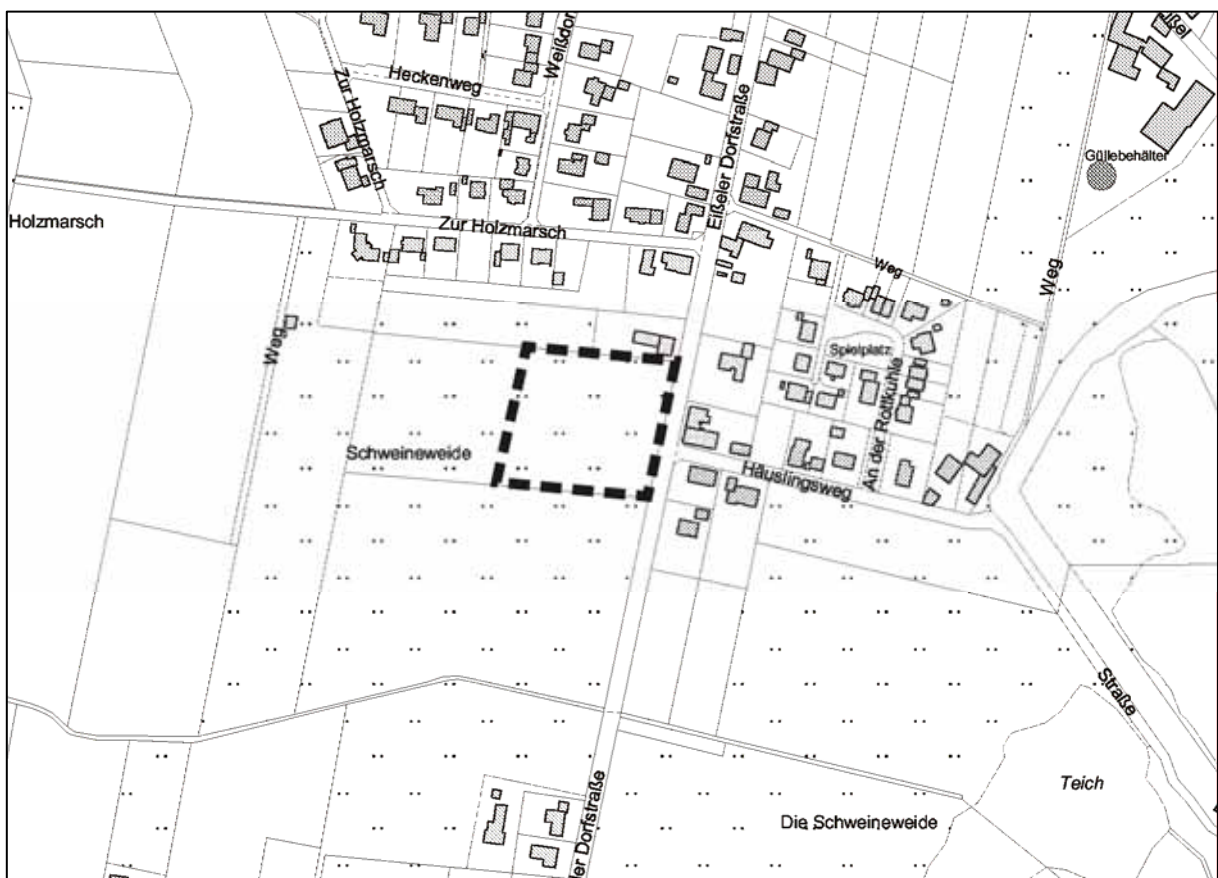


# GEMEINDE THEDINGHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 38  
„Eißeler Dorfstraße“

ENTWURF

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan  
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINER TEIL .....</b>	<b>3</b>
	<b>A.1 Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
	<b>A.2 Örtliche Situation .....</b>	<b>3</b>
	<b>A.3 Planungsvorgaben .....</b>	<b>4</b>
	A.3.1 Flächennutzungsplanung .....	4
	A.3.2 Bebauungsplanung .....	4
<b>B</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>5</b>
	<b>B.1 Bauliche Nutzung .....</b>	<b>5</b>
	<b>B.2 Verkehr .....</b>	<b>6</b>
	<b>B.3 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur .....</b>	<b>7</b>
	<b>B.4 Immissionsschutz .....</b>	<b>9</b>
	<b>B.5 Natur und Landschaft .....</b>	<b>9</b>
<b>C</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>11</b>
	<b>C.1 Einleitung .....</b>	<b>11</b>
	<b>C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>13</b>
	<b>C.3 Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>20</b>
<b>D</b>	<b>DATEN .....</b>	<b>21</b>
	<b>D.1 Städtebauliche Werte .....</b>	<b>21</b>
	<b>D.2 Verfügbare umweltbezogene Informationen .....</b>	<b>21</b>
	<b>D.3 Verfahrensvermerke .....</b>	<b>21</b>

## **A ALLGEMEINER TEIL**

---

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

---

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Thedinghausen wurde auch die bauliche Entwicklung der kleineren Ortschaften intensiv diskutiert. In angepasstem Umfang sollte auch in diesen Ortschaften eine bauliche Entwicklung möglich sein. In Eißel konnte zuletzt das Baugebiet An der Rottkuhle gut in das Dorf integriert werden und die relative Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen in Thedinghausen, insbesondere des Schulzentrums, hat für eine bauliche Entwicklung Eißels gesprochen. Dieser Entwicklungsabsicht der vorbereitenden Bauleitplanung folgt die Gemeinde Thedinghausen nun mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes, in dem sowohl Angebote für eine wohnbauliche Entwicklung als auch für gemischte Nutzungen planungsrechtlich geschaffen werden.

Dabei soll die gemischte Nutzung entlang der Eißeler Dorfstraße stattfinden und sich das Wohngebiet dahinter erstrecken. Aufgrund der zu erwartenden größeren Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist das Allgemeine Wohngebiet etwa doppelt so groß wie das festgesetzte Mischgebiet. Durch entsprechende Festsetzungen wird gesichert, dass das Baugebiet den Charakter eines der in der Gemeinde typischen, neueren Einfamilienhausgebiete erhält.

### **A.2 Örtliche Situation**

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Thedinghausen erweitert die Ortslage von Eißel im Süden und grenzt im Osten an die Eißeler Dorfstraße (Kreisstraße 69). Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,88 ha.

Dem Plangebiet gegenüber befindet sich bereits lockere Bebauung an der Eißeler Dorfstraße. Die Ortslage von Eißel erstreckt sich nördlich dieser Bebauung und nördlich des Plangebietes. In der unmittelbaren Umgebung handelt es sich um Wohnnutzung. Im Süden und Westen schließen sich freie, landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

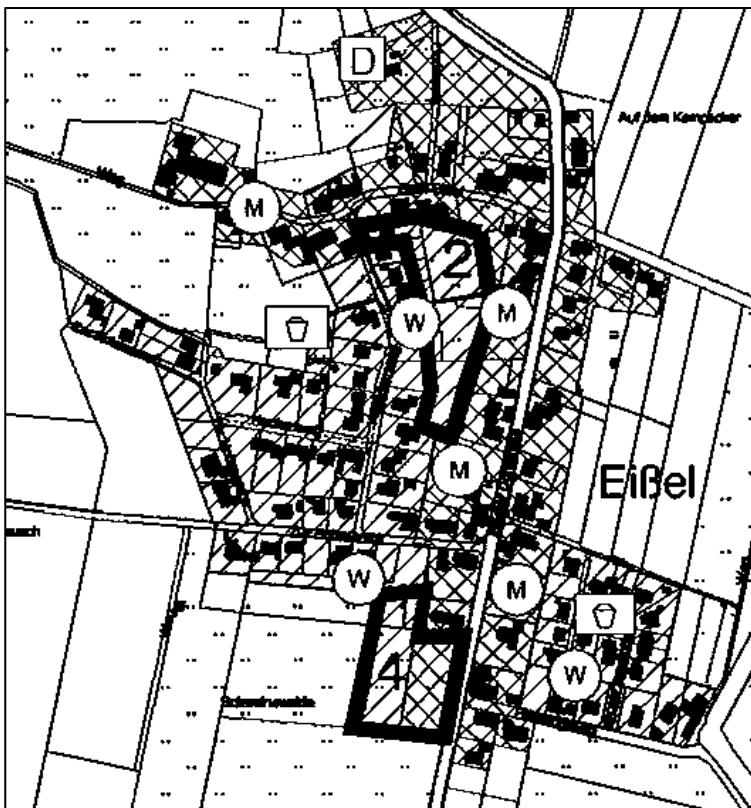
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan ersichtlich.

## A.3 Planungsvorgaben

### A.3.1 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen aus dem Jahr 2006 stellt im Plangebiet gemischte Bauflächen und Wohnbaufläche dar (Fläche Thedinghausen 4). Im Erläuterungsbericht finden sich dazu folgende Aussagen:

„In Eißel hat sich ein vom Hauptort Thedinghausen unabhängiger, kleinerer Wohnstandort entwickelt, der von der relativen Nähe zu den zentralen Einrichtungen in Thedinghausen und der gleichzeitig ländlichen Lage profitiert. Hier wird eine Süderweiterung vorbereitet, die noch in die Struktur dieses Dorfes passt und die für Bauwillige aus dem Ort angeboten werden soll.“ (Begründung zum FNP S. 103)



Ausschnitt aus der Abbildung FNP-Begründung Seite 103

Die Festsetzung von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### A.3.2 Bebauungsplanung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 38 sind bislang nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden.

## **B FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

---

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

---

#### Mischgebiet

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden mögliche Nutzungsdifferenzierungen innerhalb der kleineren Ortslagen und Flächenangebote für gemischte Nutzungen ausdrücklich berücksichtigt. Dabei wurden insbesondere die Flächen entlang der Ortsdurchfahrten und Bereiche, die entweder bereits gemischt genutzt wurden oder die einen Baubestand aufweisen, der sich auch für gewerbliche Nutzung im Rahmen eines Mischgebietes eignet. In Eißel wurde hauptsächlich beidseitig der Eißeler Dorfstraße diese Nutzungsmöglichkeit berücksichtigt und zwar auch in dem Bereich der als Neubaulfläche die Ortslage im Süden an der Eißeler Dorfstraße erweitert.

Entsprechend dieser Vorgaben wird im Bebauungsplan ein 30 m tiefer Bereich an der Eißeler Dorfstraße als Mischgebiet festgesetzt, der durch die Zufahrt der Planstraße in einen nördlichen und südlichen Bereich geteilt wird.

Um die zukünftige Bebauung der baulichen Struktur der locker bebauten Umgebung in der Nachbarschaft anzupassen, wird für die Mischgebiete eine Grundflächenzahl GRZ von höchstens 0,4 festgesetzt, wobei für Nebenanlage, Zufahrten usw. eine Überschreitung von 50 % ausgenutzt werden kann (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO). Eine noch geringere GRZ würde den Versiegelungsbedarf, der bei z.B. bei gewerblicher Nutzung durch Stellplätze usw. entsteht, zu stark einengen. Eine Bebauung mit nur einem Vollgeschoss ist in Eißel üblich, weitere Nutzungen können im Dachgeschoss untergebracht werden. Wie im Wohngebiet sollen auch hier keine Mehrfamilienhäuser entstehen, so dass nur Einzel- und Doppelhäuser mit insgesamt höchstens zwei Wohnungen errichtet werden können; unbeachtlich davon können Räume oder Gebäude für gewerbliche Nutzungen errichtet werden.

#### Wohngebiet

Der größere, westliche Teil des Geltungsbereiches soll vorwiegend dem Wohnen dienen, so wie es auch im Flächennutzungsplan vorgesehen ist. Dies ist die dominierende Nutzung in Eißel und für weitere Nachfrage nach Baugrundstücken für Einzel- oder Doppelhäuser kann hier ein Angebot bereitgestellt werden. Es soll hier ein kleines Wohnbaugebiet aus ca. 8 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser entstehen. Diese Bauweise entspricht der baulichen Entwicklung in Eißel in den letzten Jahren und der Nachfrage auf dem Immobilienmarkt. Die Gemeinde will sicherstellen, dass es bei einer einheitlichen Einfamilienhausstruktur bleibt und setzt daher fest, dass nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils höchstens einer Wohnung oder einer Einliegerwohnung entstehen dürfen.

Für die wohnbauliche Nutzung ist eine geringere Dicht als für die gemischte Nutzung erforderlich, daher wird hier die GRZ auf 0,25 festgesetzt, wobei auch hier eine Überschreitung um 50 % zulässig ist. Dies ist im ländlichen Raum erforderlich, da größere Garagen oder Nebenanlagen üblich sind und für hinterliegende Grundstücke ggfs. längere Zufahrten hergestellt werden müssen.

Zusammen mit der Zulässigkeit von nur einem Vollgeschoss ergibt sich durch diese Festsetzungen ein Rahmen, der die gewünschte Entwicklung in Richtung eines heute üblichen Einfamilienhausgebietes sichert.

### **B.1.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen an der Eißeler Dorfstraße wurden mit einem Abstand von 7,5 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Zur Fahrbahnkante der Eißeler Dorfstraße beträgt der Abstand damit 10 m. Entlang der Eißeler Dorfstraße ist zu beachten, dass es sich um eine klassifizierte Straße (Kreisstraße 69) handelt. Die festgelegte Ortdurchfahrt beginnt bzw. endet im Bereich des Plangebietes etwa auf der Höhe der Planstraße (km 0,375). Außerhalb der Ortdurchfahrt (OD) ist für Bebauung ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten (gem. § 24 NStrG). Dieser Abstand wird für das südliche, außerhalb der OD gelegene Mischgebiet unterschritten. Da aber der Ortsrand insgesamt nach Süden verschoben wird und der Eindruck der beginnenden Ortschaft zusammen mit der gegenüberliegenden Bebauung entstehen soll, soll die Bebauung näher an die Straße heranrücken können. Die Gemeinde wird außerdem den Antrag auf Verlegung der OD stellen.

An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches wird die Baugrenze mit Rücksicht auf die an der Grenze vorhandene Baum-Strauch-Hecke in 5 m Abstand festgesetzt.

Sonst beträgt der Abstand zu den Grenzen und zur Planstraße jeweils 3 m. Damit wird den zukünftigen Bauherren ein möglichst großer Spielraum zur Bebauung ihres Grundstückes gewährt und es ist außerdem auch möglich hinterliegende Grundstücke einzurichten.

## **B.2 Verkehr**

---

Das Plangebiet liegt direkt an der Eißeler Dorfstraße, bei der es sich handelt um die Kreisstraße 69 handelt. Die Straße weist eine Fahrbahnbreite von ca. 5,3 m auf. Der Straßenseitenraum ist nicht befestigt und weist keinen seitlichen Fuß- oder Radweg auf. Die Ortdurchfahrt (OD) auf der klassifizierten Straße wurde bei km 0,375 festgelegt (etwa auf Höhe des Häuslingsweges). Auf Anregung des Landkreises Verden wird die Gemeinde beantragen, die OD an die neue Bebauung anzupassen.

Südliche des Geltungsbereiches zu Beginn der bebauten Grundstücke wurde verkehrsregelnd durch gelbe Ortstafeln die „geschlossene Ortschaft“ und damit die Geschwindigkeit auf max. 50 km/h begrenzt.

Zur Erschließung der neuen Baumöglichkeiten wird eine Planstraße mit Anschluss an die Kreisstraße hergestellt werden. Die Einmündung wurde genau gegenüber der Einfahrt des Häuslingsweges platziert, so dass eine eindeutige Kreuzungssituation entsteht. Über den Anschluss der Planstraße an die Kreisstraße wird die Gemeinde mit dem Landkreis als Straßenbaulasträger eine Vereinbarung schließen.

Dafür ist eine Verkehrsfläche von 8 m Breite festgesetzt worden, die in an ihrem Ende im Baugebiet Platz für eine Wendeanlage mit 20 m Durchmesser bietet. Nach dem Ausbau der Wendeanlage können PKW, aber auch Müllfahrzeuge und andere LKW gefahrlos im Gebiet wenden. Die festgesetzte Breite bietet die Möglichkeit seitlich neben der Fahrbahn auch Stellplätze und Versickerungsflächen anzulegen.

Für die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes kann es je nach Grundstücksteilung erforderlich werden, private Stichwege für hinterliegende Grundstücke vorzusehen. Da die Grundstücksteilung noch nicht feststeht und solche Zufahrtenregelungen für nur wenige Grundstücke auch problemlos privat organisiert werden können, wird auf die Festsetzung solcher kleineren Stichwege verzichtet. Bei der Erschließung der Grundstücke ist darauf zu achten, dass die Zuwegungen insgesamt nicht breiter als 4,5 m werden, damit genügend Straßenseitenraum zur Regenwasserversickerung verbleibt.

Die Erschließung des Mischgebietes kann über die Planstraße oder die Eißeler Dorfstraße erfolgen. Im Verlauf der Eißeler Dorfstraße ist dichtere Bebauung mit Ein- und Ausfahrten zu beiden Seiten der Straße sind vorhanden, so dass auch die Neubaugrundstücke direkt von der Eißeler Dorfstraße aus erschlossen werden können.

Das Plangebiet war bisher Teil einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, die von der Eißeler Dorfstraße aus erschlossen wurde. Mit der Teilung der Fläche und der Herstellung des Baugebietes muss die Anbindung der im Westen verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche über die Planstraße erfolgen. Dazu wird von der Wendeanlage aus eine Überwegungsmöglichkeit vorgesehen, die nach Westen zu der Fläche westlich des Geltungsbereiches führt. Dies ist jedoch keine öffentliche Verkehrsfläche, sondern der Weg wird durch ein Geh- und Fahrrecht nur für die anliegenden Grundstücke gesichert.

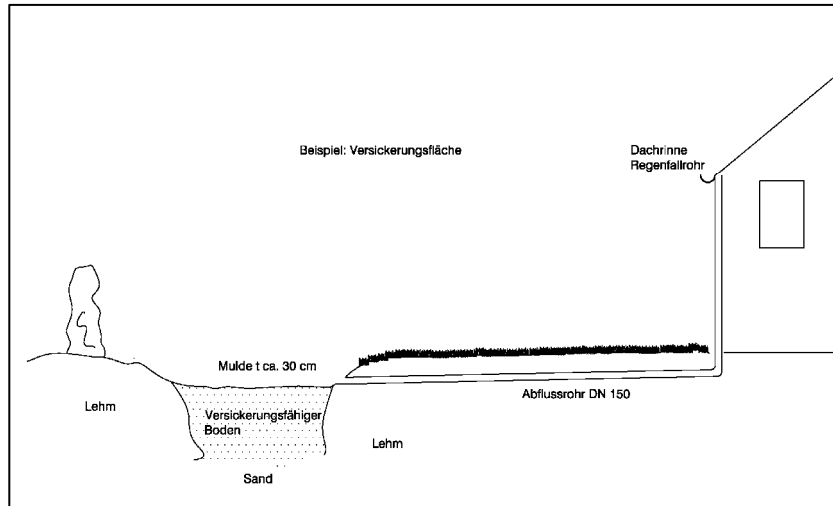
Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Bushaltestelle „Zur Holzmarsch“, die durch die Linie 721 des Verkehrsverbundes Bremen/Niedersachsen bedient wird. Das Angebot der Linie ist auf die Schülerbeförderung ausgerichtet.

### **B.3 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur**

---

Zur Beurteilung der Bodensituation wurden im März 2008 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Durch Bohrungen an sechs Stellen im Plangebiet wurden unterschiedliche Bodenzusammensetzungen festgestellt. Im Norden wurden dünne wasserundurchlässige Schichten über Sand festgestellt; im Süden wurden oberflächennah wenig wasserdurchlässige Schichten bis max. 3,4 m Tiefe angetroffen. Aufgrund der nassen Witterung stand das Grundwasser bis nah unter die Geländeoberkante (0,1 bis 0,7 m), im Bohrloch blieb das Wasser tiefer (ca. 1,2 m) stehen.

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser wird im Straßenraum über seitliche Mulden versickert; Rigolen oder Schächte sollen nicht hergestellt werden. Die für die Erschließung festgesetzte Verkehrsfläche ist so dimensioniert, dass neben der Fahrbahn eine Mulde hergestellt werden kann. Auf den privaten Grundstücken ist ebenfalls eine Muldenversickerung über die belebte Bodenzone herzustellen. Das Wasser wird entweder durch offene Mulden oder durch Rohrleitungen zum Versickerungsbereich, der als Mulde im Rasen oder in den Pflanzflächen ausgebildet werden kann, geführt. Im Bereich der Mulde wird der undurchlässige Boden (Lehm) bis auf den anstehenden Sand ausgetauscht. Eingebaut werden sollte ein grobkörniger Sand oder Kies, eventuell Bruchsteinmaterial. Beim Einbau von Bruchsteinmaterial oder Kies sollte der Bereich unterhalb des dann aufgebracht ebenfalls durchlässigen Mutterbodens ein geotextiler Filter angeordnet werden, um ein Durchmischen des Mutterbodens mit dem Versickerungskörper zu verhindern. Je nach Lage des Grundstücks (siehe Bodenuntersuchung) können dazu unterschiedliche Ausformungen erforderlich werden. Zur Planung dieser Anlage sollte ein Entwässerungsplaner oder Außenanlagenplaner für die Dimensionierung und Planung des Versickerungsbereichs herangezogen werden. Die folgende Skizze stellt nur ein Beispiel für die Anlage einer Versickerungsmulde auf einem fiktiven Baugrundstück dar.



Die sonstige technische Ver- und Entsorgung kann über das in der Eißeler Dorfstraße vorhandene Leitungsnetz erfolgen, von dem aus Anschlüsse in die Planstraße gelegt werden.

Die Löschwasserversorgung kann durch einen Unterflurhydranten, der in der Eißeler Dorfstraße etwa auf Höhe der Einmündung der Planstraße vorhanden ist, erfolgen.

Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Mittelweserverbandes. Der Verband und sein Unterverband „Wasserverband Thedinghausen“ sind verpflichtet, Gewässerunterhaltungs- und Deichschutzbeiträge zu erheben.

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. Die auf der Planstraße geplante Wendeanlage ist so dimensioniert, dass Müllfahrzeuge dort gefahrlos wenden können. Gewerbeabfälle sind von den Gewerbetreibenden selbst ordnungsgemäß zu entsorgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Nach der gesetzlichen Berechnungsformel des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) sind 2 % der zulässigen Geschossfläche aber mindestens 300 m<sup>2</sup> Nettospielfläche in Gebieten erforderlich, in denen das Wohnen regelmäßig zulässig ist. Für diesen Bebauungsplan ist daher folgende Berechnung anzustellen:

MI	2500 m <sup>2</sup> x 0,4=	1000 m <sup>2</sup>
WA	5445 m <sup>2</sup> x 0,25=	1361 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		2361 m <sup>2</sup>
	2361 m <sup>2</sup> x 2 % =	47 m <sup>2</sup>

D.h. im Plangebiet wäre ein Spielplatz mit einer Mindestnettogröße von 300 qm erforderlich. Gem. § 5 Abs. 2 NSpPG kann in Bauleitplänen auf einen Spielplatz verzichtet werden, soweit dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis auf andere Weise gleichwertig entsprochen werden kann. Auf den Neubaugrundstücken wird für Kinder ausreichend Bewegungsmöglichkeit bestehen. Außerdem wird die Straße als verkehrsberuhigter Bereich (mit dem Verkehrszeichen Nr. 325) ausgebaut, so dass hier Spielmöglichkeiten insbesondere auf der Wendeanlage bestehen. Die Gemeinde verzichtet daher darauf, im Plangebiet einen Spielplatz festzusetzen.

## **B.4 Immissionsschutz**

---

### Verkehrslärm

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden für die klassifizierten Straßen, von denen Zählergebnisse der Verkehrszählung 2000 vorlagen, vereinfachte Schallberechnungen durchgeführt, um abschätzen zu können, ob Beeinträchtigungen im Immissionsschutz vorliegen, die die städtebauliche Entwicklung beeinflussen.

Auf der Kreisstraße 67 Eißeler Dorfstraße liegt ein äußerst geringes durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) von ca. 600 Fahrzeugen vor. Selbst bei einer zu erwartenden Steigerung des Verkehrsaufkommens ist die Belastung immer noch so gering, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, die in geplanten Baugebieten möglichst nicht überschritten werden sollen, deutlich eingehalten werden. Die Berechnung in der Begründung zum Flächennutzungsplan zeigt, dass bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h und einem Fahrzeugaufkommen von 600 (DTV) die Orientierungswerte für Mischgebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts)) bereits in einer Entfernung von 4 bzw. 3 m zur Fahrbahnmitte eingehalten werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm liegen im Plangebiet also nicht vor.

### Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung

Obwohl sich der Geltungsbereich in ländlicher Umgebung befindet, liegen keine erheblichen Immissionen aus intensiver landwirtschaftlicher Tierhaltung aus der Umgebung vor, da sich keine größeren Stallanlagen mit emittierender Tierhaltung in der Nähe befinden.

## **B.5 Natur und Landschaft**

---

### **B.5.1 Vorhandene Situation**

Bei der Umsetzung der Planung wird ein Teil einer am südlichen Ortsrand von Eißel gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einem Baugebiet. Der westliche Teil der Fläche verbleibt in der landwirtschaftlichen Nutzung.

Es handelt sich um einen weitgehend ebenen Bereich, der intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. In der Biotoptypenkartierung des Landkreises zur Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes wird die Fläche als Ackerfläche bezeichnet. Sie wird zur Zeit (Sommer 2007) auch so bewirtschaftet.

Am Südrand der Fläche, aber außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich eine größere Baum-Strauch-Hecke, die neben ihrer Funktion als Lebensraum für Arten auch eine Funktion zur Bereicherung des Landschaftsbildes erfüllt. Nördlich angrenzend befindet sich eine hohe Schnitthecke und eine Schafweide. An der Kreisstraße stehen im lockeren Abstand einseitig kleinere Laubbäume (z.T. Obst).

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Fläche war bisher Teil der freien Landschaft und nur an der östlichen und teilweise an der nördlichen Seite von Bebauung bzw. von der Eißeler Dorfstraße begrenzt. Durch die vorhandenen Hecken wird der südwestliche Ortsrand gut eingegrünt.

### **B.5.2 Planerische Auswirkungen**

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

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

Für die anderen Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da sie nur von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt sind. Der Biotoptyp Acker hat eine geringe bis allgemeine Wertigkeit für den Naturhaushalt. Der Verlust durch die Überbauung und die Anlage von Hausgärten wird nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften führen.

Der Standort der Baum-Strauch-Hecke befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und nur die Kronen der Gehölze ragen in das Plangebiet hinein. Ihr Bestand ist durch die Heckenschutzsatzung der Gemeinde Thedinghausen aus dem Jahr 2002 gesichert. Am südlichen Rand der Baugebiete wird die Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur Flurstücksgrenze festgesetzt, so dass Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches möglichst vermieden werden.

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind externe Maßnahmen in Ansatz zu bringen, die nordöstlich der Ortslage von Eißel am Eyterdeich angelegt werden sollen. Zur rechtlichen Absicherung wird die Gemeinde Thedinghausen mit dem Flächeneigentümer des Plangebietes einen städtebaulichen Vertrag über die Durchführung der Maßnahmen schließen. Von dem Flurstück 24 der Flur 2 werden am nördlichen Ende 2150 qm aus der intensiven Ackernutzung genommen und die Fläche kann brach fallen. An der Ostseite dieser zukünftigen Brache wird eine Weißdornhecke angepflanzt. Damit werden die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, die im Plangebiet zu erwarten sind, ausgeglichen. Außerdem erfolgt eine Erhöhung der Artenvielfalt und eine Verbesserung des Landschaftsbildes durch die Anlage der Weißdornhecke.

## C UMWELTBERICHT

### C.1 Einleitung

#### C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Durch die Planung wird auf dem östlichen Teil einer bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen an der Eißeler Dorfstraße in Thedinghausen eine Bebauung im Rahmen von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten ermöglicht. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für die beiden Nutzungstypen unterschiedlich festgesetzt (GRZ im MI 0,4; GRZ im WA 0,25), wobei in beiden Baugebietstypen in offener, höchstens eingeschossiger Weise gebaut werden darf.

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt durch eine neu herzustellende Straße mit Wendeanlage von der Eißeler Dorfstraße aus. Zu berücksichtigen ist, dass eine Zufahrt zu dem in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibenden Teil des Flurstücks möglich sein muss. Dazu wird eine schmale Fläche mit Geh- und Fahrrechten belegt, die als Weg zu diesem Zweck genutzt werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,88 ha

#### C.1.2 Ziele des Umweltschutzes

##### Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

##### Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden befindet sich zur Zeit in der Fortschreibung. Daraus sind die folgenden Informationen entnommen, die für das Plangebiet gelten.

Im Zielkonzept liegt das Plangebiet in einem Randbereich mit aktuell überwiegend sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter, das vorrangig entwickelt und wiederhergestellt werden soll, für das folgende Maßnahmen genannt werden:

<b>Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung</b> in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter / Darstellung in der Karte 4 „Zielkonzept“ <b>gelb</b>			
Biotopkomplexe/Landschafts- und Nutzungstyp		Lage	Maßnahmen
<b>Akg</b>	Agrargebiete mit hohem Kleinstrukturanteil, Grünland, Obstwiesen und Kopfbäume (Steinkauz)	Bereiche zwischen Rieda und Döhlbergen, zwischen Döhlbergen und Oiste, zwischen Oiste und Amedorf/Ritzenbergen, zwischen Amedorf/Ritzenbergen und Morsum, zwischen Morsum und Eißel und zwischen Eißel und Horstedt, Bereiche südlich Oiste und zwischen Morsum und Thedinghausen	Entwicklung eines kleinteiligen Nutzungsmosaiks unterschiedlicher Biotoptypen für den Steinkauz, Sicherung und Entwicklung der Grünlandnutzung, Sicherung und Entwicklung der Weißdornhecken, der Kopfbäumreihen und der Feldgehölze, Sicherung und Entwicklung von Säumen entlang der Hecken und der Entwässerungsgräben, Sicherung und Entwicklung der Obstwiesen an den jeweiligen Ortsrändern

### Immissionsschutz

Gem. § 1 BauGB sind als Grundsatz der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Bei der Beurteilung der Immissionssituation ist zu bedenken, dass die Einwirkungen verschiedener Geräuscharten unterschiedlich und stets getrennt von einander zu ermitteln und zu bewerten ist. So wird eine Addition der verschiedenen Lärmimmissionen nicht vorgenommen und durch die verschiedenen anzuwendenden Regelwerke ergeben sich auch unterschiedliche Abwägungsgrundlagen.

Neben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dient zur Beurteilung von Auswirkungen aus Gewerbelärm die Technische Anleitung Lärm 1998 (TA Lärm), der eine normkonkretisierende Bedeutung zukommt.

**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)
<b>Gewerbegebiete</b>	65 dB(A)	50 dB(A)	65 dB(A)	50 dB(A)

### Verkehrslärm

Bezüglich Verkehrslärm sind hier die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung, BImSchV) zu nennen.

**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)
<b>Gewerbegebiete</b>	65 dB(A)	55 dB(A)	69 dB(A)	59 dB(A)

## **C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft**

#### **C.2.1.1 Bestandsaufnahme**

##### Arten und Biotope

Es handelt sich um einen intensiv landwirtschaftlich genutzt Bereich. In der Biotoptypenkartierung des Landkreises zur Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes wird die Fläche als Ackerfläche bezeichnet. Sie wird zur Zeit (Sommer 2007) auch so bewirtschaftet.

Am Südrand der Fläche, aber außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich eine größere Baum-Strauch-Hecke, die neben ihrer Funktion als Lebensraum für Arten auch eine Funktion zur Bereicherung des Landschaftsbildes erfüllt. Nördlich angrenzend befinden sich eine hohe Schnitthecke und eine Schafweide. An der Kreisstraße stehen im lockeren Abstand einseitig kleinere Laubbäume (z.T. Obst).

##### Boden

Die anzutreffenden Böden sind von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Es liegen keine besonderen Standorteigenschaften vor.

##### Oberflächenwasser

sind im Plangebiet nicht vorhanden

##### Grundwasser

Das Grundwasser steht relativ hoch unter der Fluroberkante an. Es wird teilweise durch eine wenig durchlässige Bodenschicht überdeckt. Es ist daher anzunehmen, dass die Aussagen aus den Themenkarten des Landschaftsrahmenplanes zur Grundwassersituation von 1995 für diesen Standort zutreffen: Grundwasserneubildungsrate mittel, Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung mittel, Nitratrückhaltevermögen des Bodens mittel, Retentionsvermögen mittel.

##### Luft und Klima

Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan am Rande eines Kaltluftentstehungsgebietes verzeichnet.

##### Landschaftsbild

Beschreibung in der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes:

AF	620.00	62	<p><b>Weseraue: Ackermarsch zwischen Horstedt, Dibbersen, Eißel</b>  Überwiegend intensiv genutztes und partiell wenig gegliedertes Ackergebiet (nur Heckenrelikte und wenige Einzelbäume), in dem die ursprüngliche Grünlandnutzung nur noch geringe Flächenanteile erreicht. Abschnittsweise sind die Ortsverbindungsstraßen jedoch von gut erhaltenen charakteristischen Lindenalleen (z. B. bei Horstedt, Oenigstedt, Eißel) mit hoher landschaftsgliedernder Wirkung, gesäumt. ....</p>
----	--------	----	--

Am südlichen Ortsrand von Eißel gelegen, wird der Eindruck der Bebauung von den vorhandenen Hecken gut eingegrünt und sie tragen zur Bereicherung der Landschaft bei. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind kleinteiliger und die Bebauung weist weniger störende Elemente auf, so dass es zu einer mittleren Bedeutung für das Landschaftsbild kommt.

### **C.2.1.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Im Plangebiet entstehen auf insgesamt rd. 0,88 ha Baumöglichkeiten für voraussichtlich 8 bis 9 Einzelhäuser mit dem Bau einer Erschließungsstraße auf bisherigem Acker.

#### Auswirkungen auf Arten und Biotop

Da die Flächen bisher sehr intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, stellt die Bebauung der Flächen keine erhebliche Beeinträchtigung von Arten und Biotopen dar.

#### Auswirkungen auf den Boden

Das Schutzgut Boden wird erheblich beeinträchtigt, indem bis zu 4310 qm mit Gebäuden oder Nebenanlagen und Erschließungsanlagen überbaut werden und damit wesentliche Aufgaben (Filterfunktion, Standort für Pflanzen, Retentionsfunktion) im Naturhaushalt nicht mehr erfüllt werden können.

#### Auswirkungen auf Oberflächengewässer

nicht vorhanden

#### Auswirkungen auf das Grundwasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert.

Bei Durchführung einer regelgerechten Versickerung der Niederschläge auf den Grundstücken, entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers und gleichzeitig wird eine Belastung von Oberflächengewässern durch zusätzliche Einleitungen vermieden.

#### Auswirkungen auf Luft und Klima

Aufgrund des geringen Umfangs der Bebauung und der geringen Baudichte ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf Luft und Klima.

#### Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Durch zusätzliche Bebauung wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Durch die vorhandene Baumstrauchhecke wird diese Wirkung aber für die weitere Landschaft abgemildert und bleibt unerheblich.

### **C.2.1.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine weitere Bebauung an der Eißeler Dorfstraße nicht zulässig. Auf den jetzt von der Planung erheblich betroffenen Bereichen würde es vermutlich bei einer landwirtschaftlichen Nutzung bleiben.

### **C.2.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### Vermeidung/Verringerung

Durch eine höchstens eingeschossige Bebauung in den Baugebieten werden die Gebäude in der Höhenentwicklung dem des nördlich gelegenen Bestandes entsprechen, um so den Eingriff in das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

Im Übrigen wird eine Belastung von Oberflächengewässern durch zusätzliche Einleitungen vermieden, indem die anfallenden Niederschläge vollständig auf den Baugrundstücken versickert werden.

Um eine Beeinträchtigung der südlich verlaufenden Baum-Strauch-Hecke zu vermeiden, wird die dort parallel verlaufende Baugrenze in 5 m Entfernung festgesetzt. Der Erhalt der Hecke ist durch die Heckenschutzsatzung der Gemeinde Thedinghausen abgesichert.

#### Ausgleich

##### Arten und Biotope

keine erheblichen Beeinträchtigungen

##### Boden

Nordöstlich der Ortslage von Eißel am Eyterdeich wird von dem Flurstück 24 der Flur 2 am nördlichen Ende 2150 qm aus der intensiven Ackernutzung genommen und die Fläche kann brach fallen. Damit kann sich der Boden von der intensiven Nutzung regenerieren und seine Bedeutung im Naturhaushalt erhöht sich. An der Ostseite dieser zukünftigen Brache wird eine Weißdornhecke angepflanzt. Damit werden die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, die im Plangebiet zu erwarten sind, ausgeglichen. Zur rechtlichen Absicherung wird die Gemeinde Thedinghausen mit dem Flächeneigentümer des Plangebietes einen städtebaulichen Vertrag über die Durchführung der Maßnahmen schließen. Die Maßnahmen sind mit Beginn der Bauarbeiten zur Planstraße einzuleiten bzw. herzustellen.

##### Oberflächengewässer

nicht betroffen

##### Auswirkungen auf das Grundwasser

keine erheblichen Beeinträchtigungen

##### Auswirkungen auf Luft und Klima

keine erheblichen Beeinträchtigungen

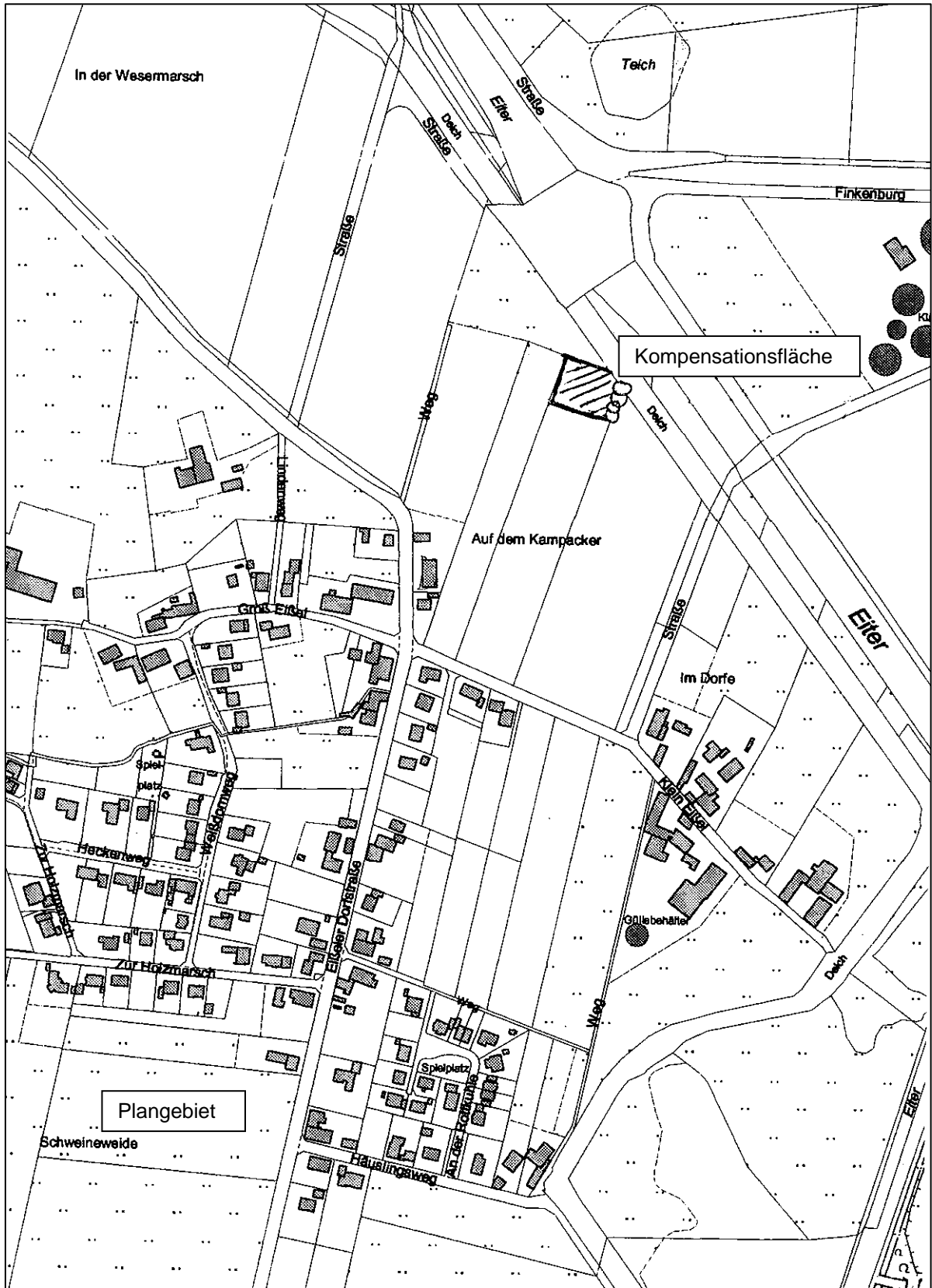
##### Auswirkungen auf das Landschaftsbild

keine erheblichen Beeinträchtigungen

<b>Gegenüberstellung von Beeinträchtigung und Vorkehrung zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen</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>Externe Ausgleichsmaßnahmen</b>
<b>Arten- und Biotope</b>	8820 qm Acker	Neuanlage Freiflächen 4510 qm vorher Wertstufe II nachher Wertstufe I ♦ <b>keine erhebliche Beeinträchtigung</b>  Überbauung 4310 qm vorher Wertstufe II nachher Wertstufe I ♦ <b>keine erhebliche Beeinträchtigung</b>		
<b>Boden</b>	8820 qm intensiv landwirtschaftlich genutzter Boden	Neuanlage Freiflächen , Versiegelung durch Wege und Gebäude 4310 qm vorher allg. Bedeutung nachher geringe Bedeutung ♦ <b>erhebliche Beeinträchtigung</b>		Anlegen einer Brache auf Flurstück 24, Flur 2 in Eißel <b>2150 qm</b>  Pflanzung einer Weißdornhecke
<b>Wasser</b>	Keine Oberflächengewässer vorhanden	Überbauung 4310 qm Neuanlage Freiflächen vorher allg. Bedeutung nachher allg. Bedeutung ♦ <b>keine erhebliche Beeinträchtigung</b>	Regenwasserversickerung	
<b>Luft/ Klima</b>	8820 qm Acker	Überbauung 4310 qm Neuanlage Freiflächen vorher allg. Bedeutung nachher allg. Bedeutung ♦ <b>keine erhebliche Beeinträchtigung</b>		
<b>Landchaftsbild</b>	8820 qm Acker mit umgebenden Hecken	stärkere bauliche Dominanz vorher allg. Bedeutung nachher allg. Bedeutung ♦ <b>keine erhebliche Beeinträchtigung</b>	eingeschossige Bauweise	

#### Wertstufen Arten und Biotope

Wertstufe V	von besonderer Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe IV	von besondere bis allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe III	von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe II	von allgemeiner bis geringer Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe I	von geringer Bedeutung für den Naturschutz



Lage der externen Kompensationsfläche

## **C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit**

### **C.2.2.1 Bestandsaufnahme**

Von dem Plangebiet selbst gehen keine erheblichen Emissionen aus.

#### Verkehrslärm

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden für die klassifizierten Straßen, von denen Zählergebnisse der Verkehrszählung 2000 vorlagen, vereinfachte Schallberechnungen durchgeführt, um abschätzen zu können, ob Beeinträchtigungen im Immissionsschutz vorliegen, die die städtebauliche Entwicklung beeinflussen.

Auf der Kreisstraße 67 Eißeler Dorfstraße liegt ein äußerst geringes durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) von ca. 600 Fahrzeugen vor. Selbst bei einer zu erwartenden Steigerung des Verkehrsaufkommens ist die Belastung immer noch so gering, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, die in geplanten Baugebieten möglichst nicht überschritten werden sollen, deutlich eingehalten werden. Die Berechnung in der Begründung zum Flächennutzungsplan zeigt, dass bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h und einem Fahrzeugaufkommen von 600 (DTV) die Orientierungswerte für Mischgebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) bereits in einer Entfernung von 4 bzw. 3 m zur Fahrbahn eingehalten werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm liegen im Plangebiet also nicht vor.

#### Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung

Obwohl sich der Geltungsbereich in ländlicher Umgebung befindet, liegen keine erheblichen Immissionen aus intensiver landwirtschaftlicher Tierhaltung aus der Umgebung vor, da sich keine größeren Stallanlagen mit emittierender Tierhaltung in der Nähe befinden.

#### Altlasten

Der Gemeinde sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt.

### **C.2.2.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Mit der Bebauung wird es im Plangebiet zu vermehrtem Zu- und Abfahrtsverkehr kommen, der aber den für eine gemischte Bebauung mit Wohnnutzung und teilweise gewerblicher Nutzung üblichen Rahmen nicht überschreiten wird und wegen der geringen Gebietsgröße nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft führen wird. Andere erhebliche und für die städtebauliche Situation untypische Emissionen sind nicht zu erwarten, da nach der Art der Nutzung nur Vorhaben zulässig sein werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

### **C.2.2.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine eingeschränkte Nutzung des Plangebietes im Rahmen des § 35 BauGB möglich. Bezüglich der Immissionssituation würde sich keine wesentliche Verbesserung oder Verschlechterung einstellen.

#### **C.2.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht erforderlich.

#### **C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter**

##### **C.2.3.1 Bestandsaufnahme**

Im Planungsgebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Kulturgüter, die zu schützen sind.

##### **C.2.3.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der baulich nutzbare Bereich in den Außenbereich vergrößert.

##### **C.2.3.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Aufstellung des Bebauungsplanes gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Hier wäre keine Ausdehnung mit baulichen Anlagen auf die bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich.

#### **C.2.4 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser**

Sämtliche Häuser sind an die Kanalisation anzuschließen und alle Abwässer an die zentrale Kläranlage abzuführen. Das Regenwasser soll auf den Grundstücken versickert werden.

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. Gewerbeabfälle sind von den Gewerbetreibenden selbst ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### **C.2.5 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien**

Das Gebiet ist so konzipiert, dass die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten scheiden die Windenergie oder Biomasse aus. Eine südorientierte Bebauung für die Installation von Fotovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet möglich; die passive Nutzung der Sonnenenergie ist ebenfalls gut möglich, denn ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden und insbesondere eine südliche Ausrichtung der Gebäude sind möglich.

Einer weiteren sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht dieser Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nicht entgegen.

#### **C.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Wesentlich andere Planungsmöglichkeiten stellen sich nicht. Eine stärkere Verdichtung der Bebauung wird aufgrund der ländlichen Lage nicht berücksichtigt.

### **C.2.7 Wechselwirkungen**

In der Planung sind keine negativen Wechselwirkungen zwischen den Belangen von Natur und Landschaft, den Belangen des Menschen und seiner Gesundheit sowie den Belangen von Kultur- und anderen Sachgütern zu erkennen.

## **C.3 Zusätzliche Angaben**

---

### **C.3.1 Überwachung**

Eine Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt ist nicht erforderlich, da über die hier beschriebenen Auswirkungen hinaus keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind.

### **C.3.2 Beschreibung technischer Verfahren; Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

entfällt

### **C.3.3 Zusammenfassung**

Durch die Planung wird in der Ortschaft Eißel auf dem östlichen Teil einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche (0,88 ha) an der Eißeler Dorfstraße eine Bebauung im Rahmen von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten ermöglicht. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für die beiden Nutzungstypen unterschiedlich festgesetzt (GRZ im MI 0,4; GRZ im WA 0,25), wobei in beiden Baugebietstypen in offener, höchstens eingeschossiger Weise gebaut werden darf.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,88 ha

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

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

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

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

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

## D DATEN

---

### D.1 Städtebauliche Werte

---

Nutzungsart	m <sup>2</sup>
Mischgebiete	2.500
Allgemeines Wohngebiete	5.550
Verkehrsflächen	770
$\Sigma$	<b>8.820</b>

### D.2 Verfügbare umweltbezogene Informationen

---

Landschaftsplan der Samtgemeinde Thedinghausen

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden (in Fortschreibung)

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden

Ergebnisse der Baugrunderkundungen /Baugrundbeurteilung, Jagau Ingenieurbüro Stuhr, 2.4.2008

### D.3 Verfahrensvermerke

---

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 38 öffentlich in der Zeit vom 06.05.2008 bis zum 06.06.2008 ausgelegen.

Thedinghausen, den ... ..  
 Gemeindedirektor

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Thedinghausen zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 38 in der Sitzung am ..... beschlossen.

Thedinghausen, den ... ..  
 Gemeindedirektor