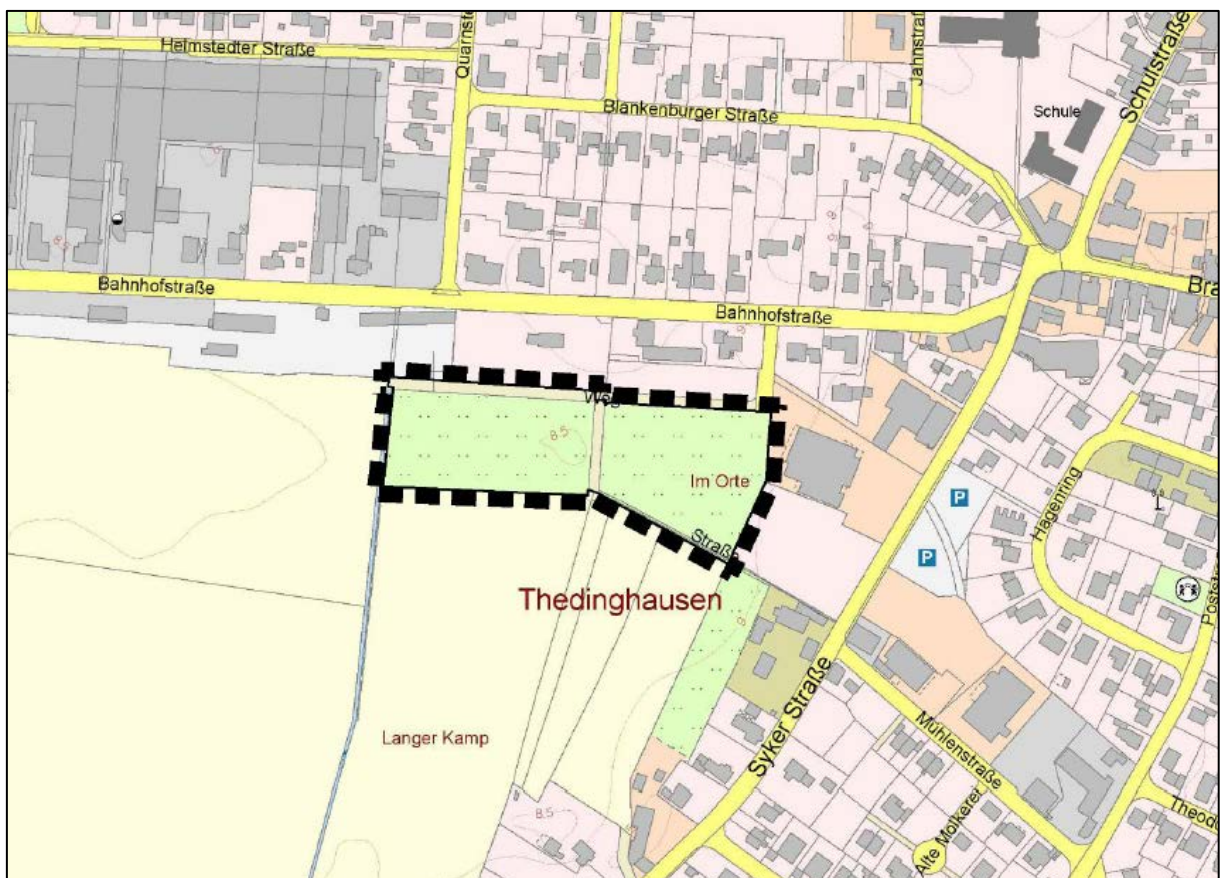


# GEMEINDE THEDINGHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 54  
"Wohnpark südlich der Bahnhofstraße "

mit örtlichen Bauvorschriften

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan  
kontor städtebau

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

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



**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINER TEIL</b> .....	<b>2</b>
	<b>A.1 Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>2</b>
	<b>A.2 Verfahren</b> .....	<b>3</b>
	<b>A.3 Örtliche Situation</b> .....	<b>4</b>
	<b>A.4 Planungsvorgaben</b> .....	<b>5</b>
<b>B</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>11</b>
	<b>B.1 Bauliche Nutzung</b> .....	<b>11</b>
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
	B.1.2 Planung .....	11
	B.1.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	12
	B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	13
	<b>B.2 Grünordnerische Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
	<b>B.3 Verkehr</b> .....	<b>14</b>
	<b>B.4 Immissionsschutz</b> .....	<b>15</b>
	<b>B.5 Natur und Landschaft</b> .....	<b>22</b>
	B.5.1 Landschaftsrahmenplan (LRP) .....	22
	B.5.2 Vorhandene Situation .....	22
	B.5.3 Planerische Auswirkungen .....	25
	B.5.4 Artenschutz .....	27
	<b>B.6 Infrastruktur</b> .....	<b>30</b>
	<b>B.7 Altlasten</b> .....	<b>31</b>
	<b>B.8 Hochwasserschutz</b> .....	<b>31</b>
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>33</b>
<b>D</b>	<b>DATEN</b> .....	<b>34</b>
	<b>D.1 Städtebauliche Werte</b> .....	<b>34</b>
	<b>D.2 Verfahrensvermerke</b> .....	<b>34</b>

**Anlagen**

- Biotoptypenkartierung

## **A ALLGEMEINER TEIL**

---

### **A.1 Anlass und Ziel der Planung**

---

Für die bislang unbebauten Flächen südlich der Bahnhofstraße, die von der Bebauung an der Syker Straße und an der Boltenhornstraße begrenzt werden, plant die Gemeinde Thedinghausen seit langem eine bauliche Entwicklung. Bis vor einigen Jahren wurde hier eine gewerbliche Entwicklung angestrebt, die im Wesentlichen ihre Begründung in der Entwicklungsabsicht eines an der Bahnhofstraße ansässigen größeren Betriebes hatte. Dieser Betrieb nutzte die logistischen Möglichkeiten der hier endenden Bremen Thedinghauser Eisenbahn (BTE) und verfügte außerdem über die südlich gelegenen Flächen. Seit einiger Zeit ist nun aber festzustellen, dass die Entwicklungsabsichten von weiteren Betrieben nördlich der Bahnhofstraße auf das südliche gelegene Gelände nicht mehr bestehen und auch für andere Gewerbebetriebe kein Flächenerfordernis besteht.

Da es sich aber bei dem Bereich um einen sehr zentrumsnahen Standort in Thedinghausen handelt, bietet sich diese Fläche für eine Ortsentwicklung an. Aus den bekannten gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Gründen besteht zur Zeit eine sehr große Nachfrage nach Wohnbauland und auch in Thedinghausen ist diese Nachfrage drängend. Die Gemeinde hat in den letzten Jahren große Baugebiete „Auf dem Illmer“ ausgewiesen, die immer zügig verkauft werden konnten. Dieser Entwicklung sind aber zunächst Grenzen gesetzt und die Gemeinde sieht nun im Sinne einer geordneten Entwicklung die Flächen südlich der Bahn als geeignet für weitere Bebauung an. In der Nähe von sozialen und anderen Versorgungseinrichtungen ist die Entwicklung als Wohngebiet sinnvoll. Bereits bei verschiedenen Planungen im Umfeld dieses Plangebietes wurde diese Entwicklung vorausschauend berücksichtigt. Als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs wurde eine langfristige Entwicklung der Bauflächen und der möglichen Verkehrserschließung einer großräumigen Planung zugrunde gelegt.

Als ein Baustein dieser Planung dient nun die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54, der die grundsätzliche Neuorientierung in der Art der Nutzung durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten aufnimmt. Auch eine langfristige Erschließungsoption nach Süden wird in den Plan aufgenommen. Besonderes Augenmerk möchte die Gemeinde in diesem Gebiet auf die Nachfragegruppe der Senioren richten, da mit dem demographischen Wandel auch in Thedinghausen die Nachfrage nach kleinen Wohnungen oder ebenerdigen Häusern vorhanden ist. In unmittelbarer Nähe zu den Versorgungsstrukturen bietet sich das Plangebiet für diese Nutzergruppe an. Zwar kann im Bebauungsplan als Art der Nutzung nicht „Seniorenwohnen“ festgesetzt werden, aber mit den Möglichkeiten der Bauleitplanung und in Zusammenarbeit mit den Investoren im Gebiet kann es gelingen, ein solches Angebot zu schaffen.

## A.2 Verfahren

Zur Erleichterung und Förderung des Wohnungsbaus hat der Gesetzgeber im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 für eine befristete Zeit die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. §13a BauGB auf bestimmte Flächen im Außenbereich ausgeweitet. Seit Inkrafttreten der BauGB-Novelle 2017 können Bebauungspläne nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Die Regelung sieht vor, ein beschleunigtes Verfahren analog zu § 13a BauGB zuzulassen, wenn es sich um einen Bebauungsplan zur Begründung von Wohnungsnutzung handelt. Die geplanten Flächen müssen sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen.

Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB durchführen zu können, müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

### §13b BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 10.000 qm, ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt Bebauungsplan Nr. 54	Festgesetzte Grundfläche WA 13.127 qm x GRZ 0,3 bzw. GRZ 0,4 = 4.803 qm Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Bedingung erfüllt	ja, da Größe der Grundfläche zusammen 4.808 qm also < 10.000 qm

zu erfüllende Bedingung	Wohnnutzung wird begründet, Anschluss an im Zusammenhang bebauten Ortsteil
Inhalt Bebauungsplan Nr. 54	Festsetzung von WA Anschluss an die Bebauung südlich der Bahnhofstraße und westlich der Syker Straße
Bedingung erfüllt	ja

zu erfüllende Bedingung	Förmliche Verfahrenseinleitung bis zum 31.12.2019 Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021
Inhalt Bebauungsplan Nr. 54	Aufstellungsbeschluss durch Rat am ..... Satzungsbeschluss durch Rat am .....
Bedingung erfüllt	ja

**§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. 54	im WA sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen
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) oder  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. 54	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 §13b BauGB i.V.m. §13a BauGB erfüllt werden, kann der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

**A.3 Örtliche Situation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Ortschaft Thedinghausen südlich der Bebauung an Bahnhofstraße und westlich des Verbrauchermarktes an der Syker Straße und weist selbst keine Bebauung auf. Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich als Grünlandflächen genutzt.

Die Bebauung an der Bahnhofstraße zeigt ein sehr heterogenes Bild mit Nutzungen des Bahngeländes der Bremen Thedinghauser Eisenbahn (BTE), von Gewerbebetrieben und Wohnnutzung. Der Bereich, der direkt an das Plangebiet angrenzt, ist von Wohnbebauung geprägt, die ein unterschiedliches Erscheinungsbild aufweist, die von einem Walmdachbungalow bis zu einem mehrgeschossigen Neubau der Stiftung Waldheim reichen.

Im Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an das Gelände eines Verbrauchermarktes mit seinem Stellplatz an. Nach Süden und Osten schließen sich die landwirtschaftlichen genutzten Flächen zwischen der Boltenhornstraße und der Syker Straße bis zur Westerwischer Straße an.

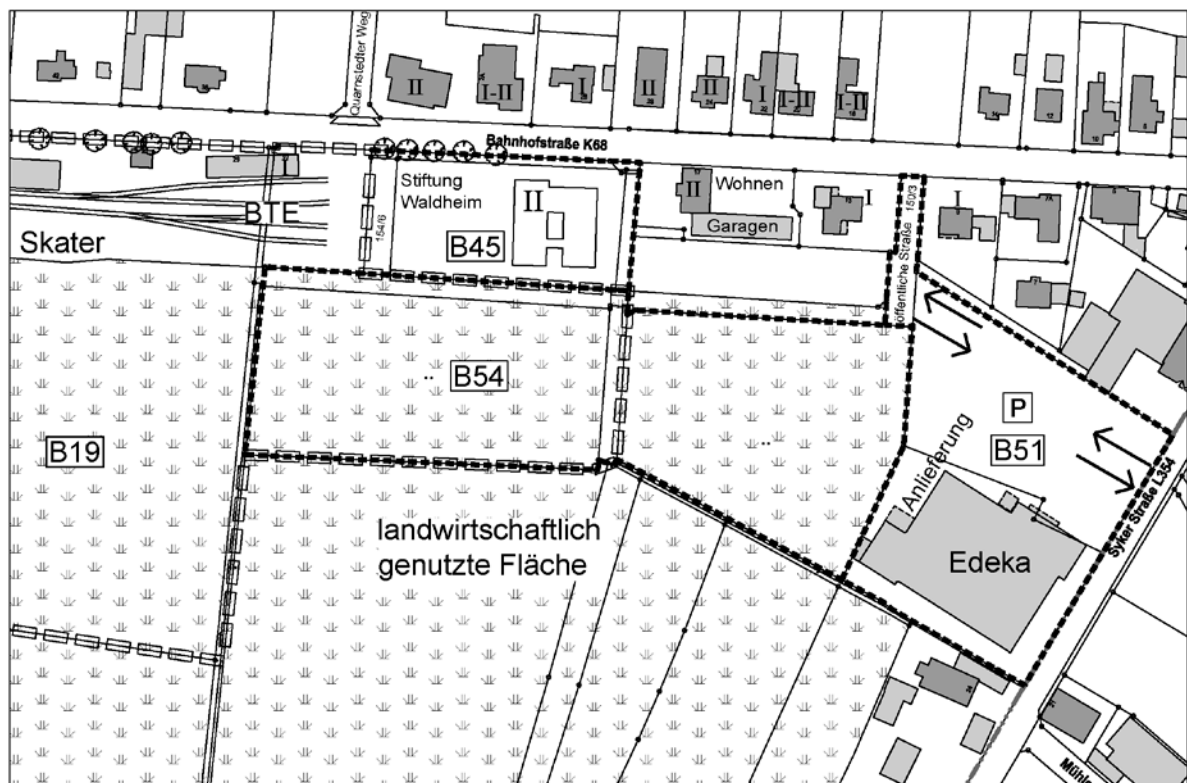
Das Plangebiet ist an der Nordostecke an eine öffentliche Straße angebunden, die als Verbindung zwischen der Bahnhofsstraße und dem Parkplatz des Verbrauchermarktes dient. Hierüber werden auch die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet und südlich davon erschlossen.

An der Nordwestseite des Plangebietes liegen die Gleise der BTE mit einigen gewerblich genutzten Gebäuden. Auf dem Gelände wurde weiter westlich eine Skater-Anlage eingerichtet.

Die Bahnanlage der BTE wird seit einigen Jahren unregelmäßig genutzt und hatte früher vor allem Bedeutung für den Werkverkehr einer Fensterbaufirma an der Bahnhofstraße. Im Sommer bietet die Museumsbahn hier Fahrten an („Pingelheini“).

In der Nähe der Gebäude und der Gleise sind die Flächen mehr oder weniger befestigt und vegetationslos. Daneben wachsen Sträucher und kleinere Gehölze. An der Bahnhofstraße stehen größere Linden.

**Abb. Bestand im Plangebiet und Umgebung (ohne Maßstab)**



## A.4 Planungsvorgaben

### A.4.1 Raumordnung

Für die Bewertung raumordnerischer Belange sind das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreis Verden und das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) hinzuzuziehen.

Nach dem LROP in der Fassung vom 17.02.2017 sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

Im RROP des Landkreises Verden (in Kraft getreten am 15.04.2017) liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen der gelben Darstellung „Zentrales Siedlungsgebiet“ und dem beige dargestellten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

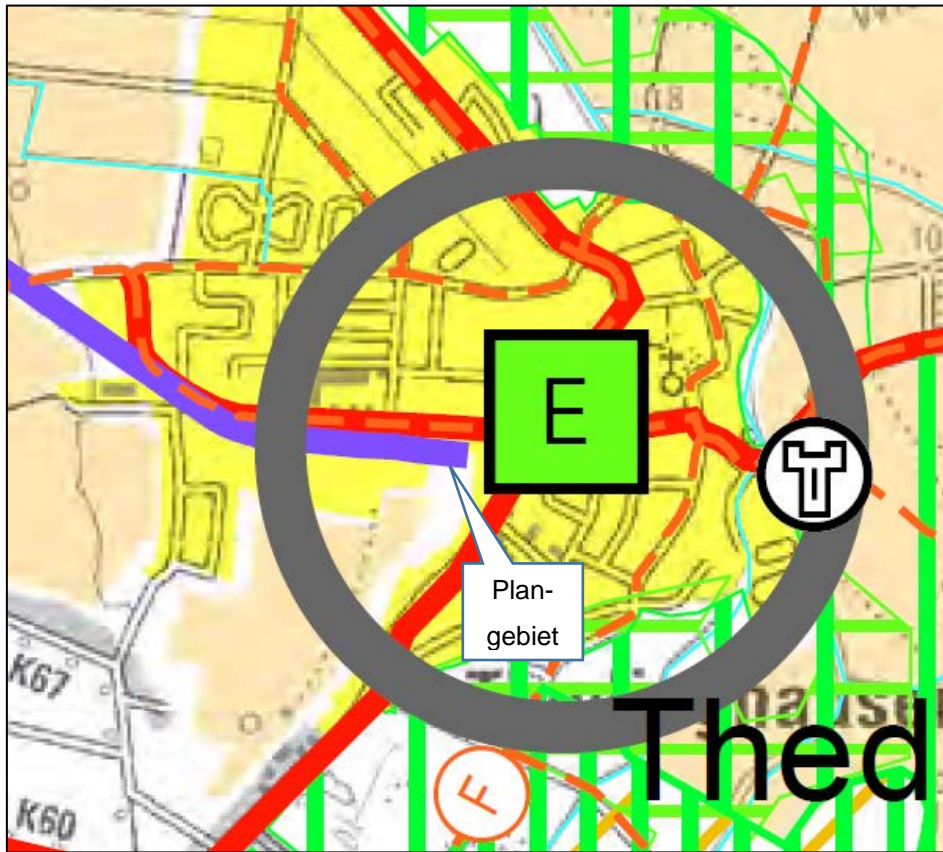
Thedinghausen hat im RROP die Aufgaben eines Grundzentrums mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zugewiesen bekommen.

Die bauliche Entwicklung südlich der Bahnhofstraße in Thedinghausen ist bereits Teil der Siedlungsentwicklung im RROP. Die Aufgaben eines Grundzentrums zur Versorgung mit Wohnraum können hier erfüllt werden. Den Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung wird in dieser Planung Rechnung getragen, in dem auch Bereiche vorbereitet werden, in denen seniorengeeignete Wohnformen im Geschosswohnungsbau aber auch als Einzelhaus in die Planung aufgenommen werden.

Im Kapitel 3.1.1 04, 2. Satz des RROP ist der Grundsatz „Plaggeneschböden.... sollen erhalten werden“ formuliert. Eine Entscheidung diesen Bereich zu bebauen, ist bereits im Rahmen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Thedinghausen gefallen, als dort gewerbliche Bauflächen dargestellt wurden. Dies geschah auf Grundlage der Grundsätze des RROP 1997 („Plaggeneschböden ..... sind so weit wie möglich zu erhalten.“). Daraus wurden auch bereits Baurechte z.B. im Bebauungsplan Nr. 19 entwickelt. Auch wenn nun eine grundsätzliche Neuorientierung der Planung in diesem Bereich ansteht, so sieht die Gemeinde hier Entwicklungspotential für Baugebiete. Der Bereich bietet sich dafür aus mehreren Gründen an, so dass dafür auch die 22. FNP-Änderung durchgeführt wird. Insbesondere aufgrund der günstigen Lage im Siedlungsgefüge ist eine Nichtbebauung der Fläche zum Schutz des Plaggenesch keine sinnvolle Planungsalternative. Die Entwicklung findet an zentraler Stelle im Ort statt und bietet für die Bewohner kurze Wege zu allen Versorgungseinrichtungen. Andere ebenso geeignete Standorte für Entwicklung von Bauland bieten sich nicht.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

**Abb. Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Verden (ohne Maßstab)**



#### A.4.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen wurde im Jahr 2006 wirksam.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 wird im Flächennutzungsplan in der westlichen Hälfte als gewerbliche Baufläche und in der östlichen Hälfte als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen geht zurück auf die damals vorgesehene größere Entwicklung der Flächen südlich der Bahn zur gewerblichen Nutzung.

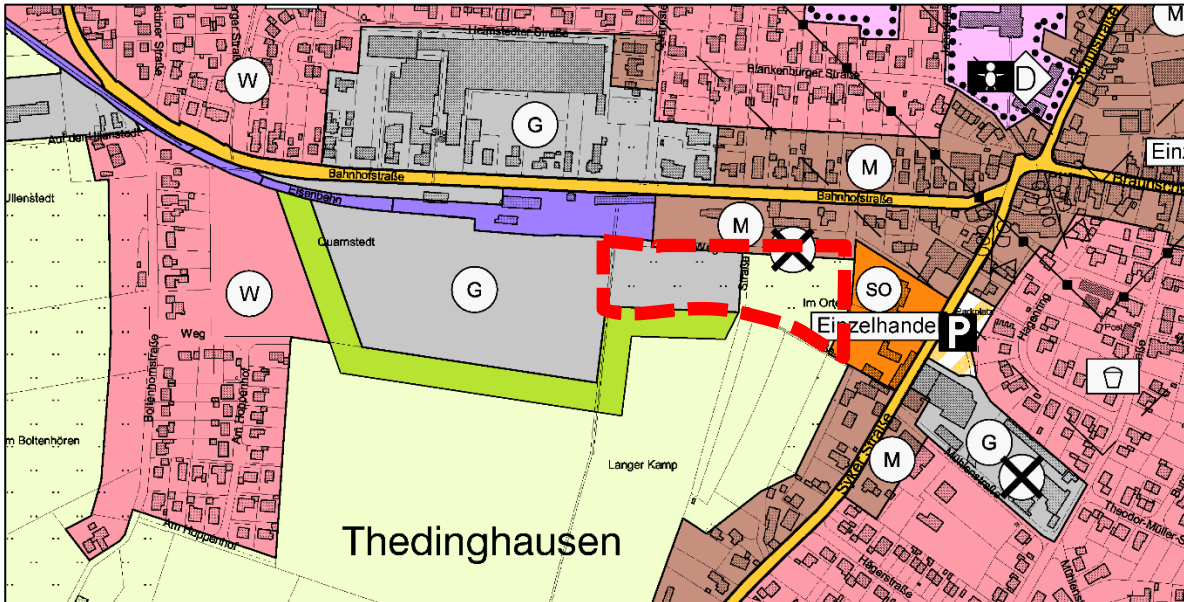
Hier strebt die Gemeinde Thedinghausen nun zusammen mit der Samtgemeinde eine grundsätzlich geänderte Zielsetzung zur Art der Nutzung in Richtung Wohnen an.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 wird diese Zielsetzung durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten aufgenommen.

Die Festsetzungen im Plangebiet weichen somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. §13a BauGB durchgeführt wird, ist kein gesondertes Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich, sondern der Flächennutzungsplan ist in den abweichenden Teilen im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Samtgemeinde verfolgt für den übrigen Bereich südlich der Bahn und westlich der Syker Straße eine Änderung des FNP, um Wohnbauflächen statt der gewerblichen Bauflächen darzustellen (22. Änderung, Verfahrensstand Anfang 2019: frühzeitiges Beteiligungsverfahren durchgeführt).

**Abb. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Stand der 15. Änderung (ohne Maßstab)**



#### A.4.3 Bebauungsplanung

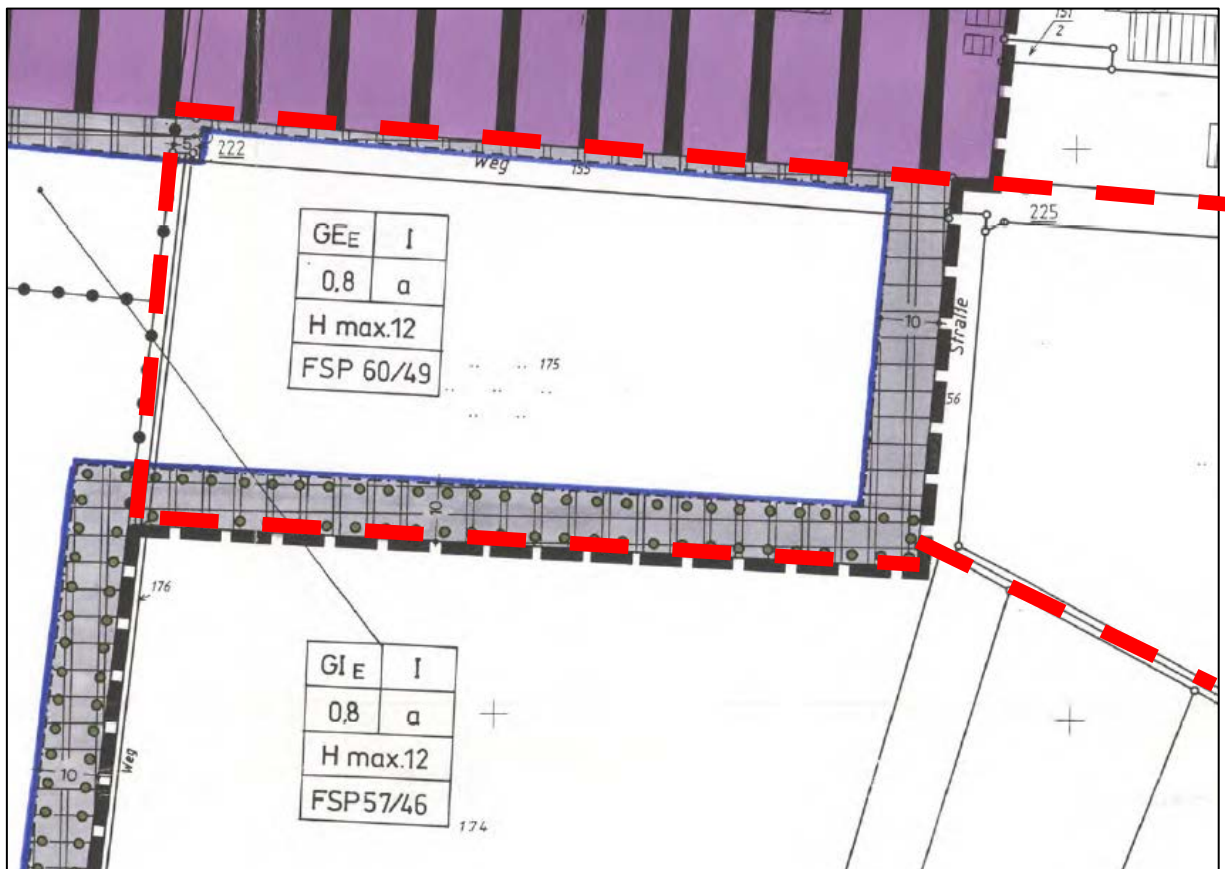
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 besteht im westlichen Teil bisher der aktuelle rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19. Dieser setzt das Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE fest. Der Bebauungsplan Nr. 19 wurde 1999 rechtskräftig (BauNVO 1990).

Dort ist max. ein Vollgeschoss zulässig, wobei die Gebäudehöhe auf maximal 12 m beschränkt wird. Die abweichende Bauweise ermöglicht Gebäudelängen von mehr als 50 m. Zudem verläuft im südlichen Teil des Geltungsbereiches eine 10 m breite Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

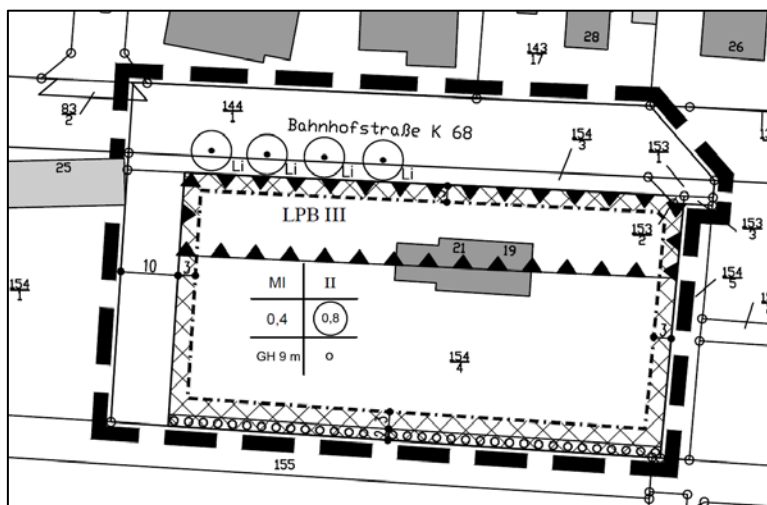
Für alle Flächen wurden maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, um den Schutzanspruch der umliegenden, schutzbedürftigen Flächen gegenüber Gewerbelärm sicherzustellen.

Eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft trennt ein Allgemeines Wohngebiet an der Boltenhornstraße von den Industrie- und Gewerbegebieten. In diesem Bereich ist zudem eine Fläche für die Abwasserbeseitigung in Form eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Zusätzliche Maßnahmen sind dabei das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die Anlage von extensiv gepflegten Grünflächen (Landschaftsrasen).

Für diesen Bebauungsplan hat die Gemeinde ein Aufhebungsverfahren eingeleitet, da die darin festgesetzte gewerbliche Entwicklung nicht mehr der Entwicklungsabsicht der Gemeinde entspricht.

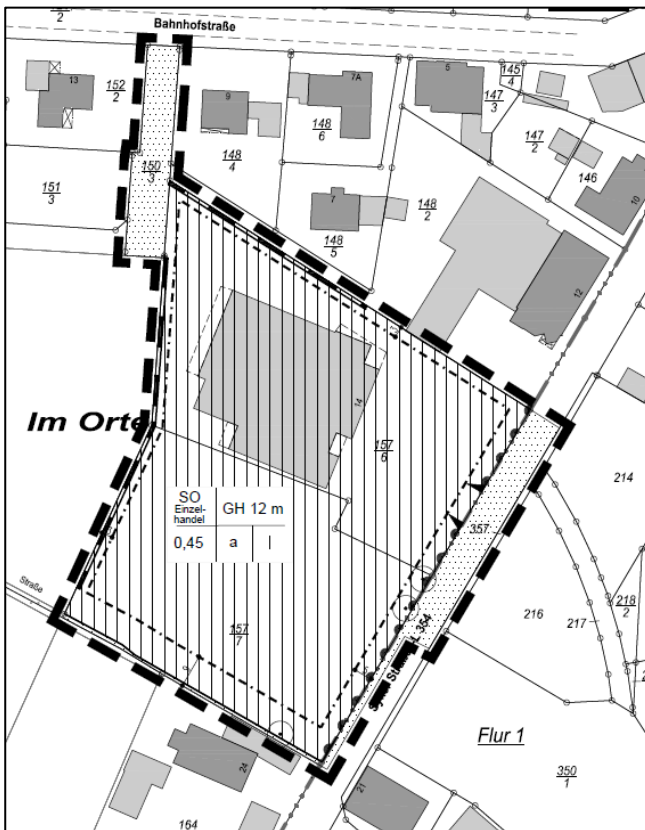
**Abb.: Bebauungsplan Nr.19, Stand der Neuaufstellung** (ohne Maßstab, rot Geltungsbereich B 54)

Nördlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 45 „Bahnhofstraße, Stiftung Waldheim“, der am 29.05.2015 rechtswirksam geworden ist und mit dem eine Bahnfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 19 überplant wurde. Darin werden ein Mischgebiet und eine Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Bebauung ist mit max. zwei Vollgeschossen zulässig, wobei die Gebäudehöhe 9 m nicht überschreiten darf.

**Abb.: Bebauungsplan Nr. 45** (ohne Maßstab, rot nun im Geltungsbereich B 54)

Die Verkehrsfläche an der westlichen Gebietsgrenze wurde im Plan bereits vorgesehen, um eine Erschließung der südlich angrenzenden Flächen herzustellen.

**Abb.: Bebauungsplan Nr. 51 (ohne Maßstab)**



Östlich des Plangebiets gilt der Bebauungsplan Nr. 51 „Sondergebiet Einzelhandel“ mit dem ein Neubau des ortsansässigen Verbrauchermarktes mit neuem Parkplatz ermöglicht wurde. Gleichzeitig wurde eine verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Bahnhofstraße planungsrechtlich abgesichert. Die obige Kartendarstellung zeigt wie üblich den Gebäudebestand zu Beginn der Planung. Mittlerweile wurde das alte Gebäude entfernt und ein neuer Markt in der Südhälfte des Sondergebietes errichtet.

Die südlich benachbarten Flächen sind bislang nicht von der Bauleitplanung erfasst worden und bauliche Vorhaben sind hier gem. § 35 BauGB zu beurteilen (Außenbereich).

---

## **B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

---

### **B.1 Bauliche Nutzung**

---

#### **B.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Da es das Ziel der Planung ist, ein Wohngebiet zu entwickeln, wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Im Sinne der Bereitstellung von Wohnbauland gem. § 13b BauGB werden die sonst gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen, in diesem Bebauungsplan ausgeschlossen.

#### **B.1.2 Planung**

Zur Erschließung des Plangebietes ist die Anlage einer Planstraße erforderlich. Die Anbindung des Gebietes an das weitere Straßennetz kann nur zur Bahnhofstraße erfolgen, da zur Syker Straße z.Zt. keine Verbindung zur Verfügung steht. Das Plangebiet ist östlich tatsächlich und planungsrechtlich über das Flurstück 150/3 und westlich nur planungsrechtlich über das Flurstück 154/6 an die Bahnhofstraße angebunden. Beide Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Anbindung für Kfz soll aber nur über die westliche Anbindung 154/6 erfolgen, während nach Osten nur ein Fuß- und Radweg hergestellt werden soll. Die Einmündung der Straße 150/3 in die Bahnhofstraße ist sehr eng und unübersichtlich und soll daher nicht für mehr Verkehr als bisher (Anbindung des Verbrauchermarktes) vorgesehen werden. Dadurch wird auch späterer Schleichverkehr vermieden, der bei einer Verbindung der Planstraße zur Straße 150/3 zu befürchten wäre, indem die Kfz von dort über den Edeka-Parkplatz zur Syker Straße fahren würden.

Von Norden kommend wird daher eine Planstraße über das Flurstück 154/6 nach Süden zur Grenze des Geltungsbereiches geführt; die Straße endet hier stumpf. Damit wird entsprechend des Konzeptes zur großräumigen Entwicklung von Wohnbauflächen bereits die Erschließung weiterer Flächen im Süden des Plangebietes vorbereitet. Langfristig strebt die Gemeinde für diesen größeren Entwicklungsbereich eine Anbindung nach Osten an die Syker Straße an, so dass diese Planstraße später einmal die Funktion einer Sammelstraße übernehmen wird. Die dafür erforderliche Ausbaubreite von 13 m, in der auch Nebenanlagen, Parkplätze und Sickermulden untergebracht werden können, ist daher schon vorgesehen.

Von dieser späteren Haupterschließung erfolgt für die Erschließung des Plangebietes eine Anbindung über eine Stichstraße mit einer Wendeanlage an. Die Wendeanlage hat einen Durchmesser von 22 m, so dass Müllfahrzeuge dort gefahrlos wenden können.

Von dieser Wendeanlage führt dann ein Fuß- und Radweg zum Straße 150/3 (Bahnhofstraße), so dass nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer einen kurzen Weg zur Ortsmitte nutzen können.

### B.1.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Verteilung der verschiedenen WA berücksichtigt zunächst die Immissionssituation, da aufgrund von möglichem Gewerbelärm eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches nur mit Einschränkungen möglich ist. Davon ausgehend wurden dann die Bereiche mit unterschiedlicher Ausnutzung möglichst zusammenhängend ausgewiesen.

#### Allgemeines Wohngebiet WA 1

In Teilen des Plangebietes sieht das Konzept die Möglichkeit für ebenerdige Wohnen ohne großen Garten, aber im eigenen Haus vor. Dazu wird eine max. eingeschossige Bebauung mit einer relativ niedrigen Höhe vorgeschrieben. Die Gebäudehöhe darf bei den herzustellenden geneigten Dächern nur 6 m betragen. Damit wird die Nutzung für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss ausgeschlossen. Dies ist in der Nähe des Verbrauchermarktes und der Bahnanlagen auch aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich (siehe Kapitel B.4) Dafür kann eine stärkere Verdichtung erfolgen, denn die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.

#### Allgemeines Wohngebiet WA 2

Der Teil des Geltungsbereiches soll als typisches Ein- bis Zweifamilienhausgebiet entwickelt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet (WA2) orientiert sich an den zuletzt in Thedinghausen entwickelten Baugebieten. Somit wird eine Ausnutzung der GRZ von 0,3 vorgesehen. Zur festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) wird jeweils gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung um 50 % für Zufahrten und Nebenanlagen zugelassen, da größere Garagen oder Nebenanlagen üblich sind. Solche Ausnutzungsziffern sind für Baugrundstücke mit einer Größe von festgesetzten mind. 500 qm, aber üblicher Weise eher 600 qm zur Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern, angebracht.

Um den geplanten Charakter des Ein- und Zweifamilienhausgebietes zu sichern, wird zusätzlich festgesetzt, dass im Einzelhaus bzw. im Doppelhaus insgesamt nur zwei Wohnungen errichtet werden dürfen.

Neben der zulässigen Zahl der Vollgeschosse I wird auch die Höhe der Gebäude auf höchstens 10 m und die Traufhöhe auf max. 4 m beschränkt. Mit diesen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (siehe Kap. C) ergibt sich ein für Ein- bis Zweifamilienhausgebiete üblicher Rahmen.

In einem kleinen Teilbereich des WA2 werden Aufenthaltsräume und Freisitze im Obergeschoss aus Gründen des Immissionsschutzes ausgeschlossen (WA 2\*) (siehe Kap. B.4).

#### Allgemeines Wohngebiet WA 3

Im Plangebiet soll auch Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Dazu lässt der Bebauungsplan höhere Ausnutzungsziffern zu, in dem die GRZ bis zu 0,4 betragen darf. Bei max. zwei Vollgeschossen darf die Höhe der Gebäude 13 m nicht überschreiten, damit ist eine 3. Ebene als Nicht-Vollgeschoss möglich. Sehr große „Wohnblöcke“ sollen nicht entstehen können, um eine überschaubare Nachbarschaft zu erhalten. Daher dürfen in einem Wohngebäude nur bis zu 8 Wohnungen entstehen.

### B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten lässt einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu. Dies findet seinen Ausdruck in den 3 m breiten nicht überbaubaren Bereich zu den Erschließungsstraßen und den benachbarten Grundstücksgrenzen.

Es wird festgesetzt, dass auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig sind. Carports müssen einen Abstand von mind. 1 m zur Straße einhalten. Die der Straße zugewandten nicht überbaubaren Flächen sollen von Garagen und Nebenanlagen freigehalten werden, um den Vorgartencharakter nicht zu stören und um eine ungefährdete Ein- und Ausfahrt von Garagenanlagen auf die öffentliche Straße zu ermöglichen.



**Abb.: Verteilung der WA1 – WA3**

**Übersicht über die Festsetzungen:**

	GRZ	Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe Gebäudehöhe	Anzahl der Wohnungen	mind. Grundstücksgrößen E/D
<b>WA1</b>	0,4 Überschreitungs- möglichkeit 50%	max. I	max. 4 m max. 6 m	max. 3 Wo	
<b>WA2</b>	0,3 Überschreitungs- möglichkeit 50%	max. I	max. 4 m max. 10 m	max. 2 Wo	500 / 250 qm
<b>WA3</b>	0,4 Überschreitungs- möglichkeit 50%	max. II	- max. 13 m	max. 8 Wo	

## **B.2 Grünordnerische Festsetzungen**

---

Im Geltungsbereich sind an der West- und an der Ostseite jeweils öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Die Festsetzung der westlichen Grünfläche berücksichtigt bereits die Planung einer größeren Parkanlage als Multifunktions/Mehrgenerationenpark westlich des Plangebietes. Der Zugang zu diesem Park kann nicht von Norden über die Bahnflächen erfolgen, so dass eine Anbindung über das Plangebiet hergestellt muss. Der Abschnitt der Grünfläche im Plangebiet wird dann später eine Erschließungsfunktion für den westlich gelegenen Park haben.

Die Lage und Abgrenzung der östlichen Baufläche ergibt sich aus der Planung zum Neubau des Verbrauchermarktes an der Syker Straße durch den Bebauungsplan Nr. 51. Bei dieser Planung wurde im Jahr 2014 bereits berücksichtigt, dass die Gemeinde mittel- bis langfristig eine wohnbauliche Entwicklung westlich des Marktes und südlich der Bahn anstellen wollte. Um hier einem späteren Immissionskonflikt vorzubeugen, wurde die Immissionen aus dem neuen Verbrauchermarkt berechnet und festgestellt, dass ein neues Wohngebiet nicht unmittelbar an den Markt heranreichen darf, da erhebliche Beeinträchtigungen zu befürchten wären. Der so errechnete Abstandsbereich wird im Bebauungsplan Nr. 54 nun als öffentliche Grünfläche festgesetzt. So wird auch optisch ein Abstand zwischen der Wohnnutzung und der intensiven Nutzung des Marktes mit seinem großen Parkplatz gehalten. Hier kann außerdem eine öffentliche Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer vom Neubaugebiet zur Bahnhofstraße und zum Verbrauchermarkt hergestellt werden.

Um wenigstens in Teilen auf eine standortgerechte Bepflanzung in den Baugebieten hinzuwirken, die sich positiv für das Ortsbild aber auch für die biologische Vielfalt bemerkbar macht, werden Festsetzungen zur Anpflanzung von heimischen Bäumen auf den Baugrundstücken und zu Grundstückseinfriedungen getroffen. Je 500 qm angefangener Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Bei einer Vorplanung wurden Grundstücke meist mit über 600 qm aufgeteilt, so dass auf solchen Grundstücken z.B. zwei Buchen zu pflanzen und zu erhalten wären. Die Gemeinde kann die Umsetzung dieser Festsetzung in eigener Zuständigkeit (§ 178 BauGB) durchsetzen. Als örtliche Bauvorschrift wird geregelt, dass als Grundstückseinfriedungen entlang von Straßen nur lebende Hecken, z.B. Hainbuche, ggfs. in Verbindung mit einem durchsichtigen Zaun (z.B. Maschendraht) angelegt werden dürfen. Weitere Ausführungen dazu befinden sich im Kap. C.

## **B.3 Verkehr**

---

Bisher ist das Plangebiet nur an der nordöstlichen Ecke des Plangebietes an eine öffentliche Verkehrsfläche angebunden. Hier befindet sich das Flurstück 150/3 mit Anbindung an die Bahnhofstraße, das im Eigentum der Gemeinde steht und das dem öffentlichen Verkehr gewidmet ist. Über diese Straße ist eine rückwärtige Anbindung an den Parkplatz des Verbrauchermarktes gegeben, die auch im Bebauungsplan Nr. 51 festgesetzt wurde. Darüber hinaus erfolgt hierüber die Erschließung der noch landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet und südlich davon.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 wurde an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches bereits eine 10 m breite Verkehrsfläche festgesetzt, über die eine Verbindung von zukünftigen südlich gelegenen Baugebieten an die Bahnhofstraße vorbereitet wurde (Flurstück 154/6).

Bei der Bahnhofstraße handelt es sich um einen innerörtlichen Abschnitt der Kreisstraße (K 68), die im Ortszentrum in die Syker Straße (L 354) in einem relativ spitzen Winkel mündet. Die Straße ist entsprechend ihrer Funktion ausgebaut und verfügt aber nur im östlichen Abschnitt beidseitig über einen Fußweg. Hier sind auch Parkplätze parallel zur Straße vorhanden. Im westlichen Abschnitt mit dem angrenzenden Bahngelände verläuft nur auf der Nordseite ein Fußweg. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

Schienegebundener Verkehr über die Gleise der BTE findet nur unregelmäßig als Güterverkehr statt.

Der öffentliche Personennahverkehr wird über die Bushaltestellen Thedinghausen „Marktplatz“ in Fußwegentfernung zum Plangebiet bereitgestellt. Von Thedinghausen „Marktplatz“ verkehren die Buslinien 702, 720, 750, 785 und 786. Durch diese besteht Anschluss nach Achim, Verden, Bremen, Riede, Blender und Morsum-Beppen.

#### **B.4 Immissionsschutz**

Durch die Lage des Planungsgebietes in der Nähe zu gewerblicher Nutzung, zu einer Skateranlage und zur Kreisstraße sowie zu Bahnanlagen sind mögliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen zu prüfen. Im Zusammenhang mit der grundsätzlichen Neuorientierung der möglichen Nutzungen südlich der Bahn in Thedinghausen von Gewerbeflächen zu Wohnbauflächen wurde ein Gutachten über Lärmimmissionen aus den verschiedenen Lärmquellen erstellt. (*Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Wohnpark südlich der Bahnhofstraße“ in der Samtgemeinde Thedinghausen, Wenker & Gesing, Juli 2019*) Die folgende Abbildung mit der Schallkarte wurde diesem Gutachten entnommen.

In dieser Begründung werden die abwägungsrelevanten Inhalte für diesen Bebauungsplan Nr. 54 zusammengefasst und die Auswirkung auf die Planung jeweils getrennt nach Lärmquelle beschrieben. Das Gutachten hat weitergehend die Flächen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes betrachtet, die hier außer Acht gelassen werden können. Die im Gutachten ausgesprochene Empfehlung, Festsetzungen zum passiven Schallschutz (Ausweisung des Lärmpegelbereiches II) in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird nicht verfolgt, da die Dämmwerte des LPB II bereits durch moderne Baumaterialien eingehalten werden und keine Lärmbeeinträchtigungen nachts (also der Schlafruhe) zu erwarten sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes selbst befinden sich keine emittierenden Nutzungen.

Im folgenden Text verschiedene Beurteilungsgrundlagen für Lärm genannt, deren Werte hier im Überblick gezeigt werden.

#### **Tabelle: Beurteilungsgrundlagen für Verkehrslärm**

	DIN 18005		16. BImSchV	
	Orientierungswerte		Immissionsgrenzwerte	
	tags	nachts	tags	nachts
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	55 dB(A)	45 dB(A)	59 dB(A)	49dB(A)
<b>Mischgebiet</b>	60 dB(A)	50 dB(A)	64dB(A)	54dB(A)

**Tabelle: Beurteilungsgrundlagen für Gewerbelärm**

	DIN 18005		TA Lärm	
	Orientierungswerte		Immissionsgrenzwerte	
	tags	nachts	tags	nachts
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	55 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
<b>Mischgebiet</b>	60 dB(A)	45 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)

#### Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt in ca. 50 m Entfernung zur Bahnhofstraße. Im August 2018 wurde eine Verkehrszählung zur Grundlage der Berechnung durchgeführt. Zur Berücksichtigung von möglichen Verkehrssteigerungen wurde der dabei ermittelte Wert der Verkehrsbelastung um 5 % erhöht. Im Gutachten wurde auch die Bahnstrecke westlich des Bahnhofs als Quelle für Verkehrslärm berücksichtigt, diese wirkt sich auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 54 aber nicht aus.

Im Gutachten wurde festgestellt, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 54 der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tags und nachts sicher eingehalten werden.

Für die Planung bedeutet dies, dass in Bezug auf Verkehrslärm kein Immissionskonflikt besteht und keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich sind.

#### Gewerbliche Emissionen

In Bezug auf Lärm aus gewerblicher Tätigkeit sind bei dieser Planung verschiedene Aspekte von plangebener Situation, tatsächlich vorhandenem Gewerbe und mögliche gewerbliche Nutzungen zu betrachten.

#### Bebauungsplan Nr. 19

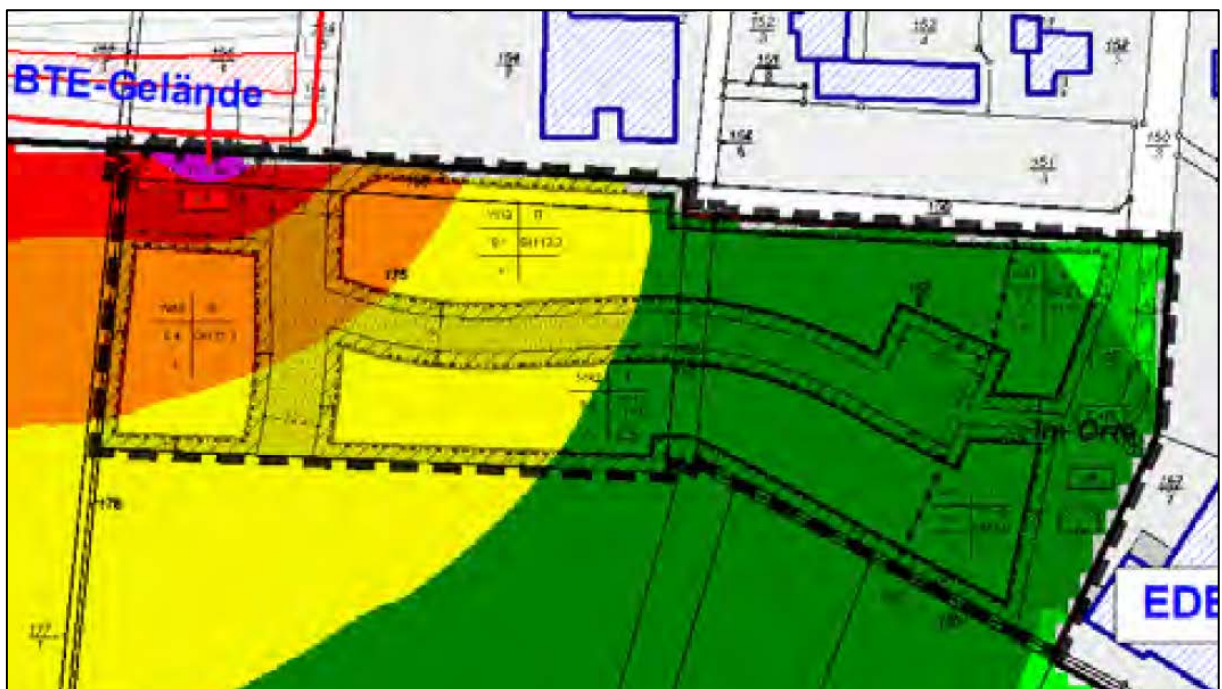
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Südlich der Bahnhofstraße“ wurde 1993 ein schalltechnisches Gutachten erstellt und die maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspe-

gel für die geplanten Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat aber im Bereich südlich der Bahn keine Gewerbetätigkeit stattgefunden. Die Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Da die Gemeinde für die bauliche Entwicklung südlich der Bahn nun eine wohnbauliche Entwicklung anstrebt, wird der Bebauungsplan Nr. 19 aufgehoben (Planungsstand Anfang 2019 Beratung zur öffentlichen Auslegung) und gewerbliche Emissionen von damals geplanten Gewerbe- und Industriegebieten sind bei weiteren Planungen nicht mehr zu beachten.

#### Bahngelände/Gewerbe nördlich der Bahnhofstraße

Zur Ermittlung des Gewerbelärms, der auf das Plangebiet einwirken kann, wurden an der Bahnhofstraße 4 Gewerbebetriebe berücksichtigt. Teilweise wurden vor Ort Lärmmessungen durchgeführt und verschiedene betriebliche Vorgänge (z.B. Mitarbeiterparkplätze) wurden in die Berechnung eingestellt. Die genauen Eingangsdaten sind dem Gutachten zu entnehmen.

Eine prognostizierte Hauptbelastung ergibt sich aus einer möglichen Nutzung des Bahngeländes durch die BTE Bremen-Thedinghäuser Eisenbahn GmbH durch Entladen von Zügen, Rangierfahrten und Zu- und Abfahrten von Lkw beim Verladen von Schüttgütern. Diese Nutzung findet zur Zeit nicht auf dem Bahngelände statt, wurde aber in Absprache mit der BTE als mögliche Nutzung und zwar unter Inanspruchnahme der neuen Planstraße über das Flurstück 154/6 in die Begutachtung eingestellt. Gerade Rangierbewegungen im Süden des Geländes führen zu erheblichen Emissionen am Südrand des BTE-Geländes neben dem Plangebiet. Wie das Gutachten gezeigt hat, führen diese möglichen Emissionen ohne aktiven Schallschutz zu Lärmpegeln von deutlich über 60 dB(A) im Plangebiet. Dabei ist nur die Tageszeit von 6-22 Uhr zu berücksichtigen, da nachts keine Betriebstätigkeit anzunehmen ist.

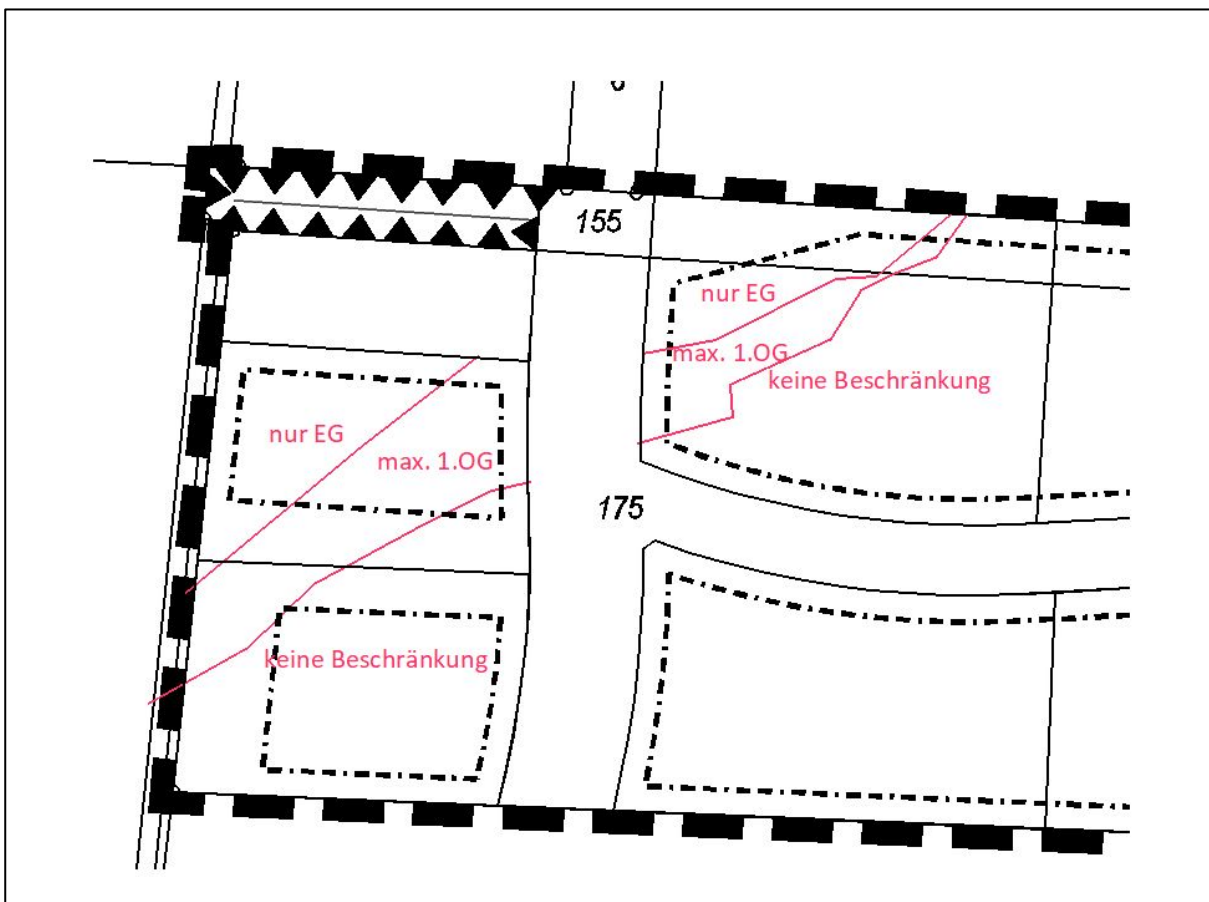


**Abb.: freie Schallausbreitung Höhe 5,0 m, Grenze 55 dB(A) tags zwischen gelber und oranger Fläche**

Das heißt, dass nur im nordwestlichen Teil des Plangebietes angenommen werden muss, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiet überschritten wird. Um diesen Bereich dennoch wohnbaulich zu nutzen, ohne dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit kommt, soll der Lärm durch eine aktive Lärmschutzeinrichtung abgeschirmt werden.

Im Gutachten wurde als Maßnahme zum Schallschutz die Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzanlage direkt an der Grenze zwischen BTE-Gelände und der geplanten Grünfläche im Geltungsbereich geprüft. Naturgemäß entfaltet die Lärmschutzanlage für Aufpunkte in unterschiedlicher Höhe eine unterschiedliche Schutzwirkung. Je niedrigerer der Aufpunkt liegt, z.B. im Erdgeschoss, desto größer ist die Abschirmwirkung der Lärmschutzanlage.

In der folgenden Abbildung wurden die errechneten Verläufe der Isophonienlinie „55 dB(A)“ in den Bebauungsplan zur Übersicht übertragen und die Beschriftung zeigt, in welchen Geschossen Wohnnutzung zugelassen werden kann, da hier die Lärmimmissionen unter 55 dB(A) liegen.



**Abb.: Verlauf 55 dB(A)-Linie je nach Höhe EG, 1. OG, 2. OG (ohne Maßstab)**

Die größte Abschirmwirkung ist in der Nähe der Emissionsquelle (hier BTE Gelände) erforderlich. Daher wird hier nur eine Wohnnutzung bzw. Aufenthaltsräume im Erdgeschoss zugelassen (WA1, WA2\*). Außerdem wird eine nicht überbaubare Fläche dort festgesetzt, wo der Wert auch im EG noch überschritten wird, da diese Ecke von der Lärmschutzanlage wegen der hier verlaufenden Straße nicht geschützt werden kann.

Mit zunehmender Entfernung zur Emissionsquelle und damit abnehmendem Lärm staffeln sich die zulässigen Geschosse und damit Wohnnutzung nach oben - also WA2 und WA3 mit bis zu drei Ebenen (zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss).

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 erfolgt daher die Festsetzung einer Lärmschutzanlage direkt zwischen der geplanten Grünfläche und dem Bahngelände und die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude und damit der schutzwürdigen Wohnnutzung in den unterschiedlichen Geschossen wurde bei der Verteilung der verschiedenen Wohngebiete berücksichtigt.

Für die Errichtung eines 3m hohen Lärmschutzwalles ist eine Baulast auf dem Nachbargrundstück der BTE erforderlich. Während des Bauleitplanverfahrens strebt die Gemeinde eine entsprechende Vereinbarung mit der BTE GmbH an.

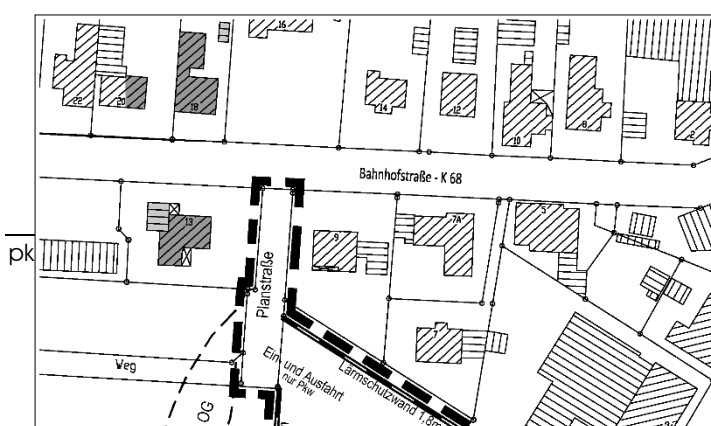
Für die öffentliche Grünfläche erscheint die errechnete Belastung unproblematisch, da auf dieser Fläche nur ein „Durchgang“ ggfs. mit Stellplätzen zur eigentlich im Westen geplanten Multifunktionsanlage ist, die keine besondere Aufenthaltsqualität haben wird (siehe 22. FNP Änderung).

Der § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten. Die Gemeinde verzichtet hier auf größere Abstände, da die für die städtebauliche Entwicklung sehr gut gelegenen Wohnbauflächen nicht zur Wahrung von größeren Abständen reduziert werden sollen, da sich durch das vorhandene Immissionsgutachten und die vorliegende Planung gezeigt hat, dass eine konfliktfreie Nebeneinander der Nutzung durch einzelne Maßnahmen wie aktive Lärmschutzeinrichtungen, Staffelung von Geschossen, Nutzung von Grünflächen erreicht werden kann.

#### Bebauungsplan Nr. 51

Östlich neben dem Plangebiet befindet sich der Bebauungsplan Nr. 51, der die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes regelt. Ein solcher Verbrauchermarkt (Edeka) wurde auch neu gebaut und er verfügt über eine entsprechende Stellplatzanlage. Um zu prüfen, ob die Umsetzung der Planung mit einer damals schon vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklung im jetzigen Plangebiet in Konflikt geraten könnte, wurde für das geplante Vorhaben des Edekamarktes ein Lärmgutachten erstellt. („Schalltechnischen Untersuchung zum Neubau des Edeka-Verbrauchermarktes in 29321 Thedinghausen, Syker Straße 14“ der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG im Oktober 2013)

#### **Abb.: Auswirkungen Gewerbelärm Edekamarkt, aus dem Bebauungsplan Nr. 51**



Es wurde damals festgestellt, dass bei einer zukünftigen Nutzung der westlich angrenzenden Flächen als Allgemeines Wohngebiet am Einzelhandelsbetrieb aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Bei der Wohngebietsentwicklung wären außerdem bestimmte Einschränkungen in der baulichen Nutzung wegen erheblicher Schallbelastung, die nicht komplett abgeschirmt werden kann, zu berücksichtigen. Die damals genannten Bedingungen zu den Emissionsquellen können zum jetzigen Zeitpunkt so unverändert gelten.

Folgende Schallschutzmaßnahmen wurden dazu vorgeschlagen:

- 2,0 m bzw. 3,5 m hohe Schallschutzwand oder -wall an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes
- ca. 13 – 20 m Abstand mit Wohnbebauung von der gemeinsamen Grenze, da Beurteilungspegel für WA auch im Erdgeschoss überschritten werden.
- Im Wohngebiet keine Aufenthaltsräume in Obergeschossen in einem Abstand von ca. 25 – 35 m, z.B. durch Wohnnutzung nur zu ebener Erde (z.B. in Bungalows)

Die obige Abbildung zeigt vereinfacht die schalltechnisch beurteilte Planung mit neuem Edeka-Gebäude, neuen Straße und Zu- und Abfahrten. Außerdem sind die vom Gutachter vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen dargestellt (Lärmschutzwände, Abstände einer zukünftigen Wohnbebauung im Westen).

Der so vorgeschlagene Abstand für das geplante Wohngebiet wurde im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 54 durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in entsprechender Größe eingehalten. Für den Bereich, in dem keine Wohnnutzung im 1. OG zugelassen werden sollte, sind nun nur niedrige, eingeschossige Wohngebäude zulässig (WA1) (sog. Seniorenwohnen in Bungalows). Über die Herstellung der erforderlichen Schallschutzwände hat die Gemeinde mit dem Betreiber des Edekamarktes einen städtebaulichen Vertrag geschlossen.

### Skateranlage

Auf dem Bahngelände befindet sich zur Zeit eine Skateranlage, die ebenfalls hinsichtlich ihrer Emissionen gutachterlich betrachtet wurde. Als Immissionsrichtwerte gelten im Plangebiet gem. Sportanlagenlärmschutzverordnung für WA tags 55 dB(A). Eine nächtliche Nutzung oder in der Ruhezeit am Morgen ist hier nicht zu betrachten, da die Anlage zu diesen Zeiten nicht genutzt wird. Das Gutachten zeigt, dass die Skateranlage erhebliche Auswirkungen auf die benachbarten Flächen haben kann. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 wird der Richtwert am westlichen Gebietsrand aber nur um 2 – 3 dB(A) überschritten. Es handelt sich um eine gemeindliche Anlage, deren Nutzung zeitweise zu Störungen geführt hat, die nicht auf den eigentlichen Nutzungszweck zurück zu führen waren. Insofern werden in der Gemeinde Überlegungen angestellt, die Anlage abzubauen und für Jugendliche ggfs. ein anderes Freizeitangebot bereitzustellen. Die Skateranlage kann auch nicht weitergenutzt werden, wenn der hier auch beschriebene Betrieb von der BTE GmbH aufgenommen wird. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 nur geringfügige Überschreitungen des Richtwertes zu verzeichnen sind und ggfs. auch eine Schließung der Anlage geprüft wird, werden für die Nutzungen im Bebauungsplan keine erheblich nachteiligen Auswirkungen betrachtet und keine Maßnahmen zum Schallschutz vorgesehen.

## B.5 Natur und Landschaft

### B.5.1 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Aus dem Landschaftsrahmenplan (LRP) 2008 des Landkreises Verden sind die folgenden Informationen entnommen, die für das Plangebiet gelten.

Im Plangebiet und dessen Umgebung liegen keine geschützten Bereiche (NSG oder LSG) und keine FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete. Das Plangebiet liegt im Naturraum: 621 Thedinghauser Vor-geest – Thedinghauser Terrasse

Karte 1 Arten und Biotope: keine wertvollen Flächen

Karte 2 Landschaftsbild: weiße Fläche sehr geringe Bedeutung

Karte 3a: Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Plaggenesch

#### Karte 5 Zielkonzept LRP

<b>Umweltverträgliche Nutzung</b> in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter/Darstellung in der Karte 4 „Zielkonzept“ <b>beige</b>			
Biotopkomplexe/Landschafts- und Nutzungstyp		Lage	Maßnahmen
<b>AI</b>	Agrargebieten mit gewässer- und bodenschonender landwirtschaftlicher Nutzung/  Plaggenesch	Bereich zwischen Einste und Beppen und zwischen Thedinghausen und Riede	Sicherung der Grünlandnutzung, Entwicklung einer Dauerbegrünung der Ackerflächen in Verbindung mit Zwischenfruchtanbau oder Untersaat - insbesondere zurzeit der sog. „Osterhasenpust“ (hier gebräuchlicher Begriff für die trockenen starken Winde im April/Mai), Anpflanzung von einzelnen Hecken und/oder Baumreihen zwischen den Ackerschlägen und entlang der Gräben

### Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan für die Samtgemeinde Thedinghausen grenzt verschiedene „Landschaftsentwicklungsräume“ ab, für die jeweils geeignete Maßnahmen beschrieben werden. Das Plangebiet liegt jedoch in keinem der abgegrenzten Entwicklungsräume.

### B.5.2 Vorhandene Situation

Zur Bearbeitung der Belange von Natur und Landschaft wurde im Juli 2017 eine Biotoptypenkartierung erstellt. Außerdem wurden die potenziellen artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Planrealisierung

fachgutachterlich beurteilt. Dazu liegt ein Gutachten vor, aus dem die Aussagen in diesem Kapitel zusammenfassend entnommen wurden. Hinweise zur Methodik sind dort zu entnehmen. (Dipl. Biol. Volker Moritz: Gemeinde Thedinghausen, Bebauungsplan Nr. 54, Entwicklung Thedinghausen Süd, Auswirkungen der Planrealisierung auf Biotope, Reptilien, Amphibien, Vögel und Fledermäuse (Potentialabschätzung), August 2017)

Die Untersuchungen fanden für den gesamten Bereich südlich der Bahnhofstraße statt, da die Gemeinde für diesen größeren Bereich eine veränderte bauliche Entwicklung in ihre Planung aufgenommen hat. Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 54 umfassen hiervon nur einen Teilbereich. In diese Begründung werden nur die Aussagen das Plangebiet betreffend übernommen. Die gesamte Biotoptypenkartierung wird im Anhang abgebildet.

### Arten und Biotope

Das eigentliche Plangebiet besteht im Wesentlichen aus artenarmen Extensivgrünland. Etwa in der Mitte verläuft ein Feldweg, der als Ruderalfläche eingestuft wurde.

Nördlich des Plangebietes liegen Flächen, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden: Ruderalflächen, Gebüsche, Bahnanlagen und bebaute Bereiche. Westlich liegt eine größere Ruderalfläche, im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen aus Acker und Grünland an. Im Osten liegen die stark versiegelten Flächen eines Verbrauchermarktes mit Parkplatz.

Die kartierten Biotope sind nicht gesetzlich geschützt (§ 30 Bundesnaturschutzgesetz).

**Übersicht über die Biotoptypen des Untersuchungsbereichs, sowie direkt angrenzender Bereiche. Erläuterungen s. Tabellenfuß. Hervorgehoben Biotope im Plangebiet B 54**

Haupt-code	Name	Neben-code	Wert-stufe	Schutz
<b>Gebüsche und Gehölzbestände</b>				
BE	Einzelstrauch		E	-
BRR	Rubus-/Lianengestrüpp		III	-
BRS	Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch		III	-
HBE	Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe		E	-
		UHM	E	-
HFS	Strauchhecke		III	-
HPS	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand		II	-
<b>Heiden und Magerrasen</b>				
RAG	Sonstige artenarme Grasflur magerer Standorte		III	-
		URT	IV	-
<b>Grünland</b>				
GA	Grünland-Einsaat	AZ	I	-
GET	Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden		III	-
		UHM	III	-
GIT	Intensivgrünland trockenerer Mineralböden		II	-
<b>Trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalfluren</b>				
UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte		III	-
URT	Ruderalflur trockener Standorte		III	-
		RAG	IV	-
<b>Acker- und Gartenbaubiotope</b>				
AZ	Sonstiger Acker		I	-
		GA	I	-

Haupt-code	Name	Neben-code	Wert-stufe	Schutz
<b>Grünanlagen</b>				
GRR	Artenreicher Scherrasen		II	-
GRT	Trittrassen		I	-
PSZ	Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage		I	-
<b>Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen</b>				
OAB	Gebäude der Bahnanlagen		I	-
OED	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet		I	-
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet		I	-
OF	Sonstige befestigte Fläche		I	-
OGG	Gewerbegebiet		I	-
OVE	Gleisanlage		I	-
OVP	Parkplatz		I	-
OVS	Straße		I	-

Schutz: § = geschützt nach § 30 BNATSchG i. V. m. § 24 NAGBNATSchG ; Wertstufen nach v. DRACHENFELS (2015): Wertstufe: I = von geringer Bedeutung, II = von allgemeiner bis geringer Bedeutung, III = von allgemeiner Bedeutung, IV = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, E = Ersatz

#### Fauna

Strauchhecken und Brachflächen insbesondere im angrenzenden Bahngelände eignen sich als Lebensräume für Lurche. Im Juli 2017 wurden bei der Begehung aber keine Amphibien angetroffen.

Für Reptilien sind Lebensräume in den westlich angrenzenden Ruderalflächen, den nördlichen Bahflächen und eingeschränkt in den nördlichen Randbereichen des Plangebietes (Ruderalflächen) möglich. Auf dem Bahngelände wurde eine Blindschleiche (Nds. Vorwarnliste, besonders geschützt) angetroffen. Im Plangebiet selbst wurden keine Reptilien gefunden.

Gehölze und Extensivgrünland sind geeignete Brutplätze für Vögel; sie kommen in Plangebiet aber nur am nördlichen Rand vor. Für Fledermäuse kommt der Gehölzbestand entlang der Bahnhofstraße als Quartier außerhalb des Plangebietes in Betracht, innerhalb des Plangebietes sind keine geeigneten Gehölze oder Gebäude vorhanden.

#### Boden

In der Bodenübersichtskarte BÜK 50 wird für das Plangebiet Plaggensch unterlagert von Podsol-Gley kartiert. Im Oktober 2016 wurde im Zuge einer Baugrunduntersuchung auch Aussagen zum Plaggensch vorgenommen (Baugrunduntersuchung für Hoch- und Tiefbaumaßnahmen, Baugebiet Wohnpark südlich der Bahn, Thedinghausen, igo Ingenieurbüro Dipl.Ing. S. Drettmann). Es wurden zwei Bodenschurfe im Gebiet vorgenommen und ausgewertet. Der E-Horizont des Plaggensch mit den typischen Merkmalen (z.B. Graufärbung) konnte bis zu einer Profilmächtigkeit von bis zu 50 cm bzw. 55 cm festgestellt werden. Die folgenden Tabellen sind der Untersuchungsbericht entnommen (Seite 13). Die Mächtigkeit von mind. 60 cm, die dem Plaggensch eine besonders schützenswerte Ausprägung geben würde, wird also nicht erreicht.

Bodenansprache (vereinfachte Darstellung):

### Schurf 1

Tiefe cm	Hori- zonte	Boden- art	Farbe	Hum us	Hydro- morphie	Lagerungs- dichte	Feuchte	Durch- wurzelung
- 30	Ap-E	fsms, u'	Bn	h2	-	Ld1	feu1	W3
- 50	gE	fsms, u'	bnlihg	h2	-	Ld1	feu1-2	W2
- 80	II fBs-Go	mSfs	bnliro/gr	h0	e	Ld2	feu2	W0
- 105	Go	mSfs	fadro/	h0	e	Ld2	feu3	W0
- 120	Gr	mSfs	bnro hgr/gr	h0	r	Ld2	feu4-5	W0

### Schurf 2

Tiefe cm	Hori- zonte	Boden- art	Farbe	Hum us	Hydro- morphi e	Lagerungs- dichte	Feuchte	Durch- wurzelung
- 30	Ap-E	fsms, u'	Bn	h2	-	Ld1	feu1	W3
- 55	gE	fsms, u'	bnlihg	h2	-	Ld1	feu1-2	W2
- 80	II fBs-Go	mSfs	hrobn/hgr	h0	e	Ld2	feu2	W0
- 100	Go	mSfs	fadro	h0	e	Ld2	feu3	W0
- 120	Gro	mSfs	fadro/gr	h0	e, r	Ld2	feu3-4	W0
- 130	Gr	msfs	gr	h0	r	Ld2	feu4-5	W0

#### Oberflächenwasser

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Grundwasser

Nach Kartierung im LRP: Grundwasserneubildungsrate gering

#### Luft und Klima

Nach Kartierung im LRP: Siedlungsklimatop

#### Landschaftsbild

Insgesamt betrachtet handelt es sich bei dem Plangebiet um einen unbebauten Ortsrandbereich als Teil der landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der Bebauung an der Syker Straße und der Boltenhornstraße. Der Ortsrand ist kaum eingegrünt und insbesondere die gewerbliche Nutzung um und auf dem Bahngelände wird sich negativ auf das Landschaftsbild aus.

### B.5.3 Planerische Auswirkungen

#### Arten und Biotope

Versiegelung, Bebauung und grügestalterische Maßnahmen in den neuen Bau- und Verkehrsflächen überformen bzw. zerstören die vorhandenen Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere. Der Lebensraum für die bodengebundene Flora und Fauna wird um die versiegelten Flächen reduziert. Gleichfalls erweitert sich der Lebensraum siedlungstoleranter Arten um die angelegten Grünstrukturen in den neuen Bauflächen. Dass es sich dabei um heimische Arten handelt, wird dadurch unterstützt, dass Bäume auf den Baugrundstücken gepflanzt werden müssen. Für Grundstückseinfriedungen an Straßen sind lebende Hecken zu verwenden. Bei der Umsetzung der Planung zur Entwicklung eines Wohngebietes mit Erschließungsstraße werden überwiegend die Grünländer mittlerer Wertigkeit verloren gehen. Biotope höherer Wertigkeit in Randbereichen und als Feldweg (Ruderalflächen) werden ebenfalls entfernt. Es entstehen stattdessen versiegelte Bereiche und Garten- und Grünanlagen.

### Boden/Wasserkreislauf/Plaggenesch

Bodenaustausch und Versiegelung zerstören die Bodengeneese in den geplanten Bauflächen. Die Funktionen des Bodens als Lebensraum, im Wasserhaushalt, als Schadstoffpuffer gehen in den Bereichen komplett verloren, die mit Gebäuden und Erschließungsanlagen bebaut werden. Das auf zukünftig versiegelter Fläche anfallende Niederschlagswasser kann teilweise nicht direkt in den Boden und anschließend in das Grundwasser gelangen, so dass die Grundwasserneubildung reduziert wird. Durch Straßenneubau und durch Wohnungsbau ist bei Ausnutzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung mit einer Versiegelung von ca. 1 ha zu rechnen.

Durch die Überbauung und die Anlage von Gärten geht auf der gesamten Fläche das Zeugnis der ehemaligen Bewirtschaftung und seine Archivfunktion verloren. (ca. 1,8 ha)

In den unbebauten Teilen verbleibt die Funktion als Lebensraum und die Funktion im Wasserhaushalt (Regenwasserversickerung vor Ort) und als Puffer vor Schadstoffeinträgen. Bei der Anlage von Freiflächen ist aber auch damit zu rechnen, dass die oberste Bodenschicht durchgreifend verändert wird, so dass die hier besonders zu nennende Eigenschaft als Plaggenesch und damit die Archivfunktion auch auf diesen Flächen verloren gehen wird.

Durch die Planung wird ein sparsamer Umgang mit Boden vorbereitet, da verdichtete Bauformen möglich sind und keine größeren Flächen nur für Einfamilienhäuser vorgesehen werden. Eine Nutzung von bereits beeinträchtigtem Boden als Umnutzung ist mangels geeigneten Bereichen nicht möglich.

Die Abwägung bislang offenen Boden zu bebauen und dabei auch Boden mit besonderem Schutzbedarf erheblich zu beeinträchtigen, ist teilweise bereits durch vorangegangene Planungen gefallen und wird weiter im Kap. A.4.1 begründet.

### Landschaft

Mit Verwirklichung der Bauleitplanung werden die landwirtschaftlich genutzte Flächen durch eine Neubauesiedlung überformt und der Ortsrand wird in die Landschaft vorgeschoben, die allerdings bereits stark von Bebauung geprägt ist.

Die Höhenbeschränkung für die Gebäude dient dazu, die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.

### Klima/Luft

Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung zu erwarten.

### Bearbeitung der Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung 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. Der vorliegende Bebauungsplan wird jedoch im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt, wonach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz

5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Damit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden und Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### B.5.4 Artenschutz

##### Rechtliche Ausgangslage

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.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.)
- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ist eine Verschlechterung zu befürchten, können Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchgeführt werden (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen). (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

- Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Für die Bauleitplanung wird der Anwendungsbereich der o.g. Zugriffsverbote durch § 44 Abs. 5 BNatSchG modifiziert: sie gelten nur für die Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die europäischen Vogelarten. Die nur national durch die Bundesartenschutzverordnung unter Schutz gestellten Arten sind hingegen von den Zugriffsverboten ausgenommen.

##### Prüfung der Verbotstatbestände

In den nachfolgenden Tabellen wird zusammengefasst, inwieweit die o.g. Verbotstatbestände bei der Planumsetzung berührt werden könnten und welche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ggf. zu ergreifen sind.

Verbot der Verletzung oder **Tötung von Tieren** sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) – Maßstab: Individuum

relevante Artengruppen	Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Amphibien	Keine	Nicht erforderlich
Reptilien	In den nördlichen Randbereichen: Tötung von Individuen bei Baufeldfreimachung	Vergrämung/Umsiedlung in geeignete Ausweichhabitate
Brutvögel	In den nördlichen Randbereichen: Tötung von Individuen beim Entfernen von Gebüsch und Gehölzen	Beseitigung von Gebüsch und Gehölzen außerhalb der Brutzeiten (also zwischen dem 01. Oktober und Mitte März)
Fledermäuse	Keine	Nicht erforderlich

Verbot der \*erheblichen **Störung von Tieren** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) – Maßstab: Lokale Population

[\*eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert]

relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung; Erheblichkeitsprüfung (Erhaltungszustand der lokalen Population)	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Amphibien	Keine	Nicht erforderlich
Reptilien	Art und Umfang sind aktuell nicht festlegbar; im Zuge konkreter Projektplanungen sind entsprechende Untersuchungen vorzunehmen	Ggf. biologische Baubegleitung
Brutvögel	Keine; es sind keine streng geschützten Arten zu erwarten	Nicht erforderlich
Fledermäuse	Keine	Nicht erforderlich

Verbot der Entnahme, Beschädigung oder **Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) – Maßstab: Individuum

[Ein Verstoß liegt für die in § 44 Abs. 5 BNatSchG genannten Vorhaben nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird]

relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung;  Prüfung, ob die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Amphibien	Keine	Keine
Reptilien	In den nördlichen Randbereichen ggf. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten  Ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, da im Plangebiet nur kleine Teilbereiche betroffen sind und geeignete Habitatstrukturen sich in der Umgebung befinden.	Nicht erforderlich
Brutvögel	In den nördlichen Randbereichen ggf. Zerstörung von Nestern/Höhlen durch die Baumaßnahme.  Ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, da im Plangebiet nur kleine Teilbereiche betroffen sind und geeignete Gehölzstrukturen sich in der Umgebung befinden.	Nicht erforderlich
Fledermäuse	keine	Nicht erforderlich

#### Folgerungen für das Planverfahren

Aus artenschutzrechtlicher Sicht stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine offensichtlichen Gründe entgegen, auch wenn in den nördlichen Randbereichen Lebensräume für Reptilien und Brutvögel betroffen sein könnten.

Zum Schutz der Brutvögel darf keine Gehölzbeseitigung (möglich im nördlich Teil des Plangebietes) während der Vogelbrutzeit (1.3. - 30.9.) ohne vorherige Begutachtung der Gehölze auf ggf. vorhandene Niststätten von Vögeln erfolgen. Im Plangebiet befinden sich nur an einer Stelle am Nordrand zum Grundstück Stiftung Waldheim eine kleine Gehölzgruppe. Stattdessen können die Vögel andere

Brutmöglichkeiten in der Umgebung nutzen, z.B. an der südlichen Strauchhecke zwischen den landwirtschaftlichen Flächen oder Gehölzen im angrenzenden Siedlungsbereich. Neue Gehölzstrukturen mit Nistmöglichkeiten werden sich danach in den neuen Gärten ergeben.

Lebensräume für Fledermäuse kommen im Plangebiet nicht vor.

Um Störungen und Tötungen von Reptilien zu vermeiden, wäre bei Baumaßnahmen im nördlichen Teil des Plangebietes und bei der Anlage der Planstraße sicherzustellen, dass vor der Baumaßnahmen Tiere ggfs. umgesetzt werden. Eine Herstellung bzw. Aufwertung geeigneter Habitate auf angrenzenden Flächen ist vor Ort möglich. Im Osten und Norden grenzen an das Plangebiet Brachflächen unterschiedlicher Ausprägung an, die aber infolge von teilweiser Versiegelung, hohen Vegetationsdichten unterschiedlich ausgeprägt sind. Hier könnte durch lokale Maßnahmen (Entsiegelung, Abschieben der Vegetation, Aufschieben kleinerer südexponierter Erdwälle, Einbringen Struktur gebender Elemente als Sonnplätze, Deckung, Überwinterungsquartiere...) die Eignung für Reptilien allg. erhöht bzw. optimiert werden.

## **B.6 Infrastruktur**

---

### Leitungsgebunden Ver- und Entsorgung

Die Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser kann durch Anbindung von Leitungen aus der Planstraße in die Bahnhofstraße sichergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung kann durch Unterflurhydranten über die geplante Wasserversorgung erfolgen.

### Niederschlagswasser

Durch ein Bodengutachten wurden festgestellt, dass das im Gebiet von versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser im Gebiet dezentral zur Versickerung gebracht werden kann (Grundwasserflurabstand im September ca. 2 m, kf-Wert  $10^{-5}$ ). Auf den Wohnbaugrundstücken müssen die Grundstückseigentümer für entsprechende Versickerungsmulden sorgen. Die Verkehrsfläche bietet mit einer Breite von 8 m bzw. 13 m genügend Raum, um neben der Fahrbahn Versickerungsmulden anzulegen.

### Abfallentsorgung

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

### soziale Infrastruktur / Versorgung mit Gütern des täglichen Gebrauchs

In Thedinghausen befinden sich verschiedene Einzelhandels- und Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe. Es ist ein Kindergarten sowie ein Schulzentrum vorhanden. Mehrere Vereine bieten Betätigungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen.

## **B.7 Altlasten**

---

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 direkt nördlich des Plangebietes, in dem auch die Verkehrsfläche zur Anbindung des Plangebietes an die Bahnhofstraße liegt, wurde 2011 ein Bodengutachten erstellt, das im Jahr 2012 von der Fa. Fugro Consult in Hinblick auf ein erforderliches Sanierungskonzept (ehemaliges Bahngelände) bewertet wurde. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass ein Sanierungsplan nach BBodSchV nicht notwendig ist, da keine konkrete Belastungssituation besteht, die einer besonderen Genehmigung bedarf. Es wurden daher nur baubegleitende Maßnahmen vorgesehen. Es wurde ein Bodenverwertungs- und Nutzungskonzept erarbeitet, das beinhaltet, dass die Bodenarbeiten nur nach gutachterliche Anweisung erfolgen sollen. Abgrabungsmaterial ist in Haufen nach unterschiedlichen Materialarten zu sortieren. Es wird dann analysiert und in Klassen je nach Belastung eingestuft. Die verschiedenen Materialien können für die Baumaßnahmen im Plangebiet als Tragschichten bzw. für Freianlagen je nach Belastungsgrad (Z0 - Z2) verwendet werden.

„Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (*im Bebauungsplan Nr. 54*) wurden im Bereich der Sondierungen BS1 oberflächennah organoleptisch auffällige Anschüttungsmaterialien (Schotter, verfärbte Sande) angetroffen. Hierbei wurden Bodenproben entnommen, dem Labor Eurofins aus Oldenburg übergeben und entsprechend dem Parameterumfang der LAGA TR Boden chemisch analysiert. Hierbei wurde festgestellt, dass die Anschüttungsmaterialien bereichsweise erhöhte Anteile an PAK (pol.-aromatische Kohlenwasserstoffe) sowie erhöhte Sulfatanteile aufweisen. Die gesamten Analyseergebnisse dieser Untersuchung sind dem Analysenbericht Eurofins vom 18.10.2016 der Anlage 7 zu entnehmen. Während in den anstehenden gewachsenen Böden voraussichtlich keine relevanten Schadstoffkonzentrationen zu erwarten, lagen in der Aufschüttung im Bereich der Gleisanlagen bereichsweise erhöhte bis stark erhöhte PAK-Gehalte sowie örtlich erhöhter Sulfat-Gehalt mehrerer Mischproben vor. Die Anschüttungsmaterialien liegen hier bereichsweise als > Z1.2 bzw. Z2 Material vor. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die o.g. Untersuchung einen rein orientierenden Charakter hat und keine weiterführende Altlastenuntersuchung ersetzt.“ (Seite 11, Baugrunduntersuchung für Hoch- und Tiefbaumaßnahmen, Baugebiet Wohnpark südlich der Bahn, Thedinghausen, igo Ingenieurbüro Dipl.Ing. S. Drettmann)

## **B.8 Hochwasserschutz**

---

Fließgewässer sind im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Plangebietes nicht vorhanden. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.

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 (HQextrem) und die nicht als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen wurden. Es ist also möglich, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzanlagen, z.B. einem Dammbrech überflutet werden könnte.

Der Wasserstand zu dem für das Risikogebiet ermittelten HQextrem liegt nach den Umweltkartenserver des Landes Niedersachsen bei 2 – 4 m. HQextrem Ereignisse sind seltener als alle 100 Jahre zu erwarten. Im Fall des HQ100 ist im Plangebiet nicht mit einer Überflutung zu rechnen.

Für Thedinghausen liegen diese Werte in weiten Teilen des (Samt)Gemeindegebietes vor. Ein Ausweichen mit der Planung auf höher gelegene Bereiche ist nicht möglich. Das Plangebiet um das erforderliche Maß anzuheben oder Bauherren Hinweise in diese Richtung zu geben, wäre unrealistisch. Auf die Planung in diesem Gebiet und damit auf Baurechte zu verzichten, ist im Rahmen der Gesamtabwägung nicht sinnvoll.

Auf der Planurkunde wird ein nachrichtlicher Hinweis aufgenommen.

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78 b WHG.*

*Bauliche Anlagen dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden.*

*Es wird zudem auf Risiken für die Umwelt durch wassergefährdende Stoffe in den Gebäuden wie Heizöl oder Chemikalien hingewiesen. Zur Vorbeugung von Risiken sind bei der Errichtung von Gebäuden geeignete Maßnahmen zu treffen.*



**Abb.: Auszug aus den Niedersächsischen Umweltkarten, Weserwassertiefen HQextrem**

---

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beschließt die Gemeinde eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Nds. Bauordnung.

Es werden Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude aufgenommen, um im Ort ein harmonisches Siedlungsbild zu erhalten. Dazu orientiert sich die Farbauswahl für Dächer und Wände an den traditionellen Materialfarben aus Klinker und hellem Putz. Ergänzend zu den roten Ziegelfarben für das Dach wird aber auch eine dunklere Dacheindeckung zugelassen, da Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern heute üblich bzw. oft auch erforderlich sind und damit das rote Dach wenigstens auf den Südseiten sowieso kaum noch in Erscheinung tritt. Ausgeschlossen werden damit andere auffallende Farben, die nicht in die Landschaft passen.

Als wesentliches gestalterisches Element, das im Ortsbild eine weithin sichtbare Wirkung hat, soll auch das Dach im Sinne der traditionellen Formensprache gehalten werden. Es wird daher festgesetzt, dass die Gebäude mit geneigten Dächern zu errichten sind. Pultdächer können dagegen insbesondere bei höheren Gebäuden eine einseitig verhältnismäßig hohe Fassade erreichen. Diese Bauform würde sich auch nicht in das Orts—und Landschaftsbild einfügen. Die Gemeinde lässt Pultdächer nur für das WA1 zu, wo nur relativ niedrige Gebäude, auch mit anderen Hausformen, errichtet werden dürfen, um z.B. ein sog. Seniorenwohnen zu erlauben.

Über den § 4 der örtlichen Bauvorschriften wird für Einfriedungen entlang von Straßen vorgeschrieben, dass nur lebende Hecken zulässig sind. Eine festere Einfriedung darf nur mit durchsichtigen Zäunen in Verbindung mit einer Hecke gleicher Höhe hergestellt werden. In der Gemeinde gibt es seit einiger Zeit verschiedene Beispiele von Einfriedungen durch Flechtzäune aber auch aus massivem Mauerwerk. Dies bringt eine andere, abweisende Qualität in das Ortsbild, das sonst durch offene Vorgärten und Einfriedungen mit Übergängen von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen geprägt ist. Eine Einfriedung soll daher aus lebenden Hecken erfolgen, die eher einem Vorgartencharakter entsprechen und zur Begrünung des Straßenraumes beitragen. Grundstücksnutzer, die dennoch eine festere Einfriedung wünschen (z.B. bei Hundehaltung) können dies in Verbindung mit einer Hecke mit einem Zaun tun. Ein durchsichtiger Zaun in Verbindung mit einer Hecke erfüllt auch den Anspruch an einen begrünten Straßenraum.

Die Gemeinde hat in den verschiedenen Baugebieten festgestellt, dass solche gestalterischen Festsetzungen sehr zur Identität und Qualität von Neubaugebieten beitragen können. Dies ist z.B. bei dem älteren Bauabschnitt Illmer II im Gegensatz zur Neubebauung auf dem Illmer V zu erkennen. Gerade in dem nun vorliegenden Baugebiet wird es in einem verhältnismäßig kleinen Baugebiet verschiedene Bauformen vom Bungalow bis zum Geschosswohnungsbau geben, die mit den nun gewählten Festsetzungen eine baugestalterische Klammer erhalten.

## D DATEN

### D.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete WA 1	3.085
Allgemeine Wohngebiete WA 2	4.475
Allgemeine Wohngebiete WA 3	5.567
Straßenverkehrsfläche	2.568
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	262
Öffentliche Grünflächen	2.074
<b>Σ Geltungsbereich</b>	<b>18.031</b>

### D.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 54 öffentlich in der Zeit vom 31.12.2019 bis zum 03.02.2020 ausgelegen.

gez. Harald Hesse

Thedinghausen, den 04.06.2020

.....

Gemeindedirektor

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Thedinghausen zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 54 in der Sitzung am 23.04.2020 beschlossen.

gez. Harald Hesse

Thedinghausen, den 04.06.2020

.....

Gemeindedirektor

