

Urschrift



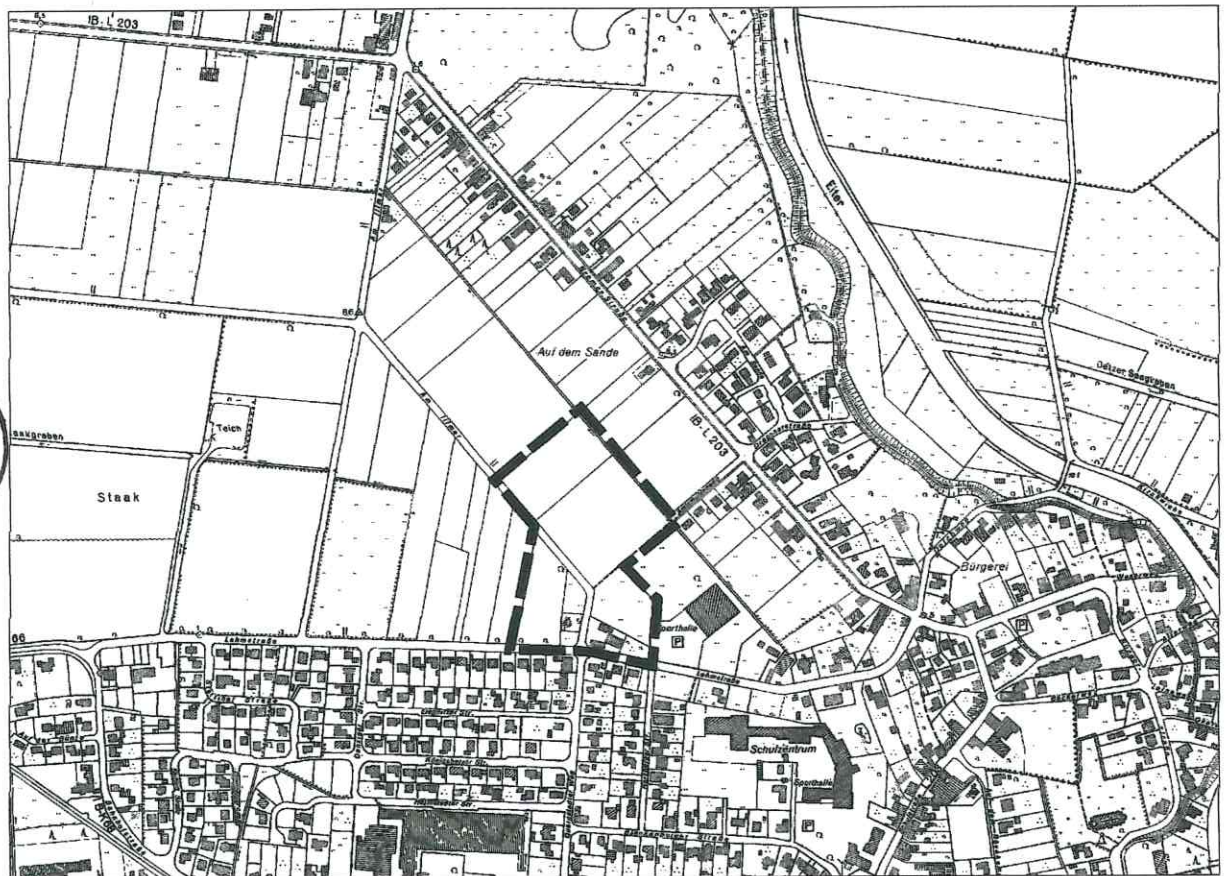
# GEMEINDE THEDINGHAUSEN

## Bebauungsplan Nr. 30 "An der Mühle"

mit örtlichen Bauvorschriften



### BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 10.000



plan  
kontor städtebau

Lindenallee 23 26122 Oldenburg  
Fon 0441 - 97201 - 0 Fax 0441 - 97201 - 99  
Internet [www.plankontor-staedtebau.de](http://www.plankontor-staedtebau.de)  
Email [info@plankontor-staedtebau.de](mailto:info@plankontor-staedtebau.de)



**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Anlass und allgemeine Zielsetzung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.2	Flächennutzungsplanung	4
3.3	Bebauungsplanung	6
3.4	Sonstige Planungen	6
<b>4</b>	<b>Bauliche Nutzung</b>	<b>7</b>
4.1	Bestand	7
4.2	Planung	7
4.3	Örtliche Bauvorschriften	10
<b>5</b>	<b>Immissionen</b>	<b>10</b>
5.1	Vorhandene Immissionen und planerische Auswirkungen	10
5.2	Zu erwartende Immissionen und planerische Auswirkungen	11
<b>6</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>12</b>
6.1	Bestand: Vorherrschende Biotop- und Nutzungsstrukturen	12
6.2	Landschaftsplanung	13
6.3	Bewertung	15
6.4	Eingriff	17
6.5	Ausgleich	21
<b>7</b>	<b>Verkehr</b>	<b>22</b>
7.1	Bestand	22
7.2	Planung	22
<b>8</b>	<b>Infrastruktur</b>	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>Altlasten</b>	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>Kosten</b>	<b>24</b>
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>24</b>
<b>12</b>	<b>Hinweise</b>	<b>24</b>
<b>13</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>25</b>

**Anhang**

Schalltechnische Berechnung (Sportlärm)

Biotoptypenkartierung

Gegenüberstellung des zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Nördlich der Lehmstraße“ und des Bebauungsplanes Nr. 30 „An der Mühle“

Bearbeitungsstand: 24. Februar 2003

## 1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

In der Ortschaft Thedinghausen befindet sich zwischen der Bremer Straße (L 203) und der südlich davon gelegenen Gemeindestraße „Lehmstraße“ ein Bereich, der in den letzten Jahren verstärkt von der kommunalen Bauleitplanung erfasst worden ist. Zu nennen sind hier insbesondere der Bebauungsplan Nr. 28 „Amtsmühlenweg“ und der Bebauungsplan Nr. 31 „Grundschule Thedinghausen“. Nach der Fertigstellung der neuen Grundschule in Thedinghausen im August 2001 sollen die nördlich und südwestlich angrenzenden Flächen entsprechend den städtebaulichen Zielen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Thedinghausen entwickelt bzw. neu geordnet werden. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 30 "An der Mühle" soll vornehmlich die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Schulsportplatzes geschaffen werden. Zugleich wird der Bereich nördlich der Lehmstraße städtebaulich neu geordnet. Eine Teilfläche im westlichen Plangeltungsbereich nördlich der Lehmstraße wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) und die südlichen Flächen beidseits der Gemeindestraße „Am Illmer“ werden als Mischgebiet festgesetzt.

## 2 LAGE

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Lehmstraße in Thedinghausen. Es wird im Westen und durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden durch die Lehmstraße begrenzt. Östlich grenzen das Schulgelände der neuen Grundschule und der zur Gustav-England-Halle gehörende Parkplatz, nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Amtsmühlenweg“ an das Plangebiet an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 "An der Mühle" ergibt sich aus der Planzeichnung und ist auch aus dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt der vorliegenden Begründung ersichtlich.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,5 ha.

## 3 PLANUNGSVORGABEN

Nachfolgend werden die Zielsetzungen von bereits vorliegenden, übergeordneten Planungen und Fachplanungen dargestellt, an die der Bebauungsplan Nr. 30 "An der Mühle" anzupassen ist oder die bei der Planaufstellung zu berücksichtigen sind.

### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm ist unter Berücksichtigung der in dem Landesraumordnungsprogramm 1994 für Niedersachsen (LROP) genannten Ziele zu entwickeln, wobei die im LROP enthaltenen konkreten Ziele der Raumordnung zu übernehmen sind. Soweit es für erforderlich gehalten wird und das LROP dies nicht ausschließt, sind die Ziele der Raumordnung näher festzulegen und zu ergänzen. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden stellt somit für den Teilraum des Landes Niedersachsen die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung dar. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Verden aus dem Jahr 1997 (RROP Verden 1997) wurde im November 1997 vom Kreistag als Satzung beschlossen. Die Bezirksregierung Lüneburg hat das RROP für den Landkreis Verden durch Verfügung vom 24.02.1998 genehmigt. Im folgenden werden die Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP 1997) für den Landkreis Verden dargelegt, soweit sie für die vorliegende Planung wichtig sind.

Wie eingangs schon erwähnt wurde, gehört das Planungsgebiet zur Samtgemeinde Thedinghausen. Die Samtgemeinde Thedinghausen gehört gemäß der verbindlichen Festlegung des LROP zum Ordnungsraum Bremen (vgl. RROP 1997, zeichnerische Darstellung). In Ordnungsräumen sind u.a. solche Maßnahmen durchzuführen, die

- „der Sicherung und Schaffung ausreichenden Wohnraums dienen, insbesondere zur Deckung dringenden Wohnraumbedarfs im Sozialen Mietwohnungsbau“

und

- „der umwelt- und sozialverträglichen Nutzung von gewerblichen Bauflächen und der Schaffung von geeigneten Standortvoraussetzungen, insbesondere für Klein- und Mittelbetriebe ... dienen“ (RROP 1997, S. 15).

„In Ordnungsräumen ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und dabei – soweit möglich – auf die Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV auszurichten“ (RROP 1997, S. 19).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 "An der Mühle" und die angrenzenden Flächen sind in der zeichnerischen Darstellung des RROP 1997 als „weiße“ Flächen dargestellt und nicht mit einem gesonderten Planzeichen gekennzeichnet.

Die Ortschaft Thedinghausen ist im zur Zeit gültigen RROP als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereitzustellen.

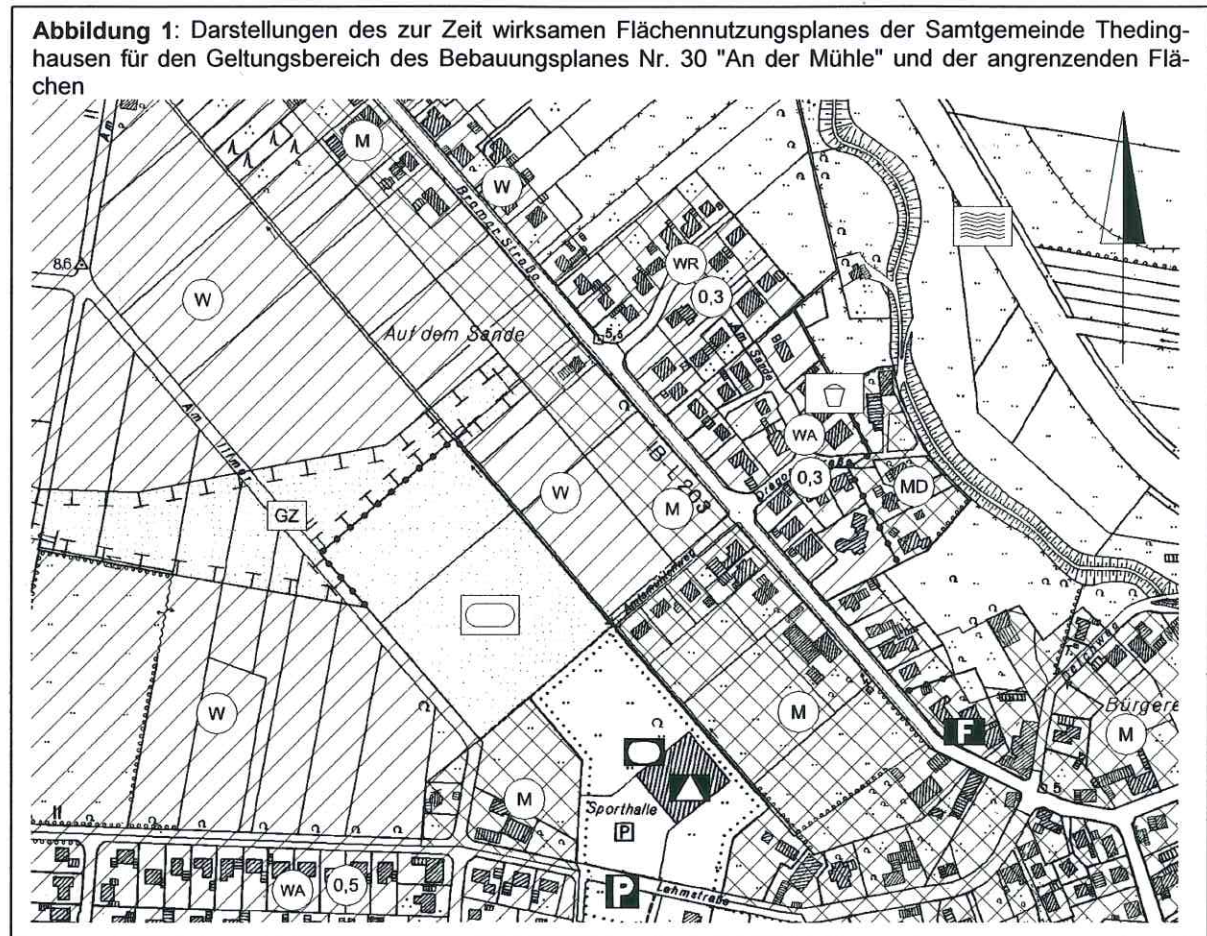
Insgesamt betrachtet, stehen die im RROP 1997 des Landkreises Verden formulierten Vorgaben und Ziele, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "An der Mühle" zu berücksichtigen sind, dem Bebauungsplan Nr. 30 nicht entgegen. Der Bebauungsplan steht aufgrund dessen im Einklang mit dem Zielen der Regionalplanung.

### **3.2 Flächennutzungsplanung**

Im zur Zeit wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen sind für den südöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 "An der Mühle" nördlich der Lehmstraße Gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 ist im zur Zeit wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die Flächen Im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 sind im zur Zeit wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt.

Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend stellt der zur Zeit wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ dar. Diese Fläche ist zugleich Teil einer Fläche, die im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt ist.



Südlich, südwestlich und nordöstlich an das Plangebiet angrenzend stellt der zur Zeit wirksame Flächennutzungsplan Wohnbauflächen (W) dar. Für die südlich angrenzenden Wohnbauflächen stellt der Flächennutzungsplan darüber hinaus noch eine Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5 dar. Westlich an das Plangebiet angrenzend stellt der Flächennutzungsplan ebenfalls eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ dar. Diese Fläche ist zugleich Teil einer Fläche, die im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt ist. Die Flächen östlich des Plangebietes sind im zur Zeit wirksamen Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Südöstlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan in seiner derzeit wirksamen Fassung Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und der Zweckbestimmung „Sport“ dar (vgl. Abbildung 1).

Wie die obigen Ausführungen zeigen, kann der Bebauungsplan Nr. 30 "An der Mühle" aus den Darstellungen des zur Zeit wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Thedinghausen entwickelt werden, da die städtebauliche Grundkonzeption beibehalten wird.

### 3.3 Bebauungsplanung

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 "An der Mühle" ist zur Zeit der Bebauungsplan Nr. 13 „Nördlich der Lehmstraße“ aus dem Jahre 1978 rechtsverbindlich.

Für die unmittelbar nördlich an die Lehmstraße angrenzende bereits bebaute Teilfläche des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplanes Nr. 30 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13 als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist in diesem bereits bebauten Bereich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Zulässig sind im MD als Höchstmaß zwei Vollgeschosse. Als Bauweise ist in diesem Baugebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Westlich und östlich des Dorfgebietes nördlich der Lehmstraße setzt der Bebauungsplan Nr. 13 öffentliche Parkierungsflächen fest. Für den weitaus größten Teil des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 30 setzt der zur Zeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 13 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ fest.

Die nordwestlichen Teilflächen des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 30 "An der Mühle" sind bis heute nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfaßt worden. Diese Fläche umfasst Teile des Flurstückes 58 der Gemarkung Thedinghausen, Gemeinde Thedinghausen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Nr. 13 „Nördlich der Lehmstraße“ als Eingrünung gedachte Flächen für Bepflanzungen „aus landschaftsgebundenen Bäumen und Sträuchern“ nach § 9 Abs. 25b BauGB fest. Die Größe dieser Flächen beträgt ca. 0,38 ha.

Die nordöstlich des Plangebietes liegenden Flächen bis zur Bremer Straße werden durch den Bebauungsplan Nr. 28 „Amtsmühlenweg“ erfaßt. Der Bebauungsplan Nr. 28 setzt unmittelbar entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 30 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist in diesem Bereich nordöstlich des Plangebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Zahl der Vollgeschosse mit I als Höchstmaß festgesetzt.

Die unmittelbar östlich des Plangebietes liegende Fläche wird durch den Bebauungsplan Nr. 31 „Grundschule Thedinghausen“ erfaßt. Die Fläche des Standortes der Grundschule ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstmaß festgesetzt.

### 3.4 Sonstige Planungen

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Verden aus dem Jahre 1995 werden im Kapitel 6 „Natur und Landschaft“ wiedergegeben. Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Thedinghausen bzw. die Samtgemeinde Thedinghausen, der den heute zu stellenden Anforderungen an einen solchen Plan entspricht, liegt derzeit nicht vor.

Sonstige Planungen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "An der Mühle" zu berücksichtigen wären, liegen nicht vor.

## 4 BAULICHE NUTZUNG

### 4.1 Bestand

Der überwiegende Teil der Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 30 "An der Mühle" wird zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. An der Lehmstraße – im östlichen Bereich des Plangebietes – befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Nebengebäude. Das Plangebiet wird durch die Gemeindestraße „Am Illmer“ von Süden nach Nordwesten durchschnitten. Westlich der Gemeindestraße „Am Illmer“ befindet sich der alte Mühlenstumpf.

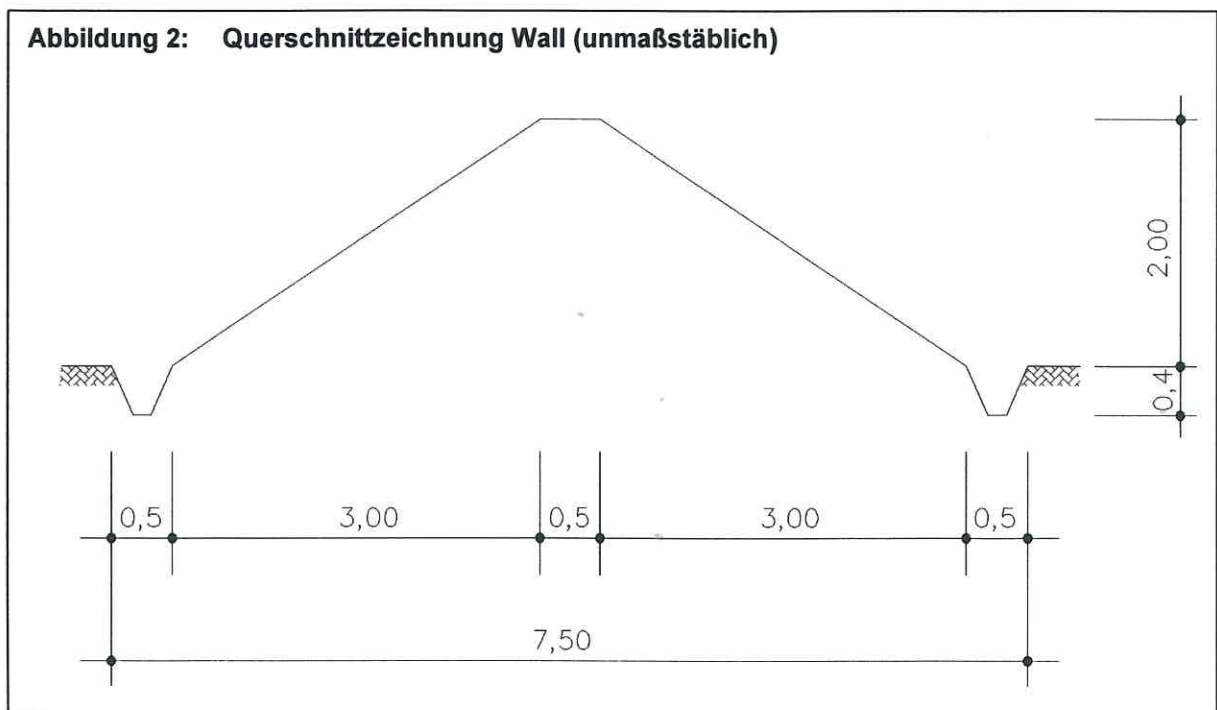
### 4.2 Planung

Ausgehend von dem Ziel der Gemeinde Thedinghausen, im Bereich nördlich der Lehmstraße zukünftig Flächen für eine Wohnnutzung und für eine gewerbliche Nutzung bereitzustellen, wird im südlichen Bereich der Gemeindestraße „Am Illmer“ sowohl westlich als auch östlich hiervon ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Für die westlich angrenzenden Flächen nördlich der „Lehmstraße“ wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Thedinghausen, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der weitaus größte Teil des zentralen Plangeltungsbereiches nördlich der Gemeindestraße „Am Illmer“ wird zukünftig als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ festgesetzt. Auf dieser Fläche wird darüber hinaus in Abgrenzung zum nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet eine 10 Meter breite Fläche als Fläche für Aufschüttungen festgesetzt. Hierdurch hat die Gemeinde Thedinghausen die Möglichkeit, in Abgrenzung zum nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet, einen Wall anzulegen (vgl. Abbildung 2). Diese Fläche ist zugleich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der Wall soll also bepflanzt werden. Auf der festgesetzten Fläche sind Laubgehölze (z.B. Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Silberweide, Hainbuche, Eberesche, Hartriegel, Schlehe, Weißdorn, Haselfuß) zu pflanzen.

Abbildung 2: Querschnittzeichnung Wall (unmaßstäblich)



Die nördliche Abgrenzung des Plangeltungsbereiches wird ebenfalls durch eine 10 Meter breite festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gebildet. Hier ist eine durchgehende einzeilige Weißdornhecke mit Überhältern (Esche, Hochstamm, 14 - 16 cm, alle 20 m) anzupflanzen.

Eine darüber hinausgehende Eingrünung des Sportplatzes ist von der Gemeinde Thedinghausen aus heutiger Sicht nicht geplant.

Die Gemeindestraße „Am Illmer“ ist, soweit sie im Plangeltungsbereich liegt, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der vorhandene Verbindungsweg zwischen dem „Amtsmühlengeweg“ und der Gemeindestraße „Am Illmer“ ist entsprechend seiner Funktion ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

### **Allgemeines Wohngebiet**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zugelassen. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, weil dies mit Störungen einhergehen würde, die die Gemeinde Thedinghausen von vornherein vermeiden will.

Die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet schöpft mit 0,2 nicht die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannte Obergrenze von 0,4 aus. So soll gewährleistet werden, daß im Allgemeinen Wohngebiet ein aufgelockerter, großzügiger Charakter der Bebauung erzielt wird. Mit dieser Grundflächenzahl wird zugleich erreicht, daß nur ein relativ kleiner Teil der Gesamtfläche der Baugrundstücke überbaut oder versiegelt werden kann. Die zulässige Grundfläche kann aber nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO u.a. durch Zufahrten, Terrassen und andere Gartenwege um bis zu 100 % überschritten werden. Die übrigen Teile der Grundstücke müssen Grün- oder Gartenflächen bleiben. Insgesamt gewährleistet die festgesetzte Grundflächenzahl damit bezüglich der Bebauungsdichte einen wenig verdichteten Charakter, wie er für Thedinghausen in diesem Bereich typisch ist.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet wird mit I festgesetzt.

### **Mischgebiet (MI 1)**

Das Mischgebiet entlang der Lehmstraße und Gemeindestraße „Am Illmer“ ist nach der Art der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO gegliedert. Im Mischgebiet MI 1 sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Mischgebiet (MI 2)**

Im Mischgebiet MI 2 sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohngebäude nur insoweit, als es sich um Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter handelt, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind.

Für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 ist ferner durch Text festgesetzt, daß Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art ganz ausgeschlossen sind. In allen Teilen des MI 1 und MI 2 sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Die Grundflächenzahl im festgesetzten MI 1 schöpft mit 0,3 ebenfalls nicht die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannte Obergrenze von 0,6 aus. So soll gewährleistet werden, daß im Mischgebiet ein ebenfalls aufgelockerter, großzügiger Charakter der Bebauung erzielt wird. Mit dieser Grundflächenzahl wird zugleich erreicht, daß nur ein relativ kleiner Teil der Gesamtfläche der Baugrundstücke überbaut oder versiegelt werden kann. Die zulässige Grundfläche im MI 1 darf nach § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO durch die in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um bis zu 30 % überschritten werden. Die übrigen Teile der Grundstücke müssen Grün- oder Gartenflächen bleiben. Zugleich dient die Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl der Verringerung des Versiegelungsgrades im MI 1, wodurch der Eingriff in den Naturhaushalt einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen reduziert wird.

Die Grundflächenzahl im festgesetzten MI 2 schöpft mit 0,4 ebenfalls nicht die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannte Obergrenze von 0,6 aus. So soll gewährleistet werden, daß im Mischgebiet ein ebenfalls aufgelockerter, großzügiger Charakter der Bebauung erzielt wird. Mit dieser Grundflächenzahl wird zugleich erreicht, daß nur ein relativ kleiner Teil der Gesamtfläche der Baugrundstücke überbaut oder versiegelt werden kann. Die zulässige Grundfläche im MI 2 darf nach §19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO durch die in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um bis zu 50 % überschritten werden. Die übrigen Teile der Grundstücke müssen Grün- oder Gartenflächen bleiben. Zugleich dient die Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl der Verringerung des Versiegelungsgrades im MI 2, wodurch der Eingriff in den Naturhaushalt einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen reduziert wird.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse in den Mischgebieten wird mit II festgesetzt. Die festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) von 12 Metern und die festgesetzte Traufhöhe (TH) von maximal 5 Metern gewährleisten eine Entwicklung entsprechend der angrenzenden Bebauung. Entsprechend der angrenzenden Bebauung wird zudem die offene Bauweise festgesetzt.

### 4.3 Örtliche Bauvorschriften

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in diesem Teil der Gemeinde Thedinghausen sollen vor allem neu zu bebauende Bereiche in der Ortslage einige für die Gemeinde als typisch zu bezeichnende Gestaltungsmerkmale aufweisen. Ziel der örtlichen Bauvorschriften über die zukünftige Gestaltung der baulich räumlichen Strukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 ist es, das für Thedinghausen charakteristische Ortsbild zu erhalten und angemessen weiter zu entwickeln. Nach Ansicht der Gemeinde Thedinghausen bilden die örtlichen Bauvorschriften einen Rahmen, die den zukünftigen Bauherren aber einen Spielraum für eigene, individuelle Gestaltungsmöglichkeiten lassen.

Nach § 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wird der vorliegende Bebauungsplan Nr. 30 "An der Mühle" mit der örtlichen Bauvorschrift zu einem einheitlichem Regelwerk zusammengefaßt.

Die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan Nr. 30 "An der Mühle" betreffen Vorgaben für die Dachneigung, Dachmaterial und Fassadengestaltung. Die örtliche Bauvorschrift § 1 Dachneigung setzt aus Sicht der Gemeinde Thedinghausen einen ausreichenden Rahmen für entsprechende Dachformen im Plangebiet. Zulässig sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad. Dies gilt jedoch nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Querriegel, Dachaufbauten, Krüppelwalm, Vorbauten, Wintergärten, Veranden, Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO. Bei Errichtung von Passivhäusern und für begrünte Dächer (Grasdächer) kann eine Ausnahme von der vorgeschriebenen Dachneigung gewährt werden.

Als Material für die Dacheindeckung sind nur rote Tondachpfannen oder rote Betondachsteine zulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen bleibt unberührt. Aus Sicht der Gemeinde Thedinghausen wird in dieser örtlichen Bauvorschrift den zukünftigen Bauherren ermöglicht, Dachmaterial auszuwählen, das im weitesten Sinne der Farbe rot zuzuordnen ist. Hiermit ist die Farbe des zukünftigen Dachmaterials aus Sicht der Gemeinde Thedinghausen hinreichend bestimmt.

Die Außenfassaden aller Gebäude sind ausschließlich als Ziegelfassaden aus rot / rotbuntem Ziegel, als Putzfassaden mit Farbanstrich oder als Holzfassaden auszuführen.

## 5 IMMISSIONEN

Die Belange des Immissionsschutzes sind bei der Aufstellung Bebauungsplanes Nr. 30 "An der Mühle" in zweifacher Hinsicht berührt. Zum einen sind die Immissionen zu berücksichtigen, die im Plangebiet selbst als Vorbelastung vorhanden sind und zum anderen ist zu beachten, welche Immissionen aus dem Plangeltungsbereich auf die Umgebung in Zukunft einwirken werden.

### 5.1 Vorhandene Immissionen und planerische Auswirkungen

Rund 200 Meter östlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 "An der Mühle" befindet sich die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes. Hier werden Rinder, insbesondere Milchkühe, aber auch Sauen mit Nachzucht und Mastschweine gehalten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Grundschule Thedinghausen“ wurde keine Sonderbeurteilung der von der landwirtschaftlichen Hofstelle verursachten Geruchs-

missionen am 11.01.2000 von der Landwirtschaftskammer Hannover im Auftrage der Gemeinde Thedinghausen durchgeführt. In diesem Gutachten wurde zugleich beurteilt, ob die zukünftige Bebauung westlich der landwirtschaftlichen Hofstelle durch die Immissionen der landwirtschaftlichen Hofstelle beeinträchtigt werden würde. Als Gesamtergebnis stellt die Landwirtschaftskammer Hannover fest, daß die durch die landwirtschaftliche Hofstelle verursachten Geruchsmissionen unterhalb der Grenzwerte der Geruchsmissions - Richtlinie Niedersachsen (GIRL) liegen und damit das Kriterium der Erheblichkeit und Unzumutbarkeit nicht erfüllt ist.

Sonstige planungsrelevante Immissionen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "An der Mühle" zu berücksichtigen wären, liegen nicht vor.

## 5.2 Zu erwartende Immissionen und planerische Auswirkungen

Wie oben schon angesprochen wurde ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "An der Mühle" zu beachten, welche Immissionen aus dem Plangeltungsbereich auf die Umgebung in Zukunft einwirken werden.

Die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ soll zukünftig zu Zwecken des Schulsports genutzt werden. Aufgrund dieser beabsichtigten Nutzung wird es keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen bzw. erheblichen Belästigungen der angrenzenden Gebiete kommen. Nach Ansicht der Gemeinde Thedinghausen ist diese Aussage vor dem Hintergrund zu sehen, dass eine Schulsportanlage durch ihre konkrete Zweckbestimmung in der Nutzung stark eingeschränkt ist (Spielbetrieb normalerweise nur an Wochentagen und nicht abends, keine Zuschauer, keine Kraftfahrzeuge, lange Ferienzeiten), und damit eine wesentlich geringere Emissionsintensität aufweist als eine Sportanlage zur allgemeinen Nutzung oder zur Überlassung an Vereine.

Darüber hinaus wurde probeweise im Rahmen des Vorentwurfes zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 30 die mögliche Immissionsbelastung des nördlich und südlich festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes durch eine zusätzliche Nutzung des Schulsportplatzes durch Vereine und den damit verbundenen Geräuschmissionen unter Annahme allgemeiner Bedingungen (allgemeiner Sportbetrieb werktags von 16:00 bis 20:30 Uhr, Samstags von 14:00 bis 18:00 Uhr und Sonntags von 11:00 bis 12:45 und von 14:00 bis 15:45) unter Berücksichtigung von 3 Stunden Schulsport überprüft. Das Ergebnis dieser Überprüfung zeigt für den Zeitraum von Montag bis Samstag keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung innerhalb des Plangebietes (vgl. Anhang).

Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde Thedinghausen, den bei der Errichtung des Schulsportplatzes anfallenden Bodenaushub in Abgrenzung zum nördlichen Allgemeinen Wohngebiet als Wall abzulagern. Hierzu ist im Bebauungsplan eine „Fläche für Aufschüttungen“ festgesetzt. Hierdurch würde sich eine mögliche Immissionsbelastung des geplanten Wohngebietes durch intensivere Sportplatznutzungen als sie zur Zeit angedacht sind, entsprechend reduzieren. Eine unzulässige Belastung durch Immissionen des südlich der Straße „Am Illmer“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes aus dem Schulsportbetrieb wird es nach Ansicht der Gemeinde Thedinghausen aus den oben genannten Gründen nicht geben.

## 6 NATUR UND LANDSCHAFT

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es nach § 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in den Städten und Gemeinden nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten. Hierbei gehört zu den Grundsätzen der Bauleitplanung, daß die Belange des Natur-Umweltschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist unter Anwendung der Eingriffsregelung im Rahmen der Abwägung zum Bauleitplan zu entscheiden. § 1a BauGB bestimmt im einzelnen, nach welchen Grundsätzen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Hiernach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Da die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorbereitet, ist die Eingriffsregelung bei der Aufstellung zu beachten. Die zu erwartenden Eingriffe liegen insbesondere in der Überbauung und Versiegelung bislang offener Bodenflächen durch die neu entstehende Wohnbebauung und den damit in Zusammenhang stehenden Nebenanlagen. Darüber hinaus ist die Versiegelung durch die geplanten Straßenverkehrsflächen anzuführen.

### 6.1 Bestand: Vorherrschende Biotop- und Nutzungsstrukturen

Das Untersuchungsgebiet (UG) befindet sich unmittelbar an vorhandene Siedlungsstrukturen an. Es handelt sich um eine überwiegend ackerbaulich genutzte Landschaft mit relativ geringem Gehölzanteil. Die intensiv genutzten Schläge sind großflächig und wenig gekammert. Vereinzelt sind einige Grünlandflächen in artenarmer bis mäßig artenreicher Ausprägung vorhanden.

Bei den Flächen des UG handelt es sich in erster Linie um basenarme Lehmäcker, auf denen Getreide angebaut wird. Sie befinden sich in intensiver Bewirtschaftung und sind mit einem wechselnden Anteil an Ackerbegleitflora ausgestattet. Ausgeprägte Ackerwildkrautsäume sind nicht vorhanden. Die Ackerbegleitflur insbesondere auf dem Acker (2) wird dominiert von dem Gemeinen Windhalm als einer Art, die sandige bis lehmige, kalkarme Standorte bevorzugt. Sie wird überwiegend begleitet von Echter Kamille sowie vereinzelt von Geruchloser Kamille, Kornblume, Acker-Winde, Hühnerhirse, Vogel- und Floh-Knöterich. Entlang der Straße im Bereich des Straßengrabens (1) ist ein Saum aus Glatthafer mit wenigen Begleitarten entwickelt.

Im südlichen Teil des UG befindet sich eine Grünlandfläche, die als Intensivgrünland trockenerer Standorte einzustufen ist. Sie weist eine artenarme Ausprägung auf und wird von allgemein verbreiteten Wirtschaftsgräsern bestimmt. Die östlich angrenzende Fläche wird extensiv als Schafweide bewirtschaftet und sie weist als mesophiles Grünland ein höheres Artenspektrum auf. Die südöstlich der Straße „Am Illmer“ gelegene Grünlandfläche (5) ist als Intensivgrünland trockenerer Standorte einzustufen. Sie weist einen artenärmeren Charakter auf und setzt sich aus den o.g. häufigen Wirtschaftsgräsern und einem geringen Anteil an Kräutern zusammen.

Gehölze sind im UG in erster Linie als Baumbestände unterschiedlicher Zusammensetzung vorhanden. Im Bereich der ehemaligen Hofstelle im Süden des Gebietes befindet sich entlang der Lehmstraße eine Baumreihe aus Winterlinden, die sich in westliche Richtung fortsetzt. Östlich der Hofstelle ist eine kleinflächige Obstbaumwiese vorhanden, die als Hühnerauslauf genutzt wird.

Die Straße „Am Illmer“ wird im Bereich der Hofstelle aus einer Baumreihe aus Walnußbäumen gesäumt. In nördlich Richtung befinden sich Einzelbestände von Eingriffeligem Weißdorn und Silberweide.

Die zur Mühle gehörende private Grundstücksfläche wird von einem Ziergartenbereich und einem südlich gelegenen Nutz- und Obstgartenbereich bestimmt.

Es wurden keine Arten der Roten Liste Niedersachsen oder besonders geschützte Biotope nach § 28 a/b des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) festgestellt. Über die im Planungsgebiet vorgenommene Bestandsaufnahme hinaus wurden keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen des Zustandes von Natur und Landschaft gefunden.

## 6.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Verden, der auf Kreisebene die Ziele des Niedersächsischen Landschaftsprogramms konkretisiert, liegt seit Ende des Jahres 1995 in seiner endgültigen Fassung vor. Inhalte, die das vorliegende Bauleitplanverfahren betreffen, werden im folgenden dargestellt.

Ein Landschaftsplan (LP), der die heute zu stellenden fachlichen Anforderungen erfüllt, liegt für das Gebiet der Samtgemeinde Thedinghausen bislang nicht vor. Deshalb werden die Inhalte des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Verden – soweit sie für das Planungsgebiet von Bedeutung sind – nachfolgend ausführlich dargestellt. Die wesentlichen Strukturen von Natur und Landschaft wurden im übrigen vor Ort erfaßt.

Naturräumlich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 "An der Mühle" der „Thedinghauser Vorgeest“ und hier der naturräumlichen Einheit „Thedinghäuser Terrasse“ zuzuordnen.

### Arten und Lebensgemeinschaften (Biotpe)

In der Karte „Wichtige Bereiche Arten und Lebensgemeinschaften“ sind das Planungsgebiet und die angrenzenden Gebiete als Bereiche mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt. Die Planungskarte „Schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft“ trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 "An der Mühle" keine Darstellungen.

### Boden

Die im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Verden enthaltende Textkarte 3 „Bodentypen“ zeigt, daß die Fläche des Planungsgebietes als Plaggenesch klassifiziert wird. Eine im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Amtsmühlenweg“ durchgeführte bodenkundliche Klassifizierung des anstehenden Bodens im unmittelbaren angrenzenden Bereich zum Bebauungsplan Nr. 30 ergab jedoch unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bodenhorizonte als tatsächlichen Bodentyp eine Pseudogley-Braunerde. Nach Ansicht der Gemeinde Thedinghausen sind die Ergebnisse der bodenkundlichen Untersuchung aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der beiden Plangebiete ohne weiteres übertragbar, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der kulturhistorisch bedeutsame Plaggenesch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 "An der Mühle" nicht anzutreffen ist.

In der Textkarte 5 „Bodenformgruppen“ wird das Plangebiet der Gruppe „3 – schwach trockene Eschböden, mäßig nährstoffversorgt“ zugeordnet. Es handelt sich dabei um schwach trockene Böden, z.T. mit Grundwassereinfluß im Unterboden sowie um nährstoffarme, sehr stark saure Böden (vgl. LRP, S. 36). Das Retentionsvermögen des Bodens wird in Textkarte 16 als hoch eingestuft.

In der Karte „Wichtige Bereiche Boden“ zum Landschaftsrahmenplan werden Darstellungen im Maßstab 1 : 50.000 getroffen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 "An der Mühle" stellt die oben genannte Karte hinsichtlich der Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt einen beeinträchtigten Bereich dar.

### **Wasser**

Die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Planungsbereiches, die dem Anteil des Niederschlagswassers entspricht, der weder oberflächlich abfließt noch verdunstet, wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden mit 300-350 mm/a als „sehr hoch“ eingestuft (vgl. Textkarte 12, LRP). Das Retentionsvermögen der Böden wird in Textkarte 16 des Landschaftsrahmenplanes als hoch eingestuft.

In der Karte „Wichtige Bereiche Grundwasser“ wird die Funktionsfähigkeit des Grundwassers zum Teil als „mäßig beeinträchtigt“ und zum Teil – insbesondere entlang der Lehmstraße – als „stark“ bis „sehr stark beeinträchtigt“ dargestellt. Zudem erfolgte die nachrichtliche Übernahme, daß das Tiefgrundwasser versalzen ist.

Oberflächengewässer bzw. offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Klima**

In der Textkarte 19 des Landschaftsrahmenplanes ist das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 als Kaltluftentstehungsgebiet und der bebaute Teil Thedinghausens als Siedungsklimatop dargestellt. Kaltluftentstehungsgebiete sind überwiegend als Acker genutzte Gebiete oder zusammenhängende Grünlandgebiete, die in windarmen Strahlungsnächten als Kaltluftproduktionsflächen wirken. Die Kaltluft verbleibt bei ebenem Gelände an Ort und Stelle und bildet eine bodennahe Schicht, die in ihrer Mächtigkeit während der Nacht anwächst (vgl. LRP 1995, S. 195). Während Grünlandbereiche wichtige Ausgleichsfunktionen im Siedlungsbereich hinsichtlich der Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung, die Filterung des Staubes aus der Luft durch die Vegetation und damit zur Abkühlung beitragen, sind demgegenüber Siedungsklimatoptypen durch geringe Luftfeuchtigkeit, erhöhte Lufttemperaturen und ein gebremstes Windfeld gekennzeichnet.

Nach der Textkarte 20 „Wichtige Bereiche Klima/Luft“ liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 im Übergangsbereich zwischen den klimaökologischen Funktionsbereichen „mit Bedeutung“ und „mit geringer Bedeutung“.

### **Landschaftsbild**

In der Karte „Wichtige Bereiche Vielfalt, Eigenart und Schönheit / Landschaftsbild“ wird das Plangebiet als ein Bereich dargestellt, der „keine besondere Bedeutung“ für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit / Landschaftsbild übernimmt. Westlich an das Planungsgebiet angrenzend stellt die oben genannte Karte einen Bereich mit „bedingt besonderer Bedeutung“ dar. Am südlichen Rand des Planungsgebietes entlang der Lehmstraße stehen verschiedene Straßenbäume, die durch ihre Größe als ortsbildprägend eingestuft werden können.

### 6.3 Bewertung

Ein Landschaftsplan liegt für das Planungsgebiet nicht vor. Daher sind bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 30 die Belange von Natur und Landschaft ohne diese Grundlage zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Eine Bestandsbeschreibung des Planungsgebietes wurde vorgenommen. Aus der Beschreibung haben sich keine Hinweise auf die Erforderlichkeit einer weiteren, detaillierteren Bestandsaufnahme ergeben.

Die folgende Bewertung der durch die vorgesehene Planung betroffenen Schutzgüter (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild) erfolgt unter Anwendung des Modells des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie. Die ökologische Wertigkeit der Biotoptypen im Plangebiet wird bei diesem Modell durch Zuordnung von Wertstufen (WST) abgeschätzt. Dabei ist jedem Schutzgut unter der Berücksichtigung der oben vorgenommenen Beschreibungen ein von drei möglichen Wertstufen zuzuordnen:

Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

#### **Bewertung Arten- und Lebensgemeinschaften (Biotope):**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz nicht vorhanden. Es wurde keine Pflanzenart festgestellt, die auf Grundlage der Roten Liste Niedersachsen bzw. des Bundesartenschutzverordnung eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zuzusprechen wäre. Auch gemäß § 28 a bzw. b NNatG besonders geschützte Biotope kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche als ein Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten (Wertstufe 3). Die privaten Hausgärten sind ebenfalls mit Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung für den Naturschutz) einzustufen. Die vorhandene Straßenverkehrsfläche „Am Illmer“ ist ebenfalls von geringer Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 3).

Von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz ist die Grünlandfläche mesophiler Ausprägung, wohingegen dem Intensivgrünland eine allgemeine bis geringe Bedeutung beizumessen ist. Auch die Ackerflächen sind dieser Bewertungskategorie zuzuordnen.

In der nachfolgenden Tabelle wird eine Bewertung der im UG relevanten Biotoptypen vorgenommen.

Biotoptypen	Wertstufe
Intensivgrünland trockenerer Standorte (GI)	3
Sonstiges mesophiles Grünland (GM)	2
Basenarmer Lehmacker (A)	3
Obst- und Gemüsegarten (PHO), Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	3
Obstwiese mit Intensivgrünland (HO)	2

Über die obige Betrachtung des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“ hinaus, ist die nach § 9 Abs. 25b BauGB im zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 „Nördlich der Lehmstraße“ festgesetzte Fläche für Bepflanzungen „aus landschaftsgebundenen Bäumen und Sträuchern“ mit in die Bewertung einzubeziehen. Nach heutigen Maßstäben wäre diese Fläche als „Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten“ einzuordnen, die von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz wäre (Wertstufe 2). Die Größe dieser Fläche beträgt ca. 0,38 ha (vgl. Kapitel 3.3).

#### **Bewertung Boden:**

Insgesamt ist der Boden im Plangebiet als ein durch Ackerbau stark überprägter Naturboden zu bezeichnen, der von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz ist (Wertstufe 2).

#### **Bewertung Wasser:**

Die Bedeutung des Planungsgebietes und der Planungen für den Wasserhaushalt läßt sich nur tendenziell erfassen. Die Grundwasserneubildungsrate im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30, die als sehr hoch einzustufen ist, wird durch die Errichtung der neuen Einfamilien- und Doppelhäuser sowie den neuen Gebäuden der Gewerbebetriebe mit den dazugehörigen Nebenanlagen und die damit zu erwartende Versiegelung verringert. Insofern wird die Grundwasserneubildungsrate durch den Grad der Versiegelung beeinträchtigt und in dem Maße reduziert, wie Niederschlagswasser dem Grundwasser nicht wieder zugeführt wird, sondern aus dem Gebiet abgeführt wird.

Aufgrund der sehr hohen Grundwasserneubildungsrate, des mittleren Schadstoffeintragsrisikos und der mäßig bis starken Beeinträchtigung des Grundwasserstandes sowie der damit insgesamt beeinträchtigten Grundwassersituation und der damit insgesamt allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz erfolgt die Zuordnung zur Wertstufe 2.

#### **Bewertung Klima:**

Die klimaökologische Ausgleichsfunktion des beschriebenen Übergangsbereiches wird durch die zukünftige Bebauung des Plangebietes gestört, indem das Kaltluftentstehungsgebiet in seinen Ausmaßen verringert wird. Infolge der Bebauung kann die Einströmung von Kaltluft in den Ort Thedinghausen eingeschränkt werden. Der Ort Thedinghausen wird aber infolge der relativ offenen Baustruktur mit einem entsprechenden Grünflächenanteil keine negativen Auswirkungen auf das Klima erfahren. Dies auch aus dem Grund, daß die Windverhältnisse für gute Austauschmöglichkeiten der Luftmassen sorgen. Darüber hinaus erfährt das Schutzgut Klima im Plangebiet eine Vorbelastung einerseits aus dem Straßenverkehr entlang der Bremer Straße und andererseits aus der Nähe zum Siedlungsbereich Thedinghausens. Aufgrund der Bedeutung des Klimas für den Naturschutz in diesem Bereich erfolgt die Einstufung zur Wertstufe 2.

#### **Bewertung Landschaftsbild:**

Ortsbildprägende Strukturen wie Gehölze, Bäume oder Baumgruppen werden durch die Planung nicht zerstört. Aufgrund der Darstellung im LRP und aufgrund der Lage im Siedlungsbereich von Thedinghausen wird eine Bewertung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ mit der Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung) vorgenommen. Dies vor allem aus dem Grund, weil es sich bei dem Planungsgebiet und den angrenzenden Bereichen um ein Landschaftsbild handelt, das insbesondere durch das Fehlen naturbetonter Biotoptypen gekennzeichnet ist und das sich im wesentlichen als ausgeräumte Ackerlandschaft darstellt.

## 6.4 Eingriff

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "An der Mühle" werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Der Anteil der unbebauten Landschaft wird reduziert, es werden zusätzliche Flächen durch Bebauung und Versiegelung einer intensiveren Nutzung zugeführt. Die bevorstehenden Eingriffe bestehen insbesondere in der Überbauung und Versiegelung bislang offener Bodenflächen, in der teilweisen Beseitigung der zumindest zeitweilig vorhandenen Vegetationsdecke und in der Verkleinerung des Lebensraumes für Tiere.

Böden, insbesondere naturnaher Standorte, können erheblich zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beitragen. Biotische und abiotische Vorgänge erfüllen wichtige Funktionen, wie z.B. Versickerung, Speicherung und Filterung von Niederschlagswasser, Verdunstung von Bodenwasser, Gas- bzw. Luftaustausch, Standort für Pflanzen etc. Dies gilt auch für Böden unter ehemaliger und heutiger landwirtschaftlicher Nutzung, da von einer nachhaltigen Beeinträchtigung bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht auszugehen ist. Dagegen ist der Untergrund überbauter oder versiegelter Flächen in den meisten seiner Funktionen beeinträchtigt und zum Teil auch irreversibel zerstört. Diese Funktionen gehen mit der Überbauung durch Einfamilienhäuser und den dazugehörigen Nebenanlagen, den Gewerbebauten und der Anlage des Sportplatzes sowie der damit verbundenen Versiegelung der Böden teilweise verloren.

Damit ist der Eingriff in den Boden in dem Umfang erheblich, wie Boden versiegelt wird. Mit zunehmenden Versiegelungsgrad werden sämtliche mit dem Boden verbundene Funktionen und Werte des Naturhaushaltes, wie z.B. Zerstörung des Lebensraumes für Bodenflora und -fauna sowie Puffer-, Filter- und Transformationsfunktion zerstört. Es kommt zum Abbruch der natürlichen Bodenbildungsprozesse.

Durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im vorliegenden Bebauungsplan mit 0,2 für das Allgemeine Wohngebiet und 0,3 bzw. 0,4 für die Mischgebiete, die die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Obergrenzen nicht ausschöpfen, wird der Eingriff in das Schutzgut „Boden“ minimiert. Mit dieser Grundflächenzahl wird zugleich erreicht, daß nur ein relativ kleiner Teil der Gesamtfläche der Baugrundstücke überbaut oder versiegelt werden kann.

Es ist auch zu berücksichtigen, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 durch den zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13 „Nördlich der Lehmstraße“ erfaßt wird. Gemäß § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Vorschrift erlangt für den Bebauungsplan Nr. 30 eine besondere Bedeutung, denn es sind bereits Eingriffe in Natur und Landschaft auf Grundlage des zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Nördlich der Lehmstraße“ zulässig.

Daraus folgt, daß die zu erwartenden Eingriffe in Schutzgut „Boden“ nur insoweit zu berücksichtigen sind, wie sie die aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Nördlich der Lehmstraße“ zulässigen Eingriffe übersteigen.

Für das Schutzgut Boden wird die maximal zulässige Bodenversiegelung einschließlich der Flächen für Nebenanlagen als Bemessungsgrundlage für den Eingriff genommen. Eine erhebliche Beeinträchtigung wird demnach für das Schutzgut Boden in dem Umfang festgestellt, wie bisher offener Boden versiegelt wird. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 "An der Mühle" werden, wie die nachfolgende Berechnung verdeutlicht, voraussichtlich insgesamt ca. **1,87 ha** ha versiegelt.

Flächen Eingriff – Ausgleich B-Plan Nr. 30 "An der Mühle"	Größe ha	Versiegelung ha
Fläche für „Sportanlagen“ (ca. 30% Versiegelung)	2,63	0,78
Zusätzliche Versiegelung durch Nebenanlagen 50 %		0,39
Gesamtversiegelung WA bei GRZ 0,2	0,73	0,14
Zusätzliche Versiegelung WA bis zu 100% nach § 19 (4) BauN-VO		0,14
Gesamtversiegelung MI 1 bei GRZ 0,3	0,60	0,18
Zusätzliche Versiegelung MI bis zu 30% nach § 19 (4) BauNVO		0,05
Gesamtversiegelung MI 2 bei GRZ 0,4	0,33	0,13
Zusätzliche Versiegelung MI bis zu 50% nach § 19 (4) BauNVO		0,06
<b>Summe mögliche Versiegelung</b>		<b>1,87</b>

Die Versiegelung der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet ist mit Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes verbunden, weil auf das auf die zukünftig versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht mehr direkt in den Bereich des Grundwassers gelangen kann. Die Grundwasserneubildungsrate, die für das Plangebiet als gering bzw. als mittel einzustufen ist, wird durch die zukünftige Festsetzung der Flächen im Plangebiet als Mischgebiet bzw. als Allgemeines Wohngebiet und die damit zu erwartende Versiegelung verringert. Insofern wird die Grundwasserneubildungsrate durch den Grad der Versiegelung beeinträchtigt und in dem Maße reduziert, wie Niederschlagswasser dem Grundwasser nicht wieder zugeführt, sondern aus dem Gebiet abgeführt wird. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung reduziert sich in dem Maße, wie anfallendes Niederschlagswasser im Plangebiet zur Versickerung gebracht wird.

Die klimaökologische Ausgleichsfunktion im Bereich des Plangebietes wird durch die zukünftige Festsetzung im Bebauungsplan als Mischgebiet bzw. als Allgemeines Wohngebiet in dem Maße gestört, wie das Kaltluftentstehungsgebiet in seinen Ausmaßen verringert wird. Infolge der Bebauung wird die Einströmung von Kaltluft in Thedinghausen nicht wesentlich eingeschränkt werden. Aufgrund der offenen Baustruktur mit einem für ländliche Bereiche charakteristischen hohem Grünflächenanteil sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima in diesem Bereich erwarten. Dies auch aus dem Grund, daß die Windverhältnisse für gute Austauschmöglichkeiten der Luftmassen sorgen.

Darüber hinaus ist die Nichtberücksichtigung der im alten Bebauungsplan Nr. 13 „Nördlich der Lehmstraße“ festgesetzten Flächen für Bepflanzungen „aus landschaftsgebundenen Bäumen und Sträuchern“ nach § 9 Abs. 25b BauGB als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. Der Verzicht auf diese Festsetzung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 muß im Rahmen der hier anzuwendenden Eingriffsregelung als Beeinträchtigung bzw. als Eingriff bewertet werden.

<b>Gegenüberstellung von Beeinträchtigung und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen (Modell NLÖ)</b>				
<b>Vorhabensebene und Planung: Bebauungsplan; Festsetzung als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“, Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet; 4,5 ha</b>				
<b>Schutzgut</b>	<b>Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche</b>	<b>Voraussichtliche Beeinträchtigung</b>	<b>Vorkehrung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen</b>	<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>
<b>Arten- und Lebensgemeinschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3,30 ha Acker, keine Vorkommen gefährdeter Arten Wertstufe (3),</li> <li>- 0,4 ha Hausgärten, keine Vorkommen gefährdeter Arten Wertstufe (3)</li> <li>- 0,41 ha Intensivgrünland, keine Vorkommen gefährdeter Arten Wertstufe (3)</li> <li>- 0,22 ha mesophiles Grünland, keine Vorkommen gefährdeter Arten Wertstufe (2)</li> <li>- 0,17 ha Straßenverkehrsfläche, keine Vorkommen gefährdeter Arten Wertstufe (3)</li> <li>- 0,38 ha „aus landschaftsgebundenen Bäumen und Sträuchern“ (alte Festsetzung B-Plan Nr. 13) Wertstufe (2)</li> </ul>	<p>Beseitigung und Umwandlung von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3,3 ha Acker, vorher Wertstufe (3) nachher Wertstufe (3)</li> <li>- 0,4 ha Haugärten, vorher Wertstufe (3) nachher Wertstufe (3)</li> <li>- 0,41 ha Intensivgrünland, vorher Wertstufe (3) nachher Wertstufe (3)</li> <li>- 0,17 ha Straßenverkehrsfläche, vorher Wertstufe (3) nachher Wertstufe (3)</li> </ul> <p>in Bauflächen für Einfamilien- und Doppelhäuser und Gebäude für Gewerbe, Sportplatzfläche sowie Straßenverkehrsfläche</p> <p>⇒ <b>keine erheblichen Beeinträchtigungen</b></p> <p>Beseitigung und Umwandlung von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,22 ha mesophiles Grünland, vorher Wertstufe (2) nachher Wertstufe (3)</li> </ul> <p>in Bauflächen für Gebäude für Gewerbe,</p> <p>⇒ <b>erhebliche Beeinträchtigung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,38 ha „aus landschaftsgebundenen Bäumen und Sträuchern“ vorher Wertstufe (2) nachher Wertstufe (3)</li> </ul> <p>⇒ <b>erhebliche Beeinträchtigung</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklung von Siedlungsgehölzen im Plangebiet auf der Fläche zum „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ aus Laubgehölzen als Teil der öffentlichen Grünfläche und des WA</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>ca.0,39 ha</b></p>

<b>Gegenüberstellung von Beeinträchtigung und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen (Modell NLO)</b>				
<b>Vorhabensebene und Planung: Bebauungsplan; Festsetzung als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“, Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet; 4,5 ha</b>				
<b>Schutzgut</b>	<b>Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche</b>	<b>Voraussichtliche Beeinträchtigung</b>	<b>Vorkehrung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen</b>	<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4,0 ha stark überprägter Naturboden Wertstufe (2)</li> <li>- 0,4 ha Gartenfläche, Wertstufe (2)</li> <li>- 0,17 ha Straßenverkehrsfläche, Wertstufe (3)</li> </ul>	<p>Bodenversiegelung durch Wohngebäude und versiegelte Oberflächen sowie durch Errichtung der Sportplatzfläche</p> <p>Sportplatzfläche sowie Nebenanlagen 1,17 ha</p> <p>Versiegelte neue Wohnbaufläche sowie 100% für Anlagen nach § 19 (4) insgesamt</p> <p>Versiegeltes Mischgebiet (MI 1) sowie 30% für Anlagen nach § 19 (4) insgesamt 0,23 ha</p> <p>Versiegeltes Mischgebiet (MI 2) sowie 50% für Anlagen nach § 19 (4) insgesamt 0,19 ha</p> <p><b>Σ versiegelte Fläche 1,87 ha</b></p> <p>vorher Wertstufe (2); nachher Wertstufe (3)</p> <p>⇒ <b>erhebliche Beeinträchtigung</b></p>	<p>Beendigung der intensiven landw. Ackernutzung</p> <p>Begrenzung der Bodenversiegelung durch geringe GRZ</p> <p>Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen</p>	<p><b>Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a, Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht erforderlich</b></p>
<b>Wasser</b>	<p>4,5 ha beeinträchtigte Grundwassersituation aufgrund landwirtschaftlicher u. gärtnerischer Nutzung; Wertstufe (2)</p>	<p>Bodenversiegelung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,87 ha beeinträchtigte Grundwassersituation</li> </ul> <p>vorher Wertstufe (2); nachher Wertstufe (3)</p> <p>⇒ <b>erhebliche Beeinträchtigung</b></p>	<p>Begrenzung der Bodenversiegelung durch niedrige GRZ im MI 1 und MI 2 sowie WA;</p>	<p><b>Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a, Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht erforderlich</b></p>
<b>Luft/Klima</b>	<p>4,5 ha wenig beeinträchtigte Bereiche von geringer Bedeutung</p> <p>Wertstufe (2)</p>	<p>gute Durchlüftung; keine Verbauung von Frischluftschneisen</p> <p>vorher Wertstufe (2); nachher Wertstufe (3);</p> <p>⇒ <b>erhebliche Beeinträchtigung</b></p>	<p>siehe Wasser</p> <p>gute Durchlüftung, lockere Bebauung mit geringem Verdichtungsgrad; Durchgrünung des Plangebietes</p>	<p><b>Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a, Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht erforderlich</b></p>
<b>Landchaftsbild</b>	<p>4,5 ha beeinträchtigte Bereiche; fehlender und unzureichender begrünter Ortsrand, Mangel an naturbetonten Biotoptypen Wertstufe (3)</p>	<p>Acker- und Grünlandflächen werden in Bauflächen für Einfamilienhäuser, Gewerbebauten sowie durch Sportanlagen ersetzt.</p> <p>vorher Wertstufe (3); nachher Wertstufe (3)</p> <p>⇒ <b>keine erhebliche Beeinträchtigung</b></p>	<p>Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes</p>	<p><b>Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a, Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht erforderlich</b></p>

## 6.5 Ausgleich

Wie oben schon angesprochen worden ist, ist bei der Bestimmung der Höhe der Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 durch den zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13 „Nördlich der Lehmstraße“ erfaßt wird. Gemäß § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Vorschrift erlangt für den Bebauungsplan Nr. 30 eine besondere Bedeutung, denn es sind bereits Eingriffe in Natur und Landschaft auf Grundlage des zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Nördlich der Lehmstraße“ zulässig.

Daraus folgt, daß die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 30 nur insoweit auszugleichen sind, wie sie die aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Nördlich der Lehmstraße“ zulässigen Eingriffe übersteigen.

Nach der für den Bebauungsplan Nr. 13 anzuwendenden Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1968) wurde eine Beschränkung der Versiegelung durch Nebenanlagen, Stellplätze oder Zufahrten nicht vorgesehen. Nach § 19 Abs. 4 der BauNVO 1968 gilt für den alten Bebauungsplan Nr. 13 daher folgende Regelung:

*„(4) Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.“*

Für die Beantwortung der Frage, welche Eingriffe in Natur und Landschaft durch den derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13 möglich wären, ist daher festzustellen, daß neben der Errichtung von Freizeitanlagen theoretisch eine weitestgehende Versiegelung des Grundstückes durch Nebenanlagen möglich wäre. Insbesondere wäre hiermit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ verbunden, der Bereich wäre dann nur noch als Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz einzustufen.

Unter Berücksichtigung der oben genannten gesetzlichen Grundlagen hat eine Überprüfung der möglichen Eingriffe, die durch den zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 vorbereitet werden – zu nennen ist hier die Festsetzung der öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“, (ca. 2,9 ha x 0,3 GRZ, plus 50% Überschreitung nach § 19 BauNVO) die festgesetzten Parkierungsflächen nördlich der Lehmstraße (ca. 0,02 ha), die festgesetzte Straßenverkehrsfläche (0,15 ha) und das festgesetzte Dorfgebiet (ca. 0,35 ha x 0,3 GRZ, plus 100 % Überschreitung nach § 19 BauNVO) – gezeigt, daß die Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ in ihrem Umfang identisch sind mit den Eingriffen in das Schutzgut „Boden“, die durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 30 "An der Mühle" vorbereitet werden.<sup>1</sup> Im Anhang der vorliegenden Begründung werden beide Bebauungspläne gegenübergestellt.

Allerdings ist die Nichtberücksichtigung der im alten Bebauungsplan Nr. 13 „Nördlich der Lehmstraße“ festgesetzten Flächen für Bepflanzungen „aus landschaftsgebundenen Bäumen und Sträuchern“ nach § 9 Abs. 25b BauGB als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. Die Größe dieser Fläche beträgt ca. 0,38 ha.

<sup>1</sup> Für die Versiegelung der Grundflächen durch den zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 „Nördlich der Lehmstraße“ werden die gleichen Parameter in Ansatz gebracht, wie sie bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Amtsmühlenweg“ eingebracht worden sind.

Nach heutigen Maßstäben wäre diese Fläche als „Siedlungsgehölz aus einheimischen Arten“ einzuordnen, das von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz wäre (Wertstufe 2). Der Verzicht auf diese Festsetzung bei der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 30 muß im Rahmen der hier anzuwendenden Eingriffsregelung als Beeinträchtigung bewertet werden. Bei der Bestimmung der Höhe der Ausgleichsmaßnahmen muß die textliche Festsetzung Nr. 7 „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ in einer Größe von 0,4 ha berücksichtigt werden.

Im Ergebnis werden die Eingriffe, die durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 30 "An der Mühle" vorbereitet werden, durch naturschutzbezogene Festsetzungen (textliche Festsetzung Nr. 7) ausgeglichen. Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine durchgehende einzeilige Weißdornhecke mit Überhältern (Esche, Hochstamm, 14 - 16 cm, alle 20 m) anzupflanzen. Als Qualität der anzupflanzenden Weißdornhecke ist eine mindestens zweimal verpflanzte Baumschulware mit einer Mindesthöhe von einem Meter auszuwählen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. Die entstehenden Säume auf der Fläche für Sportanlagen sind einmal jährlich zu mähen.

Es sind also keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen über die oben genannte Festsetzung hinaus notwendig.

## **7 VERKEHR**

### **7.1 Bestand**

Die äußere Erschließung des Plangebietes für den Kraftfahrzeugverkehr ist über die Lehmstraße gegeben.

Auch für Fußgänger und Radfahrer ist das Plangebiet über die Lehmstraße und über die Verlängerung des Amtsmühlenweges erschlossen. Auf der südlichen Straßenseite der Lehmstraße befindet sich ein gemeinsamer Fuß- und Radweg.

In ca. 250 Meter Entfernung vom Plangebiet befindet sich an der Lehmstraße die Haltestelle „Englandhalle“, die von der Buslinie 750 des Verkehrsunternehmens Masemann zur Hauptverkehrszeit stündlich bedient wird. Mit dieser Linie werden die Gemeinde Weyhe, wo am Bahnhof Dreye Übergangsmöglichkeit auf die SPNV-Linie R 5 besteht, sowie das Oberzentrum Bremen erreicht. Die Haltestelle „Englandhalle“ kann direkt über die Verlängerung des Amtsmühlenweges erreicht werden.

### **7.2 Planung**

Die Hapterschließung des Plangebietes soll für den motorisierten Kraftfahrzeugverkehr über die bereits vorhandene Gemeindestraße „Am Ilmer“ erfolgen. Hierdurch können die zentralen Sportanlagen, das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet erreicht werden.

## 8 INFRASTRUKTUR

Versorgungseinrichtungen höherer Zentralität wie Grundschule, Kindergarten und weiter führende Schulen sowie unterschiedliche Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes bzw. im Zentrum von Thedinghausen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Leitungswasser, Erdgas, Strom und Telekommunikation ist durch die zuständigen Leitungsträger sichergestellt. Auch an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Thedinghausen kann das Plangebiet ohne weiteres angeschlossen werden. Die erforderlichen Anschlußleitungen für das Misch- und das Allgemeine Wohngebiet müssen noch von der Lehmstraße her ins Plangebiet verlängert werden. Im Rahmen der späteren Erschließungsplanung werden darüber hinaus die Belange des vorbeugenden Brandschutzes berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wurde im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange bereits von der Ortsfeuerwehr mitgeteilt, dass 2 Unterflurhydranten im Plangebiet benötigt werden. Die genauen Standorte werden bei der Erschließungsplanung mit der Ortsfeuerwehr abgestimmt.

Die im Baugebiet anfallenden Schmutzwassermengen werden über Kanäle der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation in der Lehmstraße zugeführt. Um eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung zu gewährleisten wird vorsorglich im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 30 "An der Mühle" im südlichen Plangeltungsbereich nördlich der Lehmstraße eine Fläche für die Abwasserbeseitigung „Regenwassergraben“ festgesetzt. Gewässer oder Vorfluter sind im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Im Rahmen der Aufstellung des zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Nördlich der Lehmstraße“ wurde ebenfalls ein Oberflächenentwässerungskonzept aufgestellt. Das Entwässerungskonzept für das „Baugebiet Lehmstraße“ aus dem Jahre 1979 – erstellt von dem Büro Dürkoop aus Achim – sichert die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung der anfallenden Niederschlagsmengen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13.

Festzustellen ist auch, dass – verglichen mit dem zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 „Nördlich der Lehmstraße“ – die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 „An der Mühle“ keine erhöhte Versiegelung der Grundflächen zu verzeichnen ist. Die Versiegelungsmöglichkeiten durch den Bebauungsplan Nr. 30 „An der Mühle“ sind eher geringer. Damit kann ein – verglichen mit dem Bebauungsplan Nr. 13 „Nördlich der Lehmstraße“ – erhöhter Oberflächenabfluß von Niederschlagswasser durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 „An der Mühle“ nicht festgestellt werden.

Die Gemeinde Thedinghausen wird bei Erstellung des Sportplatzes entsprechende Planungen unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften und Empfehlungen wasserwirtschaftlicher Belange zur Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet in die Wege leiten. Eine entsprechende Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde wird zu gegebenem Zeitpunkt durchgeführt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe der neuen Grundschule in Thedinghausen und den damit verbundenen möglichen Freiraumnutzungen (Schulhof mit Spielmöglichkeiten) sowie aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 „An der Mühle“ (Sportplatz, Allgemeines Wohngebiet mit großzügiger Durchgrünung) ist aus Sicht der Gemeinde Thedinghausen ein Spielplatz für Kinder entbehrlich. Darüber hinaus ist im nördlich des Plangebietes direkt angrenzenden Baugebiet (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Amtsmühlenweg“) ein Spielplatz für Kinder geplant. Nach Ansicht der Gemeinde Theding-

hausen wird hiermit dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis für Kinder auf anderer Weise gleichwertig entsprochen.

## 9 ALTLASTEN

Der Gemeinde Thedinghausen liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 "An der Mühle" keine Hinweise auf Altlasten vor.

## 10 KOSTEN

Für die Gemeinde Thedinghausen werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 30 "An der Mühle" die Folgekosten insbesondere für die Erstellung bzw. Herrichtung des Sportplatzes entstehen. Darüber hinaus sind noch die Kosten der Erschließung zu nennen.

## 11 FLÄCHENBILANZ

Bebauungsplan Nr. 30 "An der Mühle"	
Allgemeines Wohngebiet	0,73
Mischgebiet 1	0,60
Mischgebiet 2	0,33
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“	2,63
Fläche für Aufschüttungen als Teil der Fläche für Sportanlagen (0,20 ha)	
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	0,05
Straßenverkehrsfläche „Am Illmer“	0,17
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Teil des Allgemeinen Wohngebietes und der Fläche für Sportanlagen (0,4 ha)	
Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenwassergraben)	0,04
<b>Summe</b>	<b>4,55</b>

(alle Zahlenangaben in ha, gerundet)

Eventuell auftauchende Rundungsfehler sind zu berücksichtigen.

## 12 HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. (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.

Darüber hinaus befindet sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 "An der Mühle" innerhalb des Erlaubnisfeldes Thedinghausen der Wintershall AG, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Erdöl, Erdgas).

### 13 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 30 „An der Mühle“ öffentlich in der Zeit vom 15.10.2002 bis zum 15.11.2002 ausgelegen.

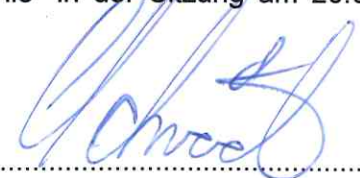
Thedinghausen, den 24.02.2003



.....  
Gemeindedirektor

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Thedinghausen zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 30 „An der Mühle“ in der Sitzung am 20.02.2003 beschlossen.

Thedinghausen, den 24.02.2003



.....  
Gemeindedirektor





**Berechnungsergebnisse**

Gemeinde Thedinghausen Bebauungsplan Nr. 30 "An der Mühle" Werktags Einzelpunkte														
Name	Nutzung	Geschoß	IRW,M	IRW,T	IRW,A	IRW,N	Lr,M	Lr,T	Lr,A	Lr,N	D Lr,M	D Lr,T	D Lr,A	D Lr,N
			dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)
IP 1	WA	EG	50,0	55,0	50,0	40,0	50,8	48,3				-4,2	-1,7	
	WA	1. OG	50,0	55,0	50,0	40,0	51,8	49,3				-3,2	-0,7	
IP 2	WA	EG	50,0	55,0	50,0	40,0	49,3	46,3				-5,7	-3,2	
	WA	1. OG	50,0	55,0	50,0	40,0	50,1	47,7				-4,9	-2,3	

Gemeinde Thedinghausen Bebauungsplan Nr. 30 "An der Mühle" Samtags Einzelpunkte														
Name	Nutzung	Geschoß	IRW,M	IRW,T	IRW,A	IRW,N	Lr,M	Lr,T	Lr,A	Lr,N	D Lr,M	D Lr,T	D Lr,A	D Lr,N
			dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)
IP 1	WA	EG	50,0	55,0	50,0	40,0	52,5					-2,5		
	WA	1. OG	50,0	55,0	50,0	40,0	53,5					-1,5		
IP 2	WA	EG	50,0	55,0	50,0	40,0	51,1					-3,9		
	WA	1. OG	50,0	55,0	50,0	40,0	51,9					-3,1		

Gemeinde Thedinghausen Bebauungsplan Nr. 30 "An der Mühle" Sonntags Einzelpunkte														
Name	Nutzung	Geschoß	IRW,M	IRW,T	IRW,A	IRW,N	Lr,M	Lr,T	Lr,A	Lr,N	D Lr,M	D Lr,T	D Lr,A	D Lr,N
			dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)
IP 1	WA	EG	50,0	55,0	50,0	40,0	55,7					0,7		
	WA	1. OG	50,0	55,0	50,0	40,0	56,7					1,7		
IP 2	WA	EG	50,0	55,0	50,0	40,0	54,2					-0,8		
	WA	1. OG	50,0	55,0	50,0	40,0	55,0					0,0		

## Legende

Name	Name des Immissionsortes
Nutzung	Gebietsnutzung gem. Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan
Geschoß	EG = Erdgeschoß, 1.OG = 1. Obergeschoß
IRW, Mo	Immissionsgrenzwert des Zeitbereichs morgens
IRW, T	Immissionsgrenzwert des Zeitbereichs tags außerhalb der Ruhezeiten
IRW, Mi	Immissionsgrenzwert des Zeitbereichs mittags
IRW, A	Immissionsgrenzwert des Zeitbereichs abends
IRW, N	Immissionsgrenzwert des Zeitbereichs nachts
Lr, Mo	Beurteilungspegel morgens
Lr, T	Beurteilungspegel tags außerhalb der Ruhezeiten
Lr, Mi	Beurteilungspegel mittags
Lr, A	Beurteilungspegel abends
Lr, N	Beurteilungspegel nachts
D Lr, Mo	Differenz zw. IRW und Beurteilungspegel morgens
D Lr, T	Differenz zw. IRW und Beurteilungspegel tags außerhalb der Ruhezeiten
D Lr, Mi	Differenz zw. IRW und Beurteilungspegel mittags
D Lr, A	Differenz zw. IRW und Beurteilungspegel abends
D Lr, N	Differenz zw. IRW und Beurteilungspegel nachts

# Gemeinde Thedinghausen

Bebauungsplan Nr. 30  
"An der Mühle"

## Biotypenkartierung

### Legende

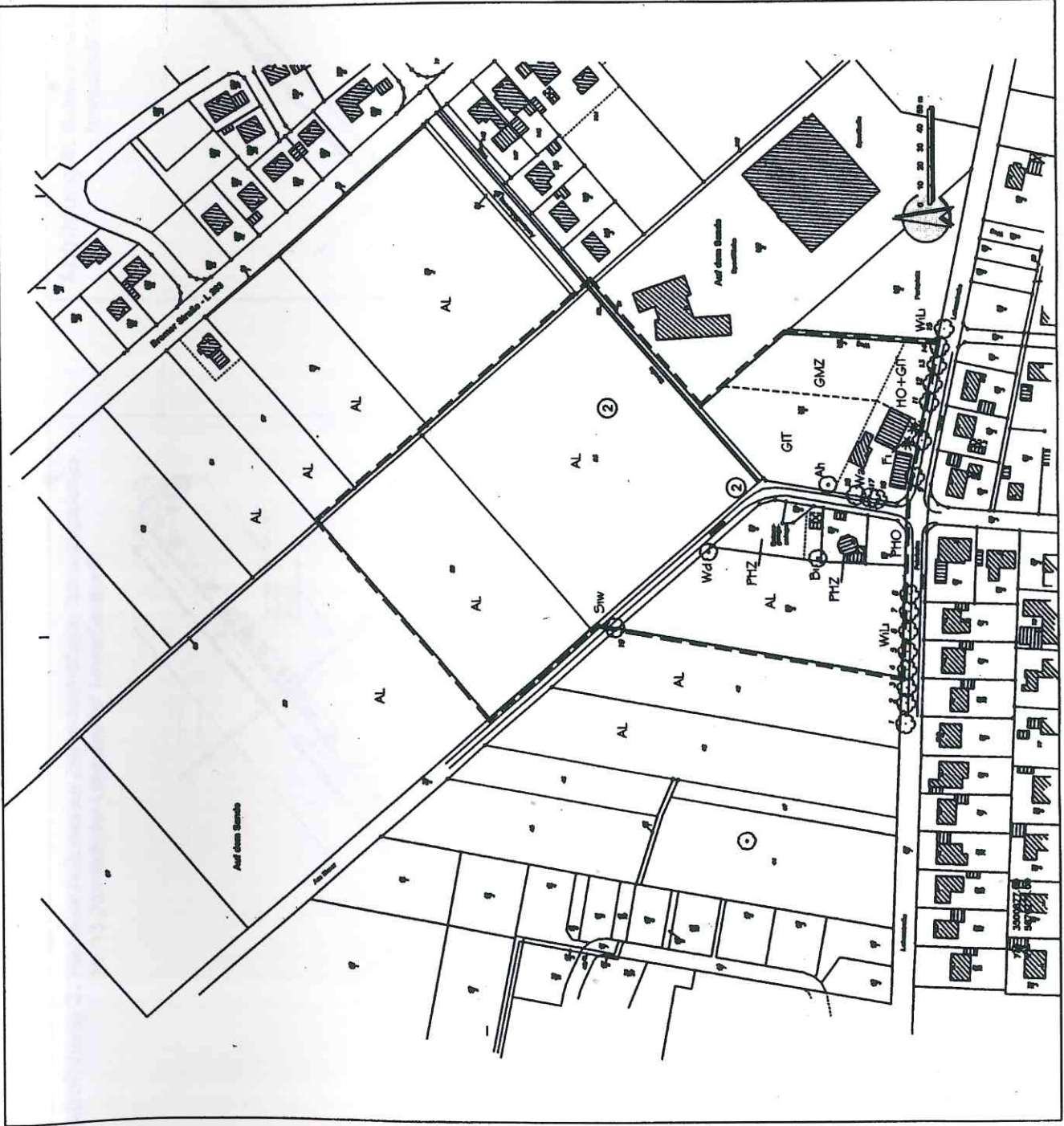
AL	Baureinnehmer Lehnmacker
GIT	Intensivgrünland trockener Standorte
GMZ	Sonstiges mesophilies Grünland
PHZ	Ziergarten
PHO	Obst- und Gemüsegarten
HO	Obstwiese
②	Teichflur
*	Einzelbaum (Nadel)
⊙	Einzelbaum (Laub)
⊞	Baumreihe

Baumbestand:  
Wd - Weiseldorn  
Bi - Sandbirke  
WLi - Winterlinde  
Sw - Silberweide  
Wd - Weiseldorn  
Ww - Weinhase  
Ah - Spitzahorn

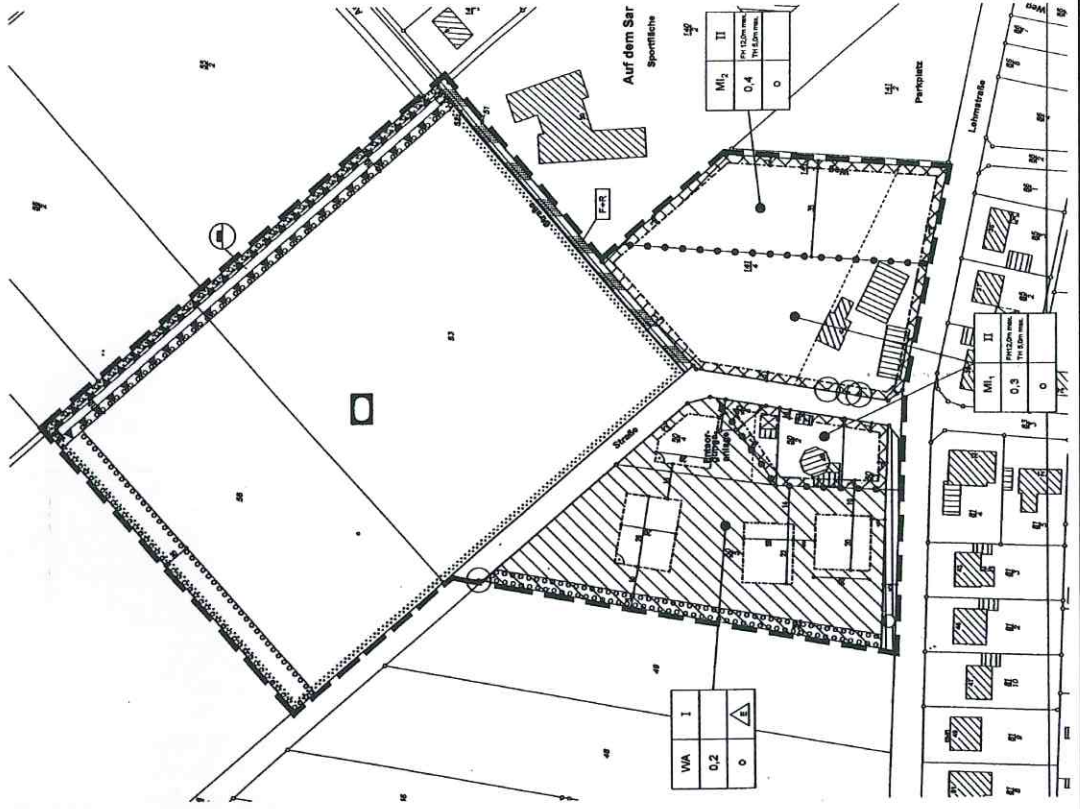
pk plankontor städtebau gmbh

Lindenseite 23  
26122 Oldenburg  
Telefon 0441/67201-0 Telefax 0441/67201-60

Bearbeitungsstand: 13.03.2002



**Abbildung 4:** Bebauungsplan Nr. 30 „An der Mühle“  
(unmaßstäblich)



**Abbildung 3:** Planausschnitt des zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplanes  
Nr. 13 „Nördlich der Lehmstraße“ (unmaßstäblich)

