden. Im Nachtzeitraum (22.00 - 06.00 Uhr) findet üblicherweise kein immissionsrelevanter Betrieb statt. Die Erschließung des Betriebsgeländes soll über eine neu zu erstellende Anbindung an die Syker Straße erfolgen. Laut den gutachterlichen Berechnungen werden nach der Betriebserweiterung die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den von den Geräuschen am stärksten betroffenen Immissionsorten tagsüber um mindestens 15 dB(A) unterschritten, so dass auch unter Berücksichtigung des vorsorglichen Abzugs von 6 dB(A), aufgrund einer potenziellen Vorbelastung, keine Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen zu erwarten ist und die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden können.

Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgelände sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit dem Betrieb stehen, sind im Rahmen der Beurteilung dem Gewerbelärm und nicht dem Verkehrslärm zuzurechnen und wurden daher im Rahmen der gutachterlichen Beurteilung des planauslösenden Vorhabens als Gewerbelärm betrachtet.

Jedoch sollen laut Ziff. 7.4. der TA-Lärm Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von 500 m von dem Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Laut dem Gutachten zur aktuell geplanten Erweiterung des Betriebes sind Maßnahmen organisatorischer Art zur Vermeidung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich, da ausgehend von dem Betriebsgelände eine gute Vermischung des An- und Abfahrtverkehrs mit dem übrigen Verkehr auf der Syker Straße erfolgt und eine erstmalige oder weitergehende Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung bei gleichzeitiger Erhöhung der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um rechnerisch mindestens 3 dB(A) sicher nicht zu erwarten sind.

B.5 Natur und Landschaft

B.5.1 Vorhandene Situation

Im Plangebiet befindet sich das Betriebsgelände eines Elektronikbetriebes. Das Betriebsgelände ist größtenteils versiegelt, wobei das Gelände in den Bereichen an der Straße gepflastert und in den rückwertigen Teilen des Plangebietes, in denen Mitarbeiter ihre Fahrzeuge abstellen können, geschottert ist.

Die Flächen nördlich des Betriebsgeländes werden derzeit als Pferdeweide bzw. Reitfläche genutzt, wodurch in einzelnen Bereichen die Grasnarben zerstört sind.

Im Plangebiet befinden sich bis auf einzelne Zierhecken zur Abgrenzung des Betriebsgeländes und eine Gehölzreihe an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches keine Gehölze.

Die Bereiche nördlich des Plangebietes sind durch den Übergang in die offene Landschaft sowie die dort ebenfalls vorhabenden Weideflächen für Pferde und den dazugehörenden Reitplatz geprägt.

Die Umgebung des Plangebietes ist entlang der Straße von Wohngrundstücken und alten Hofstellen geprägt, die überwiegend von Ziergärten umgeben sind. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich zudem ein geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG).

B.5.2 Planerische Auswirkungen

Das Maß der zulässigen Versiegelung in den Baugebieten wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 bzw. 0,6 auf das erforderliche Maß festgesetzt. Es ist damit unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten insgesamt eine Versiegelung von ca. 4.080 m² möglich. Im Plangebiet sind durch die vorhandenen Gebäude, Zufahrten, Lager und Parkplätze bereits ca. 2.050 m² versiegelt, bzw. mit Schotter befestigt. Bodenaustausch und Versiegelung für die Erweiterung des Betriebsgeländes zerstören die Bodenentwicklung in den bisher nicht baulich genutzten Bereichen. Dabei verliert der neu versiegelte Boden an diesen Stellen seine Funktionen für den Naturhaushalt, u. a. als Standort für Flora und Fauna und Filterfunktionen. Dadurch werden in den neu versiegelten Bereichen erhebliche Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Bebauung für das Schutzgut Boden zu verzeichnen sein.

Durch die Entfernung von intensiv genutzten Weideflächen sind allerdings Biotope von geringer Wertigkeit betroffen.

Im Bebauungsplan werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt, um die Auswirkungen der zukünftigen Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren. Hierzu werden zudem die erhaltenswerten Gehölzstrukturen zur Abgrenzung des Plangebietes zur offenen Landschaft als zu Erhalten festgesetzt.

Auswirkungen auf das auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegene geschützte Biotop sind nicht zu erwarten, da zwischen dem Plangebiet und dem Biotop die Landesstraße L 354 (Syker Straße) verläuft und das Nebeneinander von Biotop, Straße und Bebauung schon lange besteht.

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 18 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu wäre dann eine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Die Eingriffsregelung ist im vorliegenden Fall jedoch nicht anzuwenden, da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, in Verbindung mit den Regelungen der Naturschutzgesetzgebung, ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

B.5.3 Artenschutz

Rechtliche Ausgangslage

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden Baurechte geschaffen. Können diese Baurechte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Bezogen auf das Plangebiet ist anzumerken, dass dieses bereits intensiv als Betriebsgelände des vorhandenen Gewerbebetriebes bzw. als Weide für Pferde genutzt wird. Besonders wertvolle naturräumliche Strukturen, insbesondere alte Bäume oder Gebäude, die auf das Vorkommen von geschützten Arten hinweisen könnten und daher aus Gründen des Artenschutzes besonders zu betrachten wären, sind nicht vorhanden.

Darüber hinaus bleibt anzumerken, auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandergesetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die örtlichen Verhältnisse seit in Krafttreten des Plans wesentlich geändert haben können.

B.6 Infrastruktur

leitungsgebunden Ver- und Entsorgung

Im vorliegenden Plangebiet sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen weitgehend vorhanden, so dass keine relevanten Änderungen oder Neuplanungen erforderlich werden.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Um die Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet zu prüfen, wurden von dem Dipl. Geologen J. Holst geotechnische Erkundungen durchgeführt. Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass die festgestellte Bodenabfolge eine zuverlässig ausführbare Versickerung ermöglicht.

Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreis Verden. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

B.7 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in der Umgebung sind der Gemeinde keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

B.8 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78 b WHG im Einzugsgebiet der Weser. Diese Risikogebiete sind von den Ländern auszuweisende Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch erheblich seltener als in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ extrem) und die nicht als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen wurden. Es ist also möglich, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dambruch überschwemmt werden könnte.

Der Wasserstand zu dem für das Risikogebiet ermittelten HQ_{extrem} liegt nach den Umweltkartenserver des Landes Niedersachsen bei $>0 - 1$ m.

In der Planzeichnung ist das Risikogebiet nachrichtlich übernommen und ein Hinweis aufgenommen, welche die Anstoßwirkung zur Berücksichtigung des Hochwasserrisikos bei der Umsetzung der Planung entfalten sollen. Auf weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan wird verzichtet.

Das Plangebiet und seine Umgebung stellt sich als relativ ebene Fläche dar. Größere Gefälle, die bei einem Starkregenereignis zu berücksichtigen wären, sind nicht vorhanden.

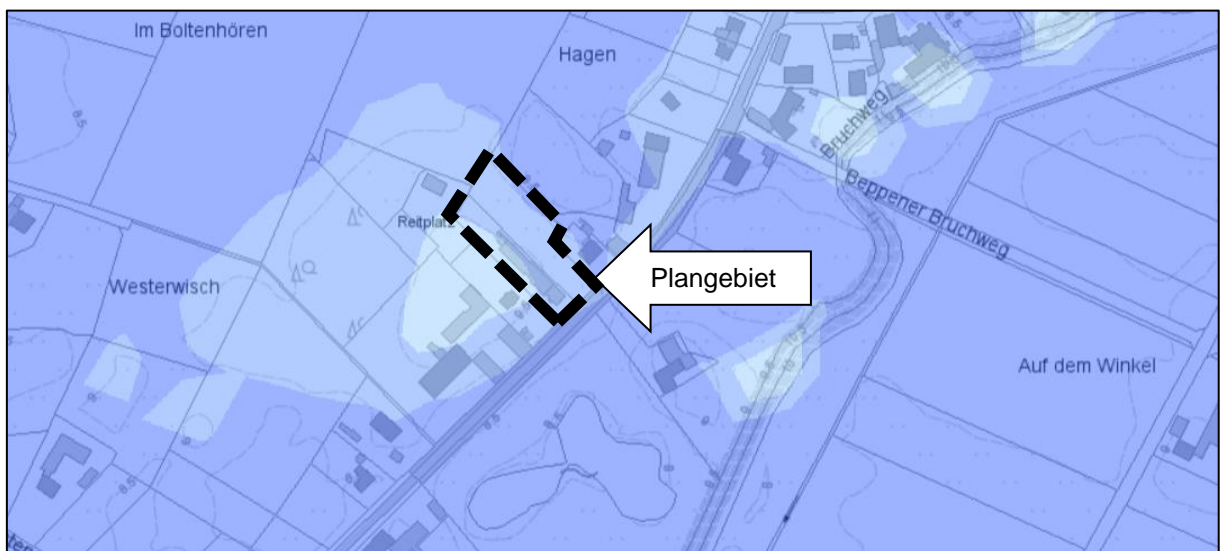


Abb.: Auszug aus den Niedersächsischen Umweltkarten, Wassertiefen HQ_{extrem}

B.9 Denkmalschutz

Nördlich und südlich des Plangebietes handelt es sich bei den beiden ehemaligen Hofstellen um Baudenkmale.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Erweiterung eines vorhandenen Betriebes überwiegend in den der Syker Straße abgewandten Grundstücksbereichen handelt, wird es nicht zu wesentlichen Änderungen in der Umgebung der Baudenkmale kommen.

C DATEN

C.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Gewerbegebiet GE 1	3.497
Gewerbegebiet GE 2	1.601
Σ	5.098

C.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 57 öffentlich in der Zeit vom 01.10.2019 bis zum 01.11.2019 ausgelegen.

Thedinghausen, den 20.08.2020

gez. Hesse

.....

Gemeindedirektor

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Thedinghausen zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 57 in der Sitzung am 19.05.2020 beschlossen.

Thedinghausen, den 20.08.2020

gez. Hesse

.....

Gemeindedirektor