

Gemeinde Thedinghausen

Landkreis Verden

Bebauungsplan Nr. 53 „Illmer 6“

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO



Begründung mit Umweltbericht

mit örtlichen Bauvorschriften

Oktober 2022

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 5335
26043 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	1
1. PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	1
1.2 Bedarfsnachweis und Erfordernis der Planung	2
1.3 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel	4
2. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1 Rechtsgrundlagen.....	4
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	5
2.3 Beschreibung des Bebauungsplanes.....	5
2.4 Planungsrahmenbedingungen	5
3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	8
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	8
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	8
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	11
3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	14
3.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	17
3.2 Verkehrliche Belange.....	20
3.3 Belange des Immissionsschutzes	21
3.4 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz	21
3.5 Belange des Waldes	22
3.6 Belange der Oberflächenwasserentwässerung	25
3.7 Ver- und Entsorgung, Leitungen, Brandschutz.....	26
3.8 Belange des Kinderspiels	27
3.9 Belange der Landwirtschaft	27
3.10 Altlastenbelange	27
3.11 Belange des Klimaschutzes.....	28
3.12 Belange des Hochwasserschutzes	29
3.13 Belange der archäologischen Denkmalpflege:	29
4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	29
4.1 Art der baulichen Nutzung	29
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	30
4.3 Grundstückerschließung	30
4.4 Verkehrsflächen.....	31
4.5 Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen / Photovoltaik	31
4.6 Oberflächenentwässerung	32
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	32
6. ERGÄNZENDE ANGABEN	35
6.1 Städtebauliche Daten	35
6.2 Daten zum Verfahrensablauf	35
TEIL II: UMWELTBERICHT	36
1. EINLEITUNG	36
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	36
1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	36
1.2.1 Prioritäre Ziele des Umweltschutzes	37

1.2.2	Allgemeine Ziele des Umweltschutzes.....	38
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes.....	40
1.3.1	Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet	41
1.3.2	Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.....	42
1.3.3	Artenschutzrechtliches Fazit	43
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	43
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario).....	44
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	44
2.1.2	Fläche und Boden.....	45
2.1.3	Wasser	47
2.1.4	Klima und Luft.....	47
2.1.5	Landschaft.....	48
2.1.6	Mensch.....	49
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	49
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	49
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	50
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	50
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	51
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser.....	52
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	52
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	52
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen	53
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	53
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	53
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen	54
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	54
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen.....	56
2.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	58
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	59
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	59
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	59
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	59
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	60
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen	61

Anlagen

- Bestandsplan Biotoptypen und Nutzungen
- Contrast GmbH: Institut für Geotechnik, Osterholz-Scharmbeck; BV Erschließung des Wohnbaugebietes „Illmer 6“ in 27321 Thedinghausen, Am Illmer 6, Osterholz-Scharmbeck, 06.11.2020
- IWU – Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Umwelttechnik: Erschließung B-Plan Nr. 53 „Illmer 6“ in Thedinghausen, Entwurf, Zeven, Juni 2021: Teil A: Erläuterungsbericht; Teil B: Hydraulische und abwassertechnische Berechnungen, ohne Anlagen

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Bereits im Jahr 2012 hat die Gemeinde Thedinghausen den städtebaulichen Wettbewerb „Wohnen Am Illmer“ für die Flächen südlich der Bremer Straße (Landesstraße 203) und beidseitig der Straße „Am Illmer“ ausgelobt. Auf der Grundlage der Wettbewerbsergebnisse wurde ein städtebauliches Gestaltungskonzept für die Flächen beidseitig der Straße „Am Illmer“ erstellt. Das städtebauliche Gestaltungskonzept sieht eine Hauptschließung ausgehend von der Bremer Straße vom nordwestlichen Ortsgebietsrand aus vor. Die Erschließung der westlich der Straße „Am Illmer“ gelegenen Flächen soll über Erschließungsringe erfolgen.

Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 52 wurde ein erster Bauabschnitt des städtebaulichen Gestaltungskonzeptes in einer Größenordnung von ca. 5 ha planungsrechtlich umgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 52 „Illmer 5“ ist im Jahr 2016 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan Nr. 52 bzw. der erste Bauabschnitt umfasst die nordwestlichen Teilflächen, die sich unmittelbar südlich an die Bremer Straße und westlich an die Straße „Am Illmer“ anschließen. Im gesamten ersten Bauabschnitt werden Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen und überwiegend die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern für den Einfamilienhausbau planungsrechtlich vorbereitet. In der Vergangenheit hat sich im Zusammenhang mit der Realisierung des Wohngebietes Illmer 5 gezeigt, dass eine relativ große und nachhaltige Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken besteht. Die im Baugebiet Illmer 5 gelegenen Baugrundstücke sind bereits alle vergeben. Für das Baugebiet Illmer 6 sind derzeit über 250 Bauinteressenten vorgemerkt, so dass die Gemeinde Thedinghausen von einer konstant hohen Nachfrage in diesem Marktsegment ausgeht (s. auch Kap. 1.2).

Der Bebauungsplan Nr. 53 umfasst jetzt den zweiten Bauabschnitt des städtebaulichen Gestaltungskonzeptes, in südlicher Verlängerung des Bebauungsplanes Nr. 52 bzw. des ersten Abschnittes. Es sollen Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden. Zudem ist im gesamten Plangebiet nur ein Vollgeschoss zulässig. Die Gebäudehöhe wird auf 9,5 m und die Traufhöhe auf 4,5 m begrenzt (im Planteil umgerechnet über NHN). Auch eine örtliche Bauvorschrift zur Dachneigung wird getroffen. Es sind nur geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 25 und 45 Grad zulässig. Damit sind im Plangebiet in Anlehnung an die Bestandsbebauung in der Umgebung nur eingeschossige klassische Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern ohne Staffelgeschoss möglich. Das Plangebiet ist hinsichtlich der zulässigen Anzahl an Wohnungen und der Bauweise gegliedert. Im zentralen Teil des Plangebietes sind Allgemeine Wohngebiete WA 2 festgesetzt, in denen auch kleinere Mehrfamilienhäuser mit maximal 4 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind.

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 53 sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen bereits als Wohnbauflächen dargestellt. In der Begründung zum Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen wurde ausgeführt, dass das größte Gewicht in der Wohnbauflächenentwicklung die Gemeinde Thedinghausen als Grundzentrum mit der Aufgabe „Bereitstellung von Wohnstätten“ und dem größten Angebot an Dienstleistungen und Infrastruktur erhalten soll. Die Entwicklung „Illmer“ stellt hier das größte Flächenpotenzial dar.

Das Baugebiet liegt rund einen Kilometer vom Ortszentrum, der Grundschule und den sozialen Einrichtungen an der Lehmstraße entfernt und bietet sich daher für die Wohnbauflächenentwicklung an. Mit der Realisierung des Plangebietes kann die Lücke im städtebaulichen Kontext zwischen dem Baugebiet Illmer I (südlich angrenzend) und dem Baugebiet Illmer 5 (nördlich angrenzend) geschlossen werden. Die Grundstücke liegen abseits der Emissionen der Bremer Straße und sind dennoch über die Bremer Straße (L 203) gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Auch für die gesamte Ortslage von Thedinghausen ergeben sich deutliche Vorteile. Durch die Möglichkeit, die nachwachsende Generation in der Ortslage zu halten, geht auch eine kontinuierliche Nachfrage nach Infrastruktureinrichtungen einher. Damit können die bestehenden Einrichtungen langfristig ausgenutzt und damit gestärkt werden. Insofern wird mit der Schaffung der Baurechte auch das städtebauliche Ziel verfolgt, Einwohnerverluste und daraus resultierenden negativen Folgen wie Verlust an Kaufkraft, Verlust von Steuereinnahmen, geringe Auslastung der Infrastruktureinrichtungen etc. entgegen zu wirken. Ein neuer Kindergarten auf einem Grundstück in räumlicher Nähe zum Plangebiet ist bereits in Planung. Die Grundschule der Gemeinde Thedinghausen wurde gerade um einen Anbau erweitert. Der Anbau ist so konzipiert, dass das Gebäude für ggf. zukünftige erforderliche Erweiterungen um ein weiteres Geschoss aufgestockt werden kann. Insgesamt ist damit die infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde mit Schul- und Kindergartenplätzen auch langfristig gesichert.

1.2 Bedarfsnachweis und Erfordernis der Planung

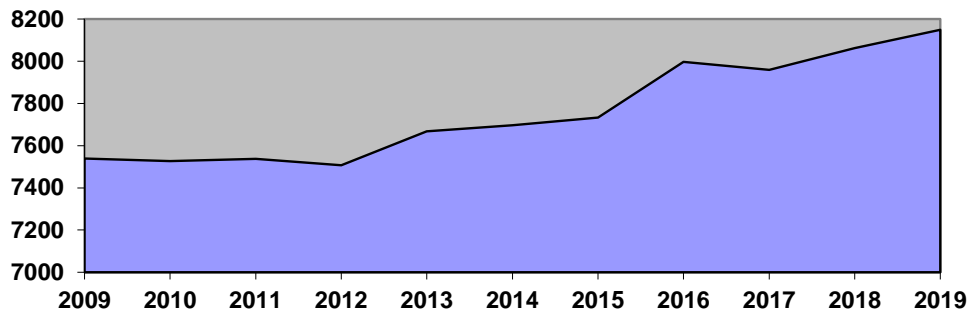
Der Bedarfsnachweis ist grundsätzlich eine Fragestellung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Die grundsätzliche Standortentscheidung ist auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung mit der Wohnbauflächendarstellung bereits gefallen. Die Begründung wird dennoch um folgendes Abwägungsmaterial angereichert:

In der Vergangenheit hat sich im Zusammenhang mit der Realisierung des Wohngebietes Illmer 5 gezeigt, dass eine große und nachhaltige Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken besteht. Die im Baugebiet Illmer 5 gelegenen Baugrundstücke sind bereits alle vergeben. Für das Baugebiet Illmer 6 sind derzeit über 250 Bauinteressenten vorgemerkt. Auch die im Bebauungsplan Nr. 54 „Südlich der Bahnhofstraße“ gelegenen Grundstücke sind bereits alle veräußert oder reserviert, so dass auch hier kein Potenzial mehr vorhanden ist. Außerdem wird mit dem Bebauungsplan Nr. 54 als Zielgruppe die Generation 50 + angesprochen. Das Plangebiet Illmer 6 eignet sich eher für junge Familien. Insofern sind die Baugebiete auf andere Zielgruppen ausgerichtet.

Für die Gemeinde Thedinghausen bzw. für den Landkreis Verden liegt ein Wohnraumversorgungskonzept vor (protze + theiling GbR und akp Stadtplanung + Regionalentwicklung: Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Verden, Teilbericht Samtgemeinde Thedinghausen, Stand 22.02.2018). Die Gutachter führen darin aus, dass die Analyse der Baugenehmigungen der letzten 10 Jahre eine deutlich wachsende, wenn auch nicht linear wachsende Tendenz bei den Genehmigungen für den Neubau von Einfamilienhäusern bis 2015 zeige. Das liege an der schrittweisen Planung und Erschließung der verschiedenen Neubaugebiete „Illmer 3“ 2005, „Illmer 4“ 2010 und „Illmer 5“ 2015, die eine Bebauung in den darauffolgenden Jahren nach sich zogen. Zwischen 2011 und 2015 seien einige Mehrfamilienhäuser genehmigt worden. Auch die Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser, welche als Mehrfamilienhaus geplant wurden (d.h. mit mehr als 2 Wohneinheiten) erlebten einen Aufschwung. Seit 2016 wurden

diese auch in dem Illmer-Gebiet realisiert. Mit dieser Bauweise ließen sich in einem eigentlich für Einfamilien- und Doppelhäusern geplanten Gebiet mehr und kleinere Wohnungen unterbringen.

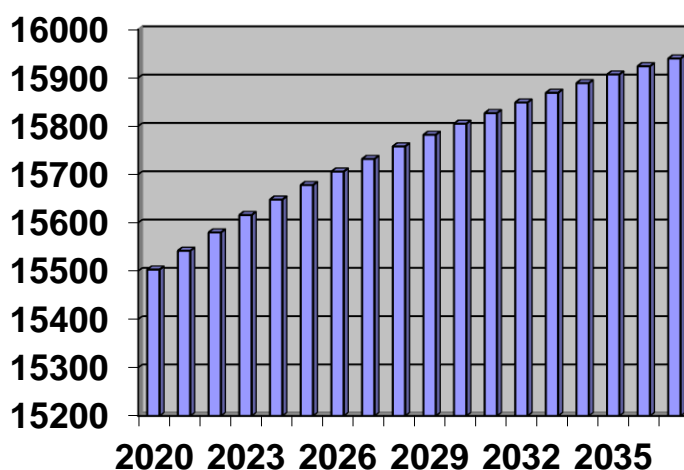
Auch die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Thedinghausen war in den vergangenen 10 Jahren positiv. Die nachstehende Abbildung zeigt, dass die Gemeinde Thedinghausen bis zum Jahr 2019 deutlich an Einwohnern gewinnen konnte. Die Einwohnerzahl hat von 7.539 (Stand 30.06.2009) auf 8.149 (Stand 30.06.2019) zugenommen:



Eigene Darstellung

Die positive Einwohnerentwicklung in den letzten Jahren führt die Gemeinde Thedinghausen u.a. auf ihre räumliche Nähe zum Oberzentrum Bremen und auf ihre günstige Verkehrsbeziehung nach Bremen zurück. Zudem verfügt die Gemeinde über ein gutes und umfassendes Angebot an Baugebieten, an Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Schulen, Kindergärten etc.) und Arbeitsplätzen.

Es liegt ein Demografie-Monitoring des Kommunalverbundes Bremen Niedersachsen vor (<http://www.demografie-monitoring.de/>). Dieses bietet eine Bevölkerungsvorausberechnung für den Zeitraum 2018-2037. Die Bevölkerung der Samtgemeinde Thedinghausen nimmt demnach von 15.503 auf 15.940 zu:



Quelle: Demografie-Monitoring des Kommunalverbundes

Aufgrund der positiven Entwicklung in der Vergangenheit und der Bevölkerungsvorausberechnung des Kommunalverbundes geht die Gemeinde Thedinghausen davon aus, dass es auch zukünftig sinnvoll ist, ein gutes Angebot an qualitativ hochwertigen Baugebieten und ein umfassendes Arbeitsplatz- und Infrastrukturangebot vorzuhalten. Ziel ist es, durch ein Angebot

an Baugrundstücken insbesondere auch die nachwachsende Generation in der Gemeinde halten zu können.

Die Gemeinde Thedinghausen geht insgesamt aufgrund der Erfahrungen mit der Entwicklung der Baugebiete in den letzten Jahren und aufgrund ihrer besonderen Lagegunst davon aus, dass eine konstant hohe Nachfrage nach Bauplätzen auch für die nahe Zukunft bestehen wird.

1.3 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Die Gemeinde Thedinghausen hat daher analysiert, inwieweit alternative Flächen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten (Bebauungspläne/ Innenbereich) Alternativen für die geplante Neuausweisung auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 53 darstellen können. Die im Baugebiet Illmer 5 und im Baugebiet Südlich der Bahnhofstraße gelegenen Baugrundstücke sind bereits alle vergeben. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand stehen der Gemeinde keine Baugrundstücke auf dem Markt zur Verfügung. Baulücken können häufig nicht bebaut werden, da die Eigentümer nicht verkaufsbereit sind. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Thedinghausen gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Baugrundstücken auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde bedeuten würde, da alternative Flächen derzeit im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen.

2. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 53 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die

Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 53 „Illmer 6“ befindet sich im nordwestlichen Teil der Gemeinde Thedinghausen, südlich der Bremer Straße (L 203) sowie westlich der Straße „Am Illmer“.

Die nördliche Grenze des Plangebietes wird durch die Flurstücke Nr. 19/29, 19/46, 19/47, 19/31, 19/32, 19/48, 19/49 und 19/35 bzw. das Baugebiet Illmer 5 und den Kinderspielplatz gebildet. Die westliche Grenze ergibt sich durch das Flurstück Nr. 27/1. In südlicher Richtung schließt das Flurstück Nr. 29/1 an den Geltungsbereich an. Die östliche Grenze wird durch die östliche Parzellengröße der Straße „Illmer“ gebildet.

2.3 Beschreibung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt (vergl. Biotoptypenplan im Anhang). Die landwirtschaftliche Fläche wird im Westen und Norden von einer Strauchhecke aus Weißdorn eingefasst. Südlich grenzt an den Acker unmittelbar ein relativ junger (ca. 30 Jahre) Pionier- und Sukzessionswald aus Birken, Pappeln, Weiden und Erlen an. Innerhalb des Waldes (außerhalb des Geltungsbereichs) befindet sich ein Regenrückhaltebecken mit naturnahen Merkmalen. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein unversiegelter Weg mit randlich halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte und einer dreistämmigen Eiche. Im Norden verläuft ein Weg aus Betonplatten. Das Relief des Plangebietes weist keine erkennbare Neigung auf. Es liegt in Höhen zwischen 8,00 – 8,70 m ü. NHN.

Die nördlich angrenzenden Flächen wurden größtenteils wohnbaulich bereits entwickelt. Es handelt sich um ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser. Westlich des Plangebietes erstrecken sich weitläufige Ackerflächen. Östlich liegen kleine landwirtschaftliche Flächen vor. Weiter nördlich und südlich befindet sich der Siedlungsbereich von Thedinghausen.

2.4 Planungsrahmenbedingungen

Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm in der Fassung der Neubekanntmachung 2017 enthält für das Plangebiet keine Darstellungen

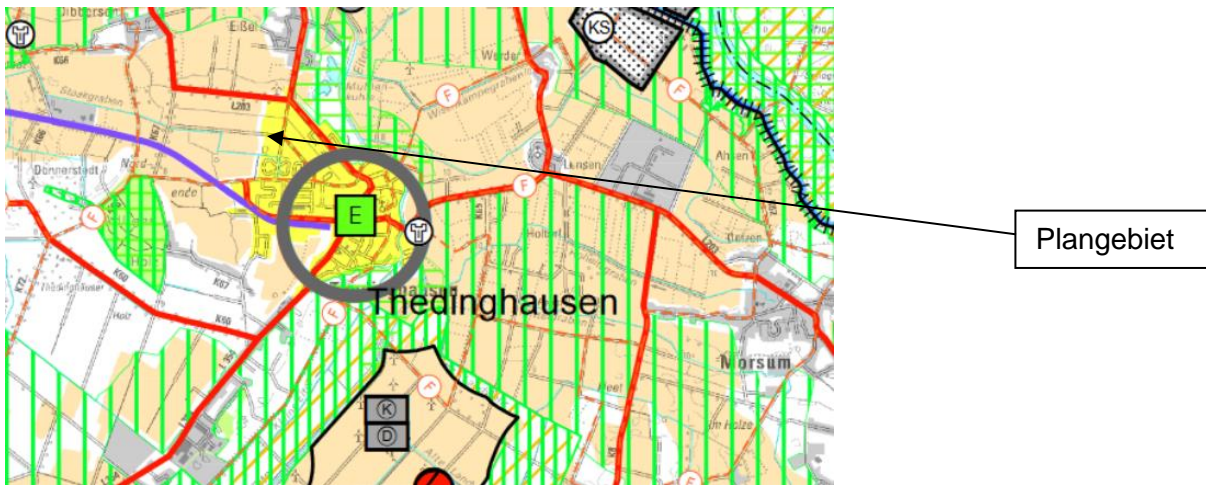
Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Verden

Im RROP 2016 des Landkreises Verden wird die Gemeinde Thedinghausen als Grundzentrum dargestellt. Das Plangebiet wird dem zentralen Siedlungsgebiet zugeordnet. In der Begründung zum RROP 2016 sind folgende Ausführungen enthalten:

Begründung zu 2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte 05 und 06 Mittelzentren, Grundzentren, zentrales Siedlungsgebiet

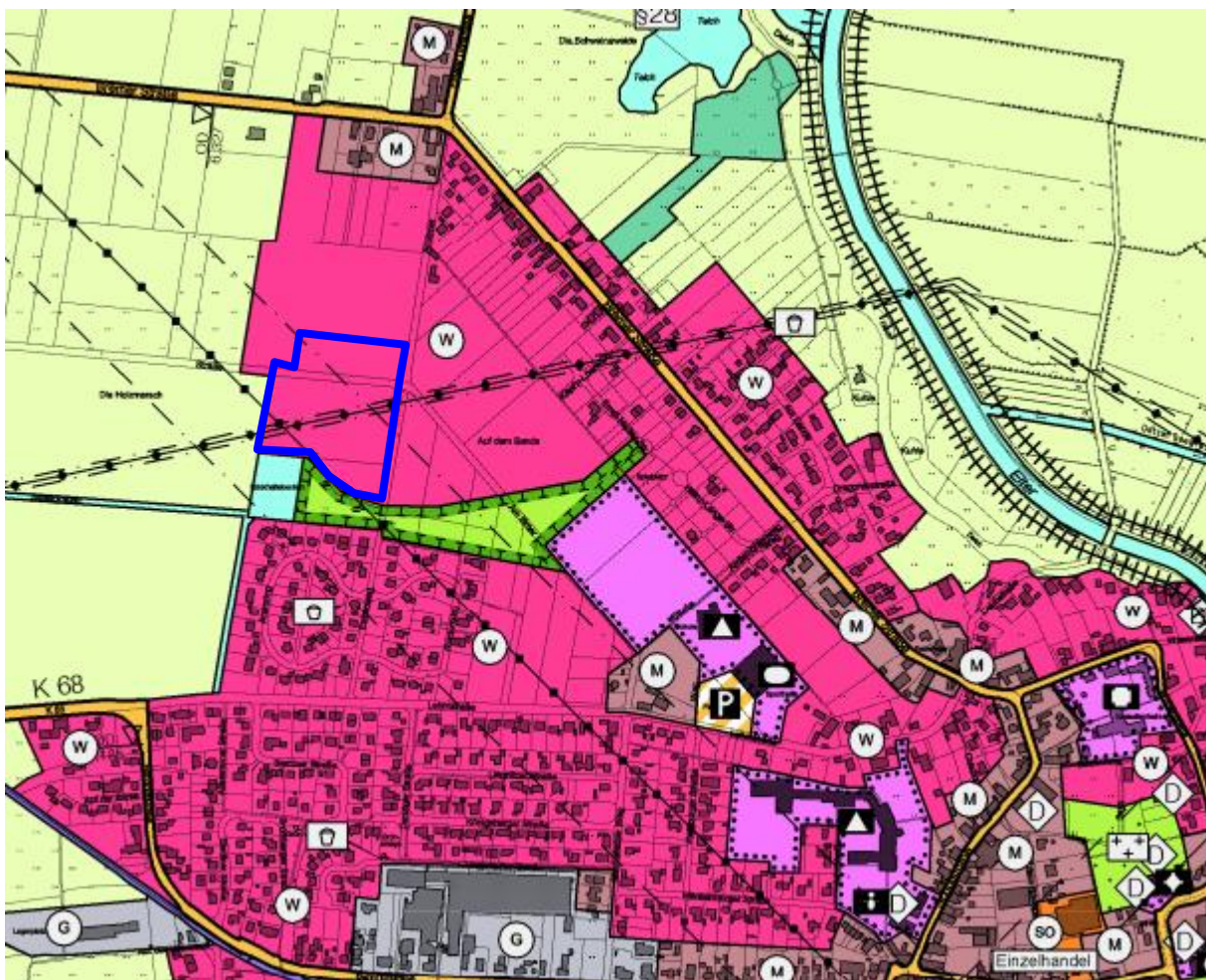
Die zentralen Siedlungsgebiete dienen zwar in erster Linie zur Ansiedlung und Sicherung zentralörtlicher Einrichtungen. Gleichzeitig sind sie auch die Hauptwohn- und arbeitsgebiete der Bevölkerung. Daher gehören im Landkreis Verden auch Wohn-, Industrie- und

Gewerbegebiete zum zentralen Siedlungsgebiet. In den als zentrales Siedlungsgebiet festgelegten Stadt- und Ortsteilen sollen zukünftig zentralörtliche Einrichtungen der jeweiligen Stufe angesiedelt und erhalten werden. Die Hauptsiedlungstätigkeit soll sich hier konzentrieren.



□ Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen als Wohnbaufläche dargestellt.

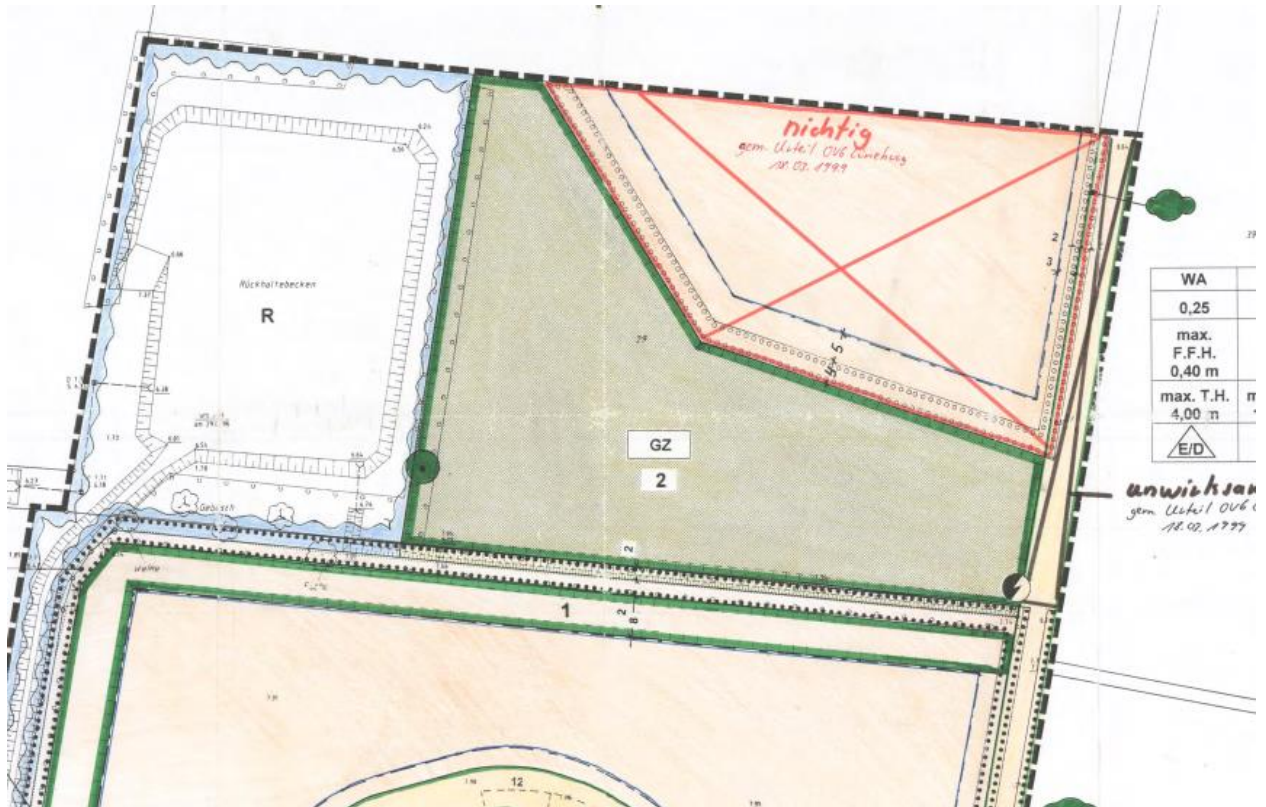


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen mit Markierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 53

□ Bebauungspläne

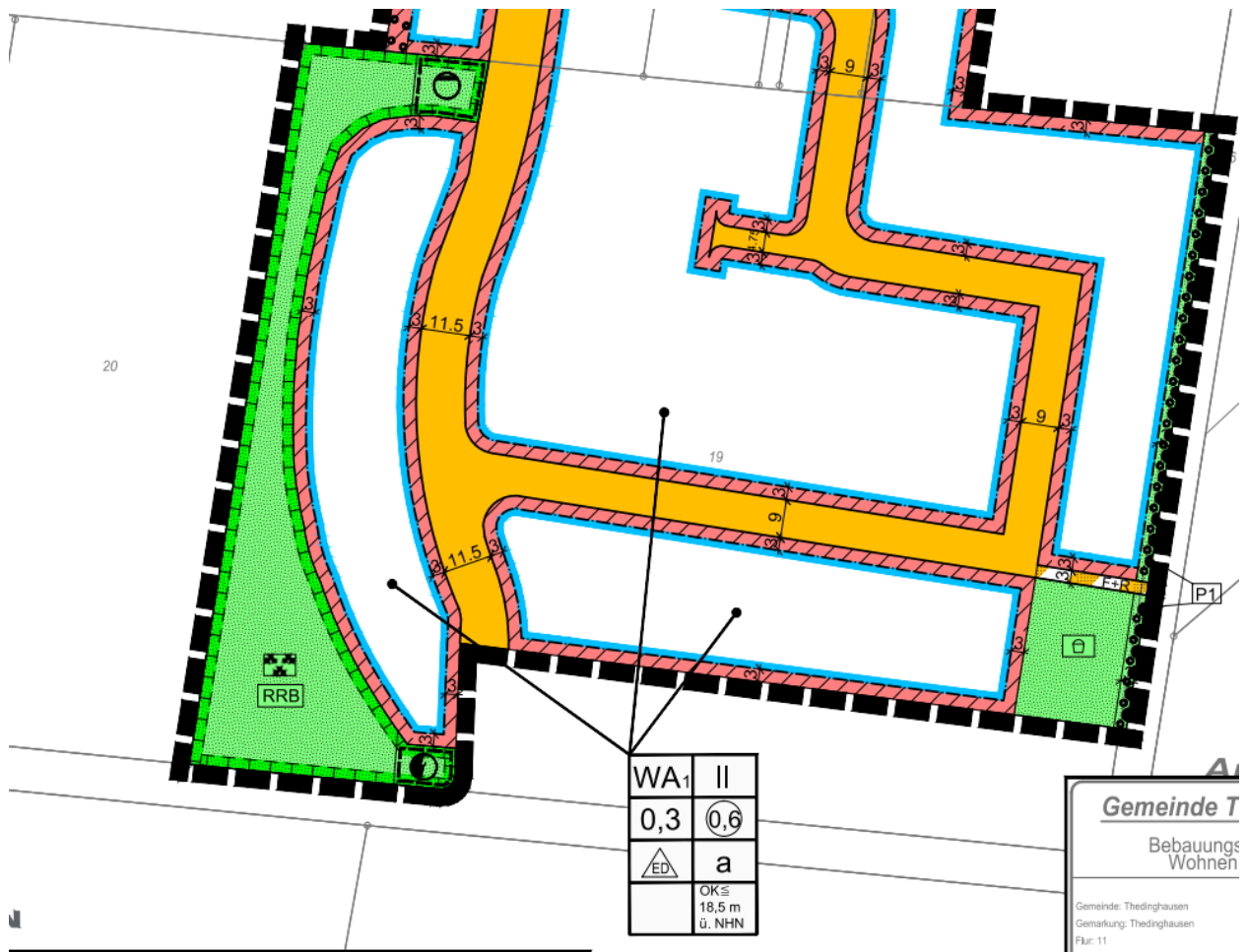
Bebauungspläne liegen für das Plangebiet nicht vor. Südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 27 „Illmer 1“ an.

Der nordöstliche Bereich dieses Bebauungsplanes war in der Vergangenheit zunächst durch den Bebauungsplan Nr. 27 als Allgemeines Wohngebiet überplant gewesen. Diese Fläche wurde aber mit Urteil des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg am 18.03.1999 für nichtig erklärt. Insofern liegen für diesen Bereich keine Planungsrechte vor.



Nördlicher Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 27 „Illmer 1“

Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 52 „Illmer 5“ an. Im Bebauungsplan Nr. 52 werden angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 53 Allgemeine Wohngebiete mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 ausgewiesen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 18,5 m ü. NHN begrenzt. Außerdem wird eine abweichende Bauweise ausgewiesen. In der abweichenden Bauweise wird für Einzelhäuser die Gebäudelänge auf 25 m und je Doppelhaushälfte auf 13 m begrenzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 52 „Illmer 5“

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

- Bürger plädieren für einen Erhalt der Freiflächen und einen Verzicht auf die Planung.

Das Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen als Wohnbaufläche dargestellt. Das Baugebiet Illmer 6 liegt zwischen den Baugebieten Illmer 5 im Norden und Illmer 1 im Süden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 wird die Lücke im städtebaulichen Kontext zwischen den beiden Gebieten geschlossen. Das wird bereits durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan planungsrechtlich vorbereitet. Das städtebauliche Konzept sieht vor, Freibereiche zwischen den Baugebieten Illmer zu erhalten und damit die vorhandene hohe Wohn- und Lebensqualität abzusichern.

- Bürger stellen die Erforderlichkeit der Planung in Frage. Es gelte einer Zersiedlung vorzubeugen. Der hohe Freizeitwert von Thedinghausen müsste erhalten bleiben. Im Bebauungsplan Nr. 54 seien noch Flächen unbebaut.

Die Gemeinde hat den Bedarf und das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes Illmer 6 ausführlich dargelegt. Der Bedarfsnachweis ist grundsätzlich eine Fragestellung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Die grundsätzliche Standortentscheidung ist auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung mit der Wohnbauflächendarstellung bereits gefallen. Die Gemeinde Thedinghausen ist Grundzentrum im Landkreis Verden. Insofern hat die Gemeinde entsprechend dieser Einordnung auch ein entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen bereit zu halten.

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit und der Bevölkerungsvorausberechnung des Kommunalverbundes geht die Gemeinde Thedinghausen davon aus, dass es auch zukünftig sinnvoll ist, ein gutes Angebot an Baugebieten vorzuhalten. Ziel ist es, durch ein Angebot an Baugrundstücken insbesondere auch die nachwachsende Generation in der Gemeinde halten zu können. Die Gemeinde verfügt über ein gutes und umfassendes Angebot an Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Schulen, Kindergärten etc.) aber auch an Arbeitsplätzen. Für die perspektivische Auslastung insbesondere der Kindergärten und Schulen ist ein Verbleiben nachwachsender Generationen eine wichtige Voraussetzung. Die Gemeinde Thedinghausen geht insgesamt aufgrund der Erfahrungen mit der Entwicklung der Baugebiete in den letzten Jahren und aufgrund ihrer besonderen Lagegunst davon aus, dass eine konstant hohe Nachfrage nach Bauplätzen auch für die nahe Zukunft bestehen wird.

Die im Baugebiet „Illmer 5“ und im Baugebiet „Südlich der Bahnhofstraße“ gelegenen Baugrundstücke sind bereits alle vergeben (entweder verkauft oder fest reserviert). Bereits versiegelte Flächen oder Baulücken in größerem Umfang, die eine Alternative zum Baugebiet Illmer 6 darstellen könnten, sind nicht vorhanden.

Im Ergebnis teilt die Gemeinde aber die Auffassung, dass eine besondere Qualität der Gemeinde Thedinghausen der hohe Freizeitwert durch die Möglichkeiten der ruhigen Erholungsnutzungen dargestellt. Daher gilt es grundsätzlich einer Zersiedlung der Landschaft vorzubeugen. Daher hat die Gemeinde Thedinghausen beispielsweise in der Vergangenheit den Bebauungsplan Nr. 48 zur Freihaltung der Landschaft für die Bereiche östlich von Thedinghausen aufgestellt. Diese Freihalteziele können jedoch nicht bedeuten, auf jegliche Wohnbauentwicklung zu verzichten. Die Gemeinde Thedinghausen ist Grundzentrum im Landkreis Verden. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Siedlung eignet sich das Plangebiet besonders für die Wohnbauflächenentwicklung und ist insbesondere einer fingerartigen Siedlungsentwicklung in die freie Landschaft hinein vorzuziehen.

Die im Bebauungsplan Nr. 54 „Südlich der Bahnhofstraße“ gelegenen Grundstücke sind bereits alle veräußert oder reserviert, so dass auch hier kein Potenzial mehr vorhanden ist. Außerdem wird mit dem Bebauungsplan Nr. 54 als Zielgruppe die Generation 50 + angesprochen. Das Plangebiet Illmer 6 eignet sich eher für junge Familien. Insofern sind die Baugebiete auf andere Zielgruppen ausgerichtet.

- Bürger regen an, auf die Inanspruchnahme des Staakweges für die Erschließung zu verzichten. Der Staakweg sei bislang autofrei und würde stark für die Naherholung genutzt. Die Belange der Naherholung seien nicht ausreichend berücksichtigt.

Die Erschließungsplanung sieht vor, den vorhandenen Staakweg auf einem kurzen Abschnitt innerhalb des Plangebietes als Erschließungsstraße auszubauen. Der ausgebaute Abschnitt

wird nur der Erschließung der angrenzenden Grundstücke dienen und damit gering frequentiert bleiben. Der westlich des Plangebietes gelegene Abschnitt des Staakweges bleibt unverändert und kann auf kurzem Wege erreicht werden. Für die interne Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 53 werden insgesamt nur in geringem Umfang bislang landwirtschaftlich genutzte Wege in Anspruch genommen. In Richtung Süden setzt sich der Erschließungsring als Fuß- und Radweg fort. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Wege können weiterhin durch Jogger, Familien und Hundebesitzer in Anspruch genommen werden. Zudem wird eine neue in Ost-West-Richtung verlaufende Wegeverbindung innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und in Fortsetzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Insofern kann die angrenzende freie Landschaft weitgehend auf autofreien oder nur gering frequentierten Straßen weiterhin erreicht werden. Der geplante Weg soll der Naherholung dienen und wird auch mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Er ersetzt nicht den Staakweg, der weiterhin zur Verfügung steht, sondern stellt eine sinnvolle Ergänzung des vorhandenen Straßen- und Wegenetzes insbesondere für Fußgänger dar.

- Bürger haben auf heimische Tiere wie beispielsweise Vögel, Kaninchen, Rehe, Füchse und Frösche im Plangebiet und angrenzend hingewiesen. In der Begründung würden nicht alle Tiere genannt, die hier ihren Lebensraum haben.

Die Planung geht von erheblichen Beeinträchtigungen für die Tierwelt aus. Beeinträchtigungen für Tiere werden nach den Maßgaben der Eingriffsregelung berücksichtigt und im Ausgleichspool am Baumpark Thedinghausen ausgeglichen.

- Bürger befürchten, dass die Infrastruktur nicht ausreichend ist, um den zusätzlichen Bedarf aus dem Plangebiet abzudecken.

Für die perspektivische Auslastung insbesondere der Kindergärten und Schulen ist ein Verbleiben nachwachsender Generationen eine wichtige Voraussetzung.

Ein neuer Kindergarten auf einem Grundstück in räumlicher Nähe zum Plangebiet an der Lehmstraße ist bereits in Planung. Es besteht der politische Wille, einen neuen Kindergarten zu errichten, die entsprechende Fläche wurde bereits gekauft. Das diesbezügliche Konzept soll dem Rat der Gemeinde Thedinghausen voraussichtlich noch in diesem Jahr vorgestellt werden. Mit den vorbereitenden Maßnahmen soll voraussichtlich Mitte nächsten Jahres begonnen werden. Die Inbetriebnahme der Kita ist für 2025/2026 geplant. Es sind 2 Kindergartengruppen und 2 Krippengruppen geplant.

Die Grundschule der Gemeinde Thedinghausen wurde gerade um einen Anbau erweitert. Der Anbau ist so konzipiert, dass das Gebäude für ggf. zukünftige erforderliche Erweiterungen um ein weiteres Geschoss aufgestockt werden kann. Insgesamt ist damit die infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde mit Schul- und Kindergartenplätzen auch langfristig gesichert.

- Bürger befürchten eine Versiegelung des gesamten Plangebietes und negative Auswirkungen auf das Klima. Bevor landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen der freien Landschaft zu Gunsten einer Baulandentwicklung in Anspruch genommen werden, müsse die Gemeinde prüfen, ob innenliegende Flächen für eine Baulandentwicklung zur Verfügung stehen.

Es wird nicht die komplette Fläche des Plangebiets „Illmer 6“ versiegelt. Planungsrechtlich ist ein Versiegelungsgrad von 45 % auf den Privatgrundstücken möglich, so dass ausreichende Freiflächen/ Gärten verbleiben. Zudem sind am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes umfangreiche Grün- und Waldflächen ausgewiesen, die sich positiv auf das Mikroklima auswirken.

Der § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dieser Verpflichtung ist die Gemeinde nachgekommen. Die im Baugebiet Illmer 5 gelegenen Baugrundstücke sind bereits alle vergeben. Bereits versiegelte Grundstücke im Innenbereich, die eine Alternative zur Entwicklung von Illmer 6 darstellen könnten, sind nicht vorhanden. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Thedinghausen gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Baugrundstücken auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde bedeuten würde, da alternative Flächen derzeit im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Der Landkreis Verden hat angemerkt, dass in der extrem waldarmen Samtgemeinde Thedinghausen dem Erhalt des Waldes eine sehr hohe Bedeutung zukomme. Im RROP 2016 seien folgende Grundsätze formuliert: „Waldränder sollen aufgrund ihrer ökologischen Funktion und ihrer Erlebnisqualität grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Es soll ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden.“ In der Begründung zum RROP werde ausgeführt, dass in der kommunalen Bauleitplanung eine Auseinandersetzung im Zuge der Abwägung erforderlich sei und dass als genügend großer Sicherheitsabstand zur Gefahrenabwehr ein Abstand von 40 m gelte. Dieser Mindestabstand werde von der vorgelegten Planung nicht eingehalten. Neben dieser Nicht-Einhaltung des Mindestabstandes zur Gefahrenabwehr seien auch erhebliche Beeinträchtigungen der Waldrandfunktionen auf mind. 100 m Länge zu erwarten.

Die Aussagen des RROP 2016 zum Waldabstand wurden in den Planunterlagen ergänzt. Bereits zur Vorentwurfsfassung hatte jedoch eine ausführliche Auseinandersetzung mit der Landesraumordnung stattgefunden. Im LROP wird als Orientierungswert ein Abstand von ca. 100 Metern zwischen Waldrändern und Bebauung bzw. sonstigen störenden Nutzungen genannt. Der raumordnungsrechtliche Abstand von 100 m kann durch den Bebauungsplan nicht eingehalten werden. Die Baugrenze hält einen Abstand von rd. 20 m zum Waldrand ein, um zum einen die Waldfunktionen zu erhalten und zum anderen um der Gefahrenabwehr vor Brand gerecht zu werden. Durch den geschwungenen Verlauf des Waldrandes wird zudem ein Schutzabstand von bis zu 35 m vor umstürzenden Bäumen eingehalten. Um der Gefahrenabwehr langfristig Rechnung zu tragen, wird der bestehende Waldrand erhalten bzw. an geeigneten Stellen entwickelt. In regelmäßigen Abständen (alle 10 bis 15 Jahre) sind größere Bäume abschnittsweise zu entnehmen oder auf-den-Stock zu setzen. Die gehölzfreien Bereiche werden durch Anpflanzungen von Bäumen II. Ordnung und Sträuchern ergänzt. Diese Maßnahmen sind über eine entsprechende Festsetzung abgesichert. Da die Bäume im Waldbestand in den hiesigen Naturräumen maximal 35 m Höhe erreichen, ist die grundsätzliche Gefahrenabwehr gewahrt. Die Funktion des Waldrandes ist durch aktuelle Ackernutzung bereits beeinträchtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldrandes wird gegenüber dem aktuellen Zustand nicht gesehen.

- Der Landkreis Verden hat angemerkt, dass Festsetzungen oder Regelungen zum Ausgleich und Aussagen zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser fehlen würden. Außerdem wurden Hinweise zur Oberflächenentwässerung/ zu den Versickerungsanlagen vorgebracht. Versickerungsanlagen seien gemäß DWA-Arbeitsblatt 138

mit einem mindestens 5-jährigen Regen zu bemessen, der Überflutungsnachweis sei für einen 20-jährigen Regen zu führen. Der Abstand von der Unterkante der Versickerungsanlage zum mittleren höchsten Grundwasserstand müsse mindestens 1 m betragen.

Der Ausgleich erfolgt im Ausgleichspool am Baumpark in Thedinghausen. Der Ausgleichspool setzt sich zusammen aus dem Flurstück 47 der Flur 3 (37.689 m²) und dem Flurstück 12/1 der Flur 5 (40.594 m²). Hier wird auf bisherigem Ackerland ein Naturwald als standortgerechten klimafesten Laubmischwald aufgeforstet. Von dem Flurstück 47 der Flur 3 werden insgesamt 15.549 m² dem vorliegenden Bebauungsplan als Ausgleich zugeordnet.

Ein Entwässerungskonzept liegt vor. Demnach erfolgt die Entsorgung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers über eine Mulden- und Versickerungsanlage. Die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer scheidet aufgrund einer fehlenden Vorflut aus. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Regenwasser muss auf den Grundstücken selber versickert werden. Auch in den angrenzenden Baugebieten erfolgt eine flächenhafte Versickerung auf den angrenzenden Grundstücken. Die Bemessung erfolgt nach DWA-A 138 für ein 5-jähriges Regenereignis auf Basis aktueller Regendaten des Deutschen Wetterdienstes. Ein Überbaunachweis wurde für ein 20-jähriges Ereignis geführt.

Im März 2020 wurde im Plangebiet Wasserstände von 6,97 – 7,30 m ü. NHN gemessen und dabei als „Schichtenwasser“ eingestuft. Mit diesen hohen Wasserständen ergibt sich bei einigen Mulden eine leichte Unterschreitung des geforderten Regelabstandes von 1,00 m. Gemäß Vorabstimmung mit dem Landkreis Verden vom 07.05.2021 wird hier von einer Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht, da die Niederschlagsabflüsse gering belastet sind und der Regelabstand nur lokal im nordöstlichen Bereich und hier max. um 17 cm unterschritten wird. Von maßgeblicher Bedeutung für die hydraulische Leistungsfähigkeit der Anlage ist der Austausch der im Plangebiet anstehenden, bindigen Deckschicht gegen gut filterfähigen Sandboden.

- Der Landkreis Verden hat auf die Lage des Plangebietes im Risikogebiet für Hochwasser außerhalb von Überschwemmungsgebieten hingewiesen. Eine Berücksichtigung des Schutzes von Leben und Gesundheit und der Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung sei nicht erfolgt.

In der Vorentwurfsfassung der Begründung war bereits in Kap. 3.12 ausgeführt, dass bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen. Ergänzt wird, dass nach § 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WHG bei den Anforderungen an die Bauweise auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen zu berücksichtigen sind. Es wurde in der Vorentwurfsfassung der Begründung zudem bereits auf Risiken für die Umwelt durch wassergefährdende Stoffe in den Gebäuden wie Heizöl oder Chemikalien hingewiesen. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist gemäß § 78 c Abs. 2 Satz 1 WHG verboten, falls wirtschaftliche Alternativen zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher ausgeführt werden kann.

- Der Landkreis Verden hat redaktionelle Hinweise zum Bodenschutz, zur Abfallwirtschaft, zur archäologischen Denkmalpflege und zum Brandschutz vorgebracht.
- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat Hinweise zum Bodenschutz in der Bauleitplanung und zur Umsetzungsebene vorgebracht.

Die Berücksichtigung der genannten Ziele des Bodenschutzgesetzes ist im Umweltbericht in Kap. 1.2.2. dokumentiert.

- Der VBN hat Hinweise zum öffentlichen Personennahverkehr vorgetragen.

Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

- Der Mittelweserverband hat angemerkt, dass das Oberflächenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. in geeigneter Weise oberflächennah nach dem Stand der Technik zu versickern sei. Überschlüssiges Wasser soll in das Regenrückhaltebecken (RRB) des Baugebiet Illmer 5 abgeleitet werden. Im Hinblick auf den Klimawandel und der daraus resultierenden Zunahme von Starkniederschlägen ist die Dimensionierung des RRB entsprechend dem Ergebnis des Entwässerungskonzeptes oder noch folgender Bebauungen ggfs. anzupassen.

Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Demnach erfolgt die Entsorgung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers über eine Mulden- und Versickerungsanlage. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Regenwasser muss auf den Grundstücken selber versickert werden. Auch in den angrenzenden Baugebieten erfolgt eine flächenhafte Versickerung auf den angrenzenden Grundstücken. Das Leitungssystem für das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird an einen Revisions-schacht angeschlossen. Vom Schacht führt eine Ablaufleitung zu dem ca. 30 m westlich liegenden Hochwasserbecken. Das vorhandene Erdbecken wird nur im Hochwasserfall oder bei Versagen der Versickerungsanlage in Extremsituationen (z.B. bei starkem Regen nach langen Frostperioden, ggf. bei gleichzeitiger Schneeschmelze) beansprucht. Im Bemessungs-lastfall und selbst im 20-jährigen Überflutungsfall wird kein Wasser in das Becken geleitet.

- Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat angemerkt, dass sie jeden Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung kritisch sehe. Grundsätzlich seien für landwirtschaftliche Betriebsstandorte in der Bauleitplanung räumliche Schutzbereiche zu berücksichtigen, in denen eine Bebauung oder sonstige beeinträchtigende Nutzung nicht erfolgen dürfe. Es seien entsprechend GIRL und der TA-Luft Abstände einzuhalten, um ein Fortbestehen der Betriebe konfliktfrei zu sichern. In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter würden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betriebe dürften in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt werden. Im Rahmen der Kompensationsplanung sollte eine außerlandwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme vorgezogen werden.

Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung des Wohngebietes auf der anderen Seite, hat die Gemeinde Thedinghausen in der Summe aller Belange der Entwicklung des Baugebietes das höhere Gewicht beigemessen, um die aktuell und zukünftig zu erwartende Nachfrage nach Einfamilienhäusern bedienen zu können. Die grundsätzliche Standortentscheidung ist jedoch bereits auf Flächennutzungsplanenebene gefallen. Die Abgabe der Flächen basiert auf Freiwilligkeit. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

In räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe. Südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 27 „Illmer 1“, nördlich der Bebauungsplan Nr. 52 „Illmer 5“ an. Auch die östlich angrenzenden Flächen sind bebaut. Insofern befindet sich nur westlich an das Plangebiet angrenzend freie Landschaft, jedoch keine landwirtschaftlichen Betriebe. Der Bebauungsplan Nr. 53 rückt auch nicht näher an landwirtschaftliche Betriebe heran, als der Bebauungsplanbestand. Die Gemeinde erkennt daher keine durch die Planung verursachte Begrenzung der Entwicklungsabsichten landwirtschaftlicher Betriebe und kein Erfordernis für

eine Erhebung von Entwicklungsabsichten landwirtschaftlicher Betriebe. Der Hinweis auf die landwirtschaftlichen Emissionen wurde in der Begründung ergänzt.

Die Erreichbarkeit und die Wirtschaftsführung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleiben sichergestellt. Die Allgemeinen Wohngebiete grenzen nicht direkt an die landwirtschaftlichen Flächen an.

Der Ausgleich erfolgt auf öffentlichen Flächen im Ausgleichspool am Baumpark in Thedinghausen durch Anpflanzungen zum Naturwald.

- Die wesernetz Bremen GmbH hat Hinweise zur Ausbauplanung vorgebracht. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich in der westlichen Nebenanlage der Straße „Am Illmer“ eine Gasversorgungsleitung.

Die Gasleitung befindet sich innerhalb der Verkehrsflächen. Die Hinweise werden im Zuge der Ausbauplanung geprüft.

- Die GASCADE Gastransport GmbH und die Avacon haben Hinweise zur Ausbauplanung vorgebracht. Die Avacon hat auf ihre Leitungen hingewiesen. Im südlichen Bereich sei eine Transformatorenstation mit Ihren Zu- und Ableitungen vorhanden.

Die im Anhang zum Schreiben der Avacon eingetragenen Versorgungsanlagen befinden sich außerhalb des Plangebietes oder innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Ihre Eintragung in den Planteil ist damit entbehrlich.

- Die Deutsche Telekom hat Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

- Bürger haben Bedenken gegen die Inanspruchnahme des Staakweges für die Erschließung geäußert. Der Weg würde als Naherholungsstrecke genutzt. Durch den jetzigen B-Plan-Entwurf würde diese nahezu autofreie Strecke unterbrochen und der Naherholungswertcharakter genommen. Der neu geplante Weg durch den Wald könne den Staakweg nicht ersetzen und würde den Lebensraum der Tiere stören.

Der vorhandene Staakweg wird nur auf einem kurzen Abschnitt innerhalb des Plangebietes als Erschließungsstraße ausgebaut. Der ausgebauter Abschnitt wird nur der Erschließung der angrenzenden Grundstücke dienen und damit gering frequentiert bleiben. Der westlich des Plangebietes gelegene Abschnitt des Staakweges bleibt unverändert und kann auf kurzem Wege erreicht werden. In Richtung Süden setzt sich das Erschließungskonzept nur als Fuß- und Radweg fort, so dass kein Durchgangsverkehr erzeugt wird. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Wege können weiterhin durch Kinder/Jugendliche, Sporttreibende, Fußgänger und Fahrradfahrer in Anspruch genommen werden. Zudem wird eine neue in Ost-West-Richtung verlaufende Wegeverbindung innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und in Fortsetzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Insofern kann die angrenzende freie Landschaft weitgehend auf autofreien oder nur gering frequentierten Straßen weiterhin erreicht werden. Der geplante Weg ersetzt nicht den Staakweg, der weiterhin zur Verfügung steht, sondern stellt eine sinnvolle Ergänzung des vorhandenen Straßen- und Wegenetzes insbesondere für Fußgänger dar. Der Weg verläuft ausgehend von der Straße „Am Illmer“ am südöstlichen Plangebietsrand am nördlichen Rand des Waldes entlang. Der Wald wird erhalten und als Fläche für Wald festgesetzt. Der Weg setzt sich in nördlicher Richtung innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fort und mündet in den Staakweg. Für den nördlichen Teil des Waldes wird festgesetzt, dass in regelmäßigen Abständen (alle 10

bis 15 Jahre) größere Bäume abschnittsweise zu entnehmen oder auf-den-Stock zu setzen sind. Die gehölzfreien Bereiche werden durch Anpflanzungen von Bäumen II. Ordnung und Sträuchern ergänzt. Die Funktion des Waldrandes ist durch aktuelle Ackernutzung bereits beeinträchtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldrandes wird gegenüber dem aktuellen Zustand nicht gesehen.

- Bürger haben angeregt, umzudenken und die Entwicklungsziele in Frage zu stellen. Grün- und Freiflächen müssten erhalten bleiben, auch zum Schutz der sich vor Ort angesiedelten Flora und Fauna.

Grundsätzlich ist es möglich, im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen zurückzunehmen und nicht über einen Bebauungsplan in verbindliches Planungsrecht umzusetzen. Dieses Erfordernis haben die Ratsvertreter der Samtgemeinde aber nicht gesehen.

Das Baugebiet Illmer 6 liegt zwischen den Baugebieten Illmer 5 im Norden und Illmer 1 im Süden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 bietet sich daher für einen Lückenschluss an. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit und der Bevölkerungsvorausberechnung des Kommunalverbundes geht die Gemeinde Thedinghausen davon aus, dass es auch zukünftig sinnvoll ist, ein gutes Angebot an Baugebieten vorzuhalten. Ziel ist es, durch ein Angebot an Baugrundstücken insbesondere auch die nachwachsende Generation in der Gemeinde halten zu können. Die Gemeinde verfügt über ein gutes und umfassendes Angebot an Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Schulen, Kindergärten etc.) aber auch an Arbeitsplätzen. Für die perspektivische Auslastung insbesondere der Kindergärten und Schulen ist ein Verbleiben nachwachsender Generationen eine wichtige Voraussetzung.

Auch innerhalb des Geltungsbereiches werden umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen in Form der öffentlichen Grünfläche, der Sicherung der Waldfläche und der Pflanzbindungen sowie des Pflanzgebotes geschaffen. Von diesen Maßnahmen profitieren die Anwohner vor Ort direkt.

- Bürger führten aus, dass die Infrastruktur (Krippen, Kindergärten, Schulen) für den stetigen Zuwachs nicht ausreiche.

Die Gemeinde verfügt über ein gutes und umfassendes Angebot an Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Schulen, Kindergärten etc.) aber auch an Arbeitsplätzen. Für die perspektivische Auslastung insbesondere der Kindergärten und Schulen ist ein Verbleiben nachwachsender Generationen eine wichtige Voraussetzung.

Ein neuer Kindergarten auf einem Grundstück in räumlicher Nähe zum Plangebiet an der Lehmstraße ist bereits in Planung. Es besteht der politische Wille, einen neuen Kindergarten zu errichten, die entsprechende Fläche wurde bereits gekauft. Das diesbezügliche Konzept soll dem Rat der Gemeinde Thedinghausen voraussichtlich noch in diesem Jahr vorgestellt werden. Mit den vorbereitenden Maßnahmen soll voraussichtlich Mitte nächsten Jahres begonnen werden. Die Inbetriebnahme der Kita ist für 2025/2026 geplant. Es sind 2 Kindergartengruppen und 2 Krippengruppen geplant.

Die Grundschule der Gemeinde Thedinghausen wurde gerade um einen Anbau erweitert. Der Anbau ist so konzipiert, dass das Gebäude für ggf. zukünftige erforderliche Erweiterungen um ein weiteres Geschoss aufgestockt werden kann. Insgesamt ist damit die infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde mit Schul- und Kindergartenplätzen auch langfristig gesichert.

- Bürger kritisierten die hohe Versiegelung.

Planungsrechtlich ist ein Versiegelungsgrad von 45 % auf den Privatgrundstücken möglich, so dass ausreichende Freiflächen/ Gärten verbleiben.

- Bürger kritisierten, dass der 100 m Waldabstand der Raumordnungsprogrammes 2016 nicht eingehalten werde. Das Bestreben nach möglichst vielen Bauplätzen stehe im Vordergrund. Es gehe in der Argumentation nicht nur um die Abwendung der Gefahrenabwehr. Dem Erhalt des Waldes komme eine sehr hohe Bedeutung zu. Es sei nicht zu verstehen, warum vorhandene gesunde und große Bäume in regelmäßigen Abständen dem Wald zu entnehmen oder auf-den Stock zu setzen sind.

Zum raumordnerischen Grundsatz des Waldabstandes siehe nachstehende Stellungnahme des Landkreises Verden.

Eine vollständige Berücksichtigung eines Abstandes von 40 m würde dazu führen, dass das städtebauliche Konzept so nicht umsetzbar ist. Bei einem 40 m Abstand müsste auf eine ganze Bauzeile verzichtet werden. Auch das Erschließungskonzept wäre so nicht mehr umsetzbar. Es entstünde ein dreizeiliges Baugebiet mit der Konsequenz einer doppelten Erschließung. Dies wäre unwirtschaftlich und stünde auch dem ökologischen Gedanken entgegen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Insgesamt hat die Gemeinde Thedinghausen den Belang der Schaffung von einer ausreichend großen Anzahl an Wohngrundstücken höher gewichtet als einen größeren Waldabstand. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen ist der im Plangebiet gelegene Wald sogar vollständig als Wohnbaufläche überplant. Ein Erfordernis für einen größeren als den im Plangebiet vorgesehenen Waldabstand wird aus den o.g. Gründen nicht gesehen. Die regelmäßige Entfernung von größeren Bäumen in der Waldfläche ist lediglich in einer Entfernung von etwa bis zu 15 m zum festgesetzten Baugebiet vorgesehen. Diese Festsetzung dient der langfristigen Abwehr von Gefährdungen durch Windwurf und umstürzende Bäume und wird beibehalten.

- Bürger führten aus, dass nach der Begründung zum B-Plan 54 „Südlich der Bahnhofstraße“ die Öffentlichkeit darauf vertraut habe, dass es keine weitere Bebauung am Illmer gebe. Es wäre falsch zu behaupten, die Begründung des B-Plan Nr. 54 „Südlich der Bahnhofstraße“ sei nicht Gegenstand der Abwägung des Bebauungsplanes Nr. 53.

Der Bebauungsplan Nr. 54 ist als Satzung beschlossen. Insofern ist auch die Abwägung über den Bebauungsplan Nr. 54 abgeschlossen und nicht Gegenstand der Abwägung zu diesem Bebauungsplan Nr. 53 Illmer 6. Die im Bebauungsplan Nr. 54 „Südlich der Bahnhofstraße“ gelegenen Grundstücke sind bereits alle veräußert oder reserviert, so dass hier kein Potenzial mehr vorhanden ist. Außerdem wird mit dem Bebauungsplan Nr. 54 als Zielgruppe die Generation 50 + angesprochen. Das Plangebiet Illmer 6 eignet sich eher für junge Familien. Insofern sind die Baugebiete auf andere Zielgruppen ausgerichtet.

Die Gemeinde hat den Bedarf und das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes Illmer 6 ausführlich dargelegt. Der Bedarfsnachweis ist grundsätzlich eine Fragestellung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Die grundsätzliche Standortentscheidung ist auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung mit der Wohnbauflächendarstellung bereits gefallen. Aufgrund der positiven Entwicklung in der Vergangenheit und der Bevölkerungsvorausberechnung des Kommunalverbundes geht die Gemeinde Thedinghausen davon aus, dass es auch zukünftig sinnvoll ist, ein gutes Angebot an qualitativ hochwertigen Baugebieten vorzuhalten. Die Gemeinde Thedinghausen geht insgesamt aufgrund der Erfahrungen mit der Entwicklung der Baugebiete in den letzten Jahren und aufgrund ihrer besonderen Lagegunst davon aus, dass eine konstant hohe Nachfrage nach Bauplätzen auch für die nahe Zukunft bestehen wird.

- Bürger kritisierten, dass in dem jetzigen Entwurf für Mehrfamilienhäuser keine Quote von 25% Sozialwohnungen berücksichtigt sei. Der Rat habe 2019 beschlossen, dass die Gemeinde Thedinghausen anstrebt, für Mehrfamilienhäuser in zukünftigen Baugebieten eine Quote von 25% Sozialwohnungen bei den zu schaffenden Wohneinheiten mit den Vorhabenträgern zu vereinbaren.

Im Bebauungsplan Nr. 53 werden lediglich im WA 2 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung kleinerer Mehrfamilienhäuser mit maximal 4 Wohnungen bei maximal einem Vollgeschoss geschaffen. Ein Anteil von 25 % Sozialwohnungen ist da nicht sinnvoll und wird daher nicht textlich festgesetzt.

- Bürger wiesen darauf hin, dass alle Auslegungen der Bebauungspläne Illmer in den Sommerferien stattgefunden hätten.

Alle Auslegungen hatten Zeitfenster, die auch außerhalb der Sommerferien lagen. Die Auslegungsdauer ist in § 3 (2) Baugesetzbuch geregelt. Demnach sind die Unterlagen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich auszulegen. Diesem Erfordernis ist die Gemeinde nachgekommen. Die Bürger hatten ausreichend Zeit und Gelegenheit ihre Bedenken vorzutragen, auch wenn einzelne Zeitfenster in den Sommerferien lagen.

- Bürger kritisierten, dass im Plangebiet nur ein Vollgeschoss und damit keine Stadtvillen zulässig seien. Dies widerspreche der sozialen Gerechtigkeit, da auch im angrenzenden Gebiet Illmer 5 zwei Vollgeschosse zulässig seien. Stadtvillen seien auch in Thedinghausen keine ungewöhnliche Bebauung mehr. Auch die Grundflächenzahl von 0,3 sei gering. Die Eingeschossigkeit zwingt die Bauherren mehr zu versiegeln.

Die Gemeinde Thedinghausen trifft die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen. Bei der Realisierung des Baugebietes Illmer 5 hat sich gezeigt, dass die Zweigeschossigkeit zu Gebäudekörpern führen kann, die in Anbetracht der Ortsrandlage zu massiv und zu hoch erscheinen. Darauf hat die Gemeinde Thedinghausen reagiert und jetzt die Entscheidung getroffen, nur noch ein Vollgeschoss zu ermöglichen. Auch bei nur einem Vollgeschoss in Kombination mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 9,5 m und einer Traufhöhe von 4,5 m ist die Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum und auch die Errichtung von Gebäuden für große Familien möglich. Die mit 4,5 m festgesetzte Traufhöhe bietet hierzu ausreichenden Spielraum, auch um kleinere Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Eine GRZ von maximal 0,3 in Kombination mit der Eingeschossigkeit wird der Ortsrandlage und der eher ländlichen Struktur der Gemeinde Thedinghausen gerecht. Das örtliche Kleinklima und die Schutzgüter Boden und Wasser können insbesondere durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, die grünplanerische Gestaltung der Gärten, Gründächer und den Verzicht auf die Verwendung fossiler Brennstoffe und Kamine besondere Berücksichtigung finden. Den zukünftigen Grundstückseigentümern sollen hier über den Bebauungsplan aber keine weiteren Vorgaben gemacht werden.

3.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Der Landkreis Verden hat Bedenken zum Umgang mit dem angrenzenden Waldstück geäußert. Der Mindestabstand zum Wald werde im RROP 2016 mit 100 m bzw. als Ergebnis einer sachgerechten Abwägung mit mindestens 40 m zur Gefahrenabwehr und zum Schutz des Waldes angegeben. Der Waldrand sei hierbei Bestandteil des Waldes. In der vorliegenden Planung werde dieser Mindestabstand mit 20 m sowohl

innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches deutlich unterschritten. Dies wird innerhalb des Geltungsbereiches dadurch begründet, dass durch die Herstellung eines 15 m breiten Waldrandes ohne höhere Gehölze keine Gefahren durch Windwurf mehr bestünden und somit insgesamt 35 m Abstand zum Wald vorliegen. Da der Waldrand nicht berücksichtigt wird, werde weder zum Schutz des Waldes noch zur Bebauung ein ausreichender Brandschutz hergestellt. Für den Wald außerhalb des Geltungsbereiches könne dieser Argumentation ebenso nicht gefolgt werden, da hier keine Staffe- lung des Waldrandes vorgenommen wird. Die Gefahr durch Windwurf wird in diesem Bereich nicht berücksichtigt. Neben der Nicht-Einhaltung des Mindestabstandes zur Gefahrenabwehr sind auch erhebliche Beeinträchtigungen der Waldrandfunktionen auf mind. 100 m Länge zu erwarten.

Im RROP 2016 des Landkreises Verden sind im Kapitel 3.2.1 folgende Grundsätze formuliert: „Waldränder sollen aufgrund ihrer ökologischen Funktion und ihrer Erlebnisqualität grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Es soll ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden.“ In der Begründung zum RROP wird auf S. 75 ausgeführt, dass in der kommunalen Bauleitplanung eine Auseinandersetzung im Zuge der Abwägung erforderlich ist und dass als genügend großer Sicherheitsabstand zur Gefahrenabwehr ein Abstand von 40 m gilt.

Es handelt sich bei dem 100 m Abstand um einen Grundsatz der Raumordnung und nicht um ein Ziel der Raumordnung. Die Grundsätze der Raumordnung unterliegen der kommunalen Abwägung. Die Abwägung der Thematik „Waldabstand“ hat die Gemeinde Thedinghausen vorgenommen (s. nachstehend). Dabei geht die Gemeinde auf die ökologischen Aspekte des Waldes, die Erholungsfunktion, die Nutzfunktion des Waldes sowie die Gefahrenabwehr ein.

Nach einem Beschluss des OVG Lüneburg (Beschluss vom 15.06.2017, 1 MN 3/17) zu den Anforderungen an die Verringerung der raumordnungsrechtlich vorgesehenen Abstände zum Waldrand muss sich die planende Gemeinde mit dem Raumordnungsprogramm und seinen Grundsätzen in ihrer Abwägung vollständig auseinandersetzen. Es gehe nicht allein um Gefahrenabwehr, sondern darum den Wald als Naturraum zu erhalten und dazu sein „Vorfeld“ von Bebauung freizuhalten. Diesen Anforderungen ist die Gemeinde Thedinghausen nachgekommen.

Die Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes im südlichen Plangebiet von Illmer 6 hält einen Abstand von rd. 20 m zum Waldrand bzw. zum Waldflurstück ein. Zusätzlich sind gemäß textlicher Festsetzung in regelmäßigen Abständen (alle 10 bis 15 Jahre) angrenzend zum Allgemeinen Wohngebiet auf einer Tiefe von 15 m größere Bäume abschnittsweise zu entnehmen oder auf-den-Stock zu setzen. Der im Plangebiet gelegene Waldrand ist in der Örtlichkeit nicht klar definiert, sondern zeichnet sich durch einen geschwungenen Verlauf mit bis zu 15 m tiefen Buchten aus.

Schutzfunktion/ Ökologische Funktion des Waldes

Es handelt sich im südlichen Plangebiet um eine Waldfläche aus jungen Birken. Neben vereinzelten Birken, prägen vor allem Weißdorn, Walnuss und Hundsrose den Gehölzanteil im Waldrand. Die gehölzfreien Bereiche sind von einer halbruderalen Gras- und Staudenflur geprägt. Die Birken weisen eine geschätzte Höhe von maximal 10 bis 12 m auf.

Die Funktion des Waldrandes ist durch die aktuelle Ackernutzung bereits beeinträchtigt. Mögliche Beeinträchtigungen am Waldrand werden nach den Maßgaben der Eingriffsregelung durch den Flächenausgleich für die im Wohngebiet zu erwartende Flächenversiegelung berücksichtigt.

Erholungsfunktion des Waldes

Eine Erholungsfunktion liegt im Waldbestand nicht vor, es führen im Bestand keine Wege durch die Waldfläche. Um die Erholungsfunktion des Waldes zukünftig zu stärken, wird am nördlichen Rand der Waldfläche ein Fußweg neu angelegt. Er stellt eine Verbindung zwischen dem Staakweg und der Straße Am Illmer her und kann von Anwohnern für die Naherholung zukünftig genutzt werden.

Nutzfunktion des Waldes

In Anbetracht des Abstandes des Baufeldes wird die Nutzfunktion des Waldes nicht beeinträchtigt. Die Waldfläche befindet sich zudem im Eigentum der Samtgemeinde Thedinghausen.

Gefahrenabwehr

Auch selbst im Falle eines Umkippens ganzer Bäume würden die Baugrenzen des Allgemeinen Wohngebietes derzeit nicht erreicht. Das gilt auch für die Bäume, die im Wald außerhalb des Plangebietes stehen. Um der Gefahrenabwehr langfristig Rechnung zu tragen, wird eine textliche Festsetzung getroffen, wonach in einer Tiefe von 15 m in regelmäßigen Abständen (alle 10 bis 15 Jahre) größere Bäume abschnittsweise zu entnehmen oder auf-den-Stock zu setzen sind. Die gehölzfreien Bereiche werden durch Anpflanzungen von Bäumen II. Ordnung und Sträuchern ergänzt. Da die Bäume im Waldbestand in den hiesigen Naturräumen maximal 35 m Höhe erreichen, ist die grundsätzliche Gefahrenabwehr gewahrt. Die Gefahr der Schädigung von Gebäudesubstanz ist nicht erkennbar.

Für die Sicherheit und die Verkehrssicherungspflicht ist die Eigentümerin der Waldfläche selber verantwortlich. Die Flurstücke 29/1 (außerhalb des Plangebietes) und 29/2 (innerhalb des Plangebietes) befinden sich im Eigentum der Samtgemeinde. Der Brandschutz bzw. die ausreichende Löschwasserversorgung wird auf Genehmigungsebene sichergestellt. Ein weitgehend vegetationsfreier Korridor im Sinne einer Brandschutzschneise zwischen Wald und Bau- feld ist städtebaulich hier nicht gewünscht. Hier erfüllt die nicht überbaubare Grundstücksfläche in begrenztem Maße die Funktion als Brandschutzschneise, indem hier zum einen keine Hauptanlagen zugelassen sind und zum anderen kein Anpflanzgebot festgesetzt ist.

Auch das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) nennt keinen gesetzlich vorgeschriebenen Abstand zu Waldflächen. Dennoch sind bei Baugebieten, die an Wald angrenzen, die Belange des Waldeigentümers und die Sicherheit der Bevölkerung im künftigen Baugebiet in die Abwägung einzustellen. Diesem Erfordernis ist die Gemeinde nachgekommen (s. vorstehend).

Insgesamt erkennt die Gemeinde Thedinghausen keine erhebliche Beeinträchtigung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldrandes. Die deutliche Unterschreitung des raumordnerischen Grundsatzes (100 m Abstand) wird für vertretbar gehalten, bzw. der Abstand von 20 m als ausreichend erachtet, um die im RROP genannten ökologischen Funktionen und die Erlebnisqualität zu erhalten und auch um der Gefahrenabwehr gerecht zu werden.

- Der Landkreis Verden hat angeregt, zur abschließenden Bearbeitung der Eingriffsregelung die Ausgleichsfläche in den Festsetzungen der Planurkunde zu nennen.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden, da die Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist ausreichend sichergestellt, da sich der Ausgleichsflächenpool im Eigentum der Gemeinde befindet. Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

- Der Landkreis hat weiterhin redaktionelle Hinweise zur Wasserwirtschaft, zur Abfallwirtschaft und zum vorbeugenden Brandschutz vorgebracht.
- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat angeregt, den NIBS Kartenserver in Hinblick auf das Bergrecht und Salzabbauberechtigungen auszuwerten.

Eine Auswertung der Karten des NIBIS Kartenservers ist erfolgt. Es liegen keine Erlaubnisse der Bewilligungen nach Bergrecht oder Bergwerkseigentum und keine Salzabbauberechtigungen vor.

- Der Mittelweserverband, die Landwirtschaftskammer Niedersachsen und die Wesernetz Bremen haben auf ihre Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung hingewiesen (s.o.).
- Die Deutsche Telekom hat Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

3.2 Verkehrliche Belange

Die äußere verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Bremer Straße (L 203) über die neue Haupterschließungsstraße „Anton-Wendt-Straße“ des Baugebietes Illmer 5.

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Erschließungsring. Die Parzellenbreite des Ringes wird im Bebauungsplan mit 9,0 m festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsfläche bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Die Ausbauplanung liegt zwischenzeitlich vor und ist in der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt. Die Verkehrsfläche wird in südlicher Richtung als Fuß- und Radweg fortgesetzt. Über die Straße Am Illmer können in östlicher Richtung weitere Bauabschnitte erschlossen werden.

Der vorhandene Staakweg wird auf einem kurzen Abschnitt innerhalb des Plangebietes als Erschließungsstraße ausgebaut. Der ausgebauter Abschnitt wird nur der Erschließung der angrenzenden Grundstücke dienen und damit gering frequentiert bleiben. Der westlich des Plangebietes gelegene Abschnitt des Staakweges bleibt unverändert und kann auf kurzem Wege erreicht werden. Für die interne Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 53 werden insgesamt nur in geringem Umfang bislang landwirtschaftlich genutzte Wege in Anspruch genommen. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Wege können weiterhin durch Jogger, Familien und Hundebesitzer in Anspruch genommen werden. Zudem wird eine neue in Ost-West-Richtung verlaufende Wegeverbindung innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und in Fortsetzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Insofern kann die angrenzende freie Landschaft weitgehend auf autofreien oder nur gering frequentierten Straßen weiterhin erreicht werden. Der geplante Weg soll der Naherholung dienen und wird auch mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Er ersetzt nicht den Staakweg, der weiterhin zur Verfügung steht, sondern stellt eine sinnvolle Ergänzung des vorhandenen Straßen- und Wegenetzes insbesondere für Fußgänger dar.

Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt sichergestellt.

Öffentlicher Personennahverkehr

In fußläufiger Entfernung zum überplanten Gebiet befindet sich die Haltestelle „Thedinghausen, Bremer Straße 85“. Diese wird montags bis freitags von der Bürgerbuslinie 785 angefahren. Zudem liegt das Gebiet auch noch im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Englandhalle“. Diese Haltestelle wird von den Linien 702, 721 und 750 bedient. Mit der Linie 750

gibt es regelmäßige Fahrtmöglichkeiten nach Bremen. Das Fahrtenangebot der anderen Linien ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Das Plangebiet ist damit an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

3.3 Belange des Immissionsschutzes

Die Bremer Straße liegt deutlich vom Plangebiet entfernt. Zwischen dem Plangebiet Illmer 6 und der Bremer Straße befindet sich das Plangebiet Illmer 5. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Den gutachterlichen Ergebnissen ist zu entnehmen, dass bereits im südlichen Teil des Plangebietes Illmer 5 keine passiven Schallschutzmaßnahmen mehr erforderlich sind. Belange des Immissionsschutzes stehen der Planung damit nicht entgegen.

3.4 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz

➤ Eingriffsregelung

Durch die Planung wird eine Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen ermöglicht. Der Verlust der Biotoptypen (überwiegend Ackerfläche) ist als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zu bewerten. Die Neuversiegelungen begründen einen Verlust der Bodenfunktionen und somit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Diese Beeinträchtigungen sind gemäß Eingriffsregelung zu kompensieren. Insgesamt beläuft sich der Kompensationsbedarf gemäß dem Bilanzierungsmodell des Landkreises Verden für Arten und Lebensgemeinschaften auf **6.371 m²** und für das Schutzgut Boden auf zusätzlich **9.178 m²**.

Der Ausgleich erfolgt im Ausgleichspool am Baupark in Thedinghausen. Der Ausgleichspool setzt sich zusammen aus dem Flurstück 47 der Flur 3 (37.689 m²) und dem Flurstück 12/1 der Flur 5 (40.594 m²). Hier wird auf bisherigem Ackerland ein Naturwald als standortgerechten klimafesten Laubmischwald aufgeforstet.

Von dem Flurstück 47 der Flur 3 werden insgesamt 15.549 m² dem vorliegenden Bebauungsplan als Ausgleich zugeordnet.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

➤ Artenschutz

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind auf Umsetzungsebene bei der Bau- und Feldräumung nistende Vögel und Fledermausarten zu beachten. Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen Vogelnester betroffen sind. Durch bauzeitliche Maßnahmen, z.B. Gehölzfällungen, Erdbaumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeiten (in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) und Quartiersnutzung durch Fledermäuse kann die Tötung von Tieren generell vermieden werden. Ob im Plangebiet mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sollte auf Umsetzungsebene gutachterlich überprüft werden. Sollten im Zuge der Überprüfung mehrjährig genutzte Vogelnester oder Fledermausquartiere entdeckt werden, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

➤ Natura 2000

Im näheren Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete¹ vorhanden. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Sandtrockenrasen Achim“ (EU-Kennzahl 2919-331) in etwa 4,5 km nördlicher Richtung. Das FFH-Gebiet umfasst ein flachwelliges Dünengelände mit Calluna-Heide, Sandseggen und Silbergras-Rasen. Das Gebiet dient der „Verbesserung der Repräsentanz für Sandheiden mit Besenheide und Ginster auf Binnendünen sowie offener Grasflächen mit Silbergras und Straußgras auf Binnendünen im Naturraum D 31“. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Natura 2000-Gebiet sind auf Grund der Entfernung auszuschließen.

3.5 Belange des Waldes und raumordnerischer Abstand

Im südlichen Plangebiet befindet sich eine Waldfläche aus jungen Birken. Der Wald weist Richtung Norden und Osten einen gewundenen, stufigen Waldrand mit bis zu 15 m tiefen Buchten auf. Neben vereinzelt Birken, prägen vor allem Weißdorn, Walnuss und Hundsrose den Gehölzanteil im Waldrand. Die gehölzfreien Bereiche sind von einer halbruderalen Gras- und Staudenflur geprägt.

Im Flächennutzungsplan ist die Waldfläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der südlich an das Plangebiet angrenzende bzw. sich fortsetzende Birkenwald ist planungsrechtlich sowohl im Bebauungsplan als auch im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt bzw. dargestellt.

Nach § 1 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) sind u. a. die **Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion** zu erhalten sowie die forstwirtschaftlichen Belange zu fördern. In den Erläuterungen zum LROP zu „3.2.1 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei“, Absatz 03, Satz 2 wird dargelegt:

„Eines besonderen Schutzes und der Pflege bedürfen die Waldränder mit ihrer erhöhten Artenvielfalt an Pflanzen und Tieren als Übergänge zwischen dem Inneren des Waldes zu der offenen Feldflur bzw. zu nahen Siedlungsbereichen. Waldränder haben zudem eine wichtige Klima- und Artenschutzfunktion. Als Orientierungswert zur Wahrung dieser Funktion ist ein Abstand von ca. 100 Metern zwischen Waldrändern und Bebauung bzw. sonstigen störenden Nutzungen geeignet und kann bei Planungen zugrunde gelegt werden. Dieser Abstand dient zur Wahrung des Landschaftsbildes, als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und zur Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung.“ (Erläuterungen zum LROP 2017, S. 143).

Im RROP 2016 sind im Kapitel 3.2.1 folgende Grundsätze formuliert: „Waldränder sollen aufgrund ihrer ökologischen Funktion und ihrer Erlebnisqualität grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Es soll ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden.“ In der Begründung zum RROP wird auf S. 75 ausgeführt, dass in der kommunalen Bauleitplanung eine Auseinandersetzung im Zuge der Abwägung erforderlich ist und dass als genügend großer Sicherheitsabstand zur Gefahrenabwehr ein Abstand von 40 m gilt.

¹ Umweltkarten Niedersachsen: Natura 2000. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Januar 2021)

Es handelt sich bei dem 100 m Abstand um einen Grundsatz der Raumordnung und nicht um ein Ziel der Raumordnung. Die Grundsätze der Raumordnung unterliegen der kommunalen Abwägung. Die Abwägung der Thematik „Waldabstand“ hat die Gemeinde Thedinghausen vorgenommen. Dabei geht die Gemeinde auf die ökologischen Aspekte des Waldes, die Erholungsfunktion, die Nutzfunktion des Waldes sowie die Gefahrenabwehr ein (s. unten)

Der raumordnungsrechtliche Abstand (von 100 m) wird durch den Bebauungsplan nicht eingehalten. Die Baugrenze hält einen Abstand von rd. 20 m zum Waldrand ein, um zum einen die Waldfunktionen zu erhalten und zum anderen um der Gefahrenabwehr vor Brand gerecht zu werden. Durch den geschwungenen Verlauf des Waldrandes wird zudem ein Schutzabstand von bis zu 35 m vor umstürzenden Bäumen eingehalten. Um der Gefahrenabwehr langfristig Rechnung zu tragen, wird der bestehende Waldrand erhalten bzw. an geeigneten Stellen entwickelt. In regelmäßigen Abständen (alle 10 bis 15 Jahre) sind größere Bäume abschnittsweise zu entnehmen oder auf-den-Stock zu setzen. Die gehölzfreien Bereiche werden durch Anpflanzungen von Bäumen II. Ordnung und Sträuchern ergänzt (s. geeignete Gehölze der nachfolgenden Liste). Da die Bäume im Waldbestand in den hiesigen Naturräumen maximal 35 m Höhe erreichen, ist die grundsätzliche Gefahrenabwehr gewahrt. Die Funktion des Waldrandes ist durch aktuelle Ackernutzung bereits beeinträchtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldrandes wird gegenüber dem aktuellen Zustand nicht gesehen.

<u>Deutscher Name</u>	<u>Wissenschaftlicher Name</u>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wildobst	
Weißdorn	<i>Crataegus spec</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus Padus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Weiden (Grau-, Korb-, Ohr-, Sal-)	<i>Salix spec.</i>

Die vorhandene Waldfläche ist hinsichtlich des Kleinklimas bedeutend für die angrenzenden Siedlungsbereiche. Die Klimafunktion wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Eine Erholungsfunktion liegt im Waldbestand nicht vor. Unter Berücksichtigung des faktischen Waldrandes von ca. 15 m außerhalb der Plangebietsgrenze sowie einer möglichen Wuchs- und Kipphöhe der Bäume von maximal 35 m wird den Vorgaben der Raumordnung durch die Ausweisung eines nichtüberbaubaren Bereiches von 20 m in Richtung der Waldfläche Rechnung getragen. Eine Waldumwandlung wird durch die Planung nicht erforderlich.

Schutzfunktion/ Ökologische Funktion des Waldes

Es handelt sich im südlichen Plangebiet um eine Waldfläche aus jungen Birken. Neben vereinzelten Birken, prägen vor allem Weißdorn, Walnuss und Hundsrose den Gehölzanteil im Waldrand. Die gehölzfreien Bereiche sind von einer halbruderalen Gras- und Staudenflur geprägt. Die Birken weisen eine geschätzte Höhe von maximal 10 bis 12 m auf. Die Funktion des Waldrandes ist durch die aktuelle Ackernutzung bereits beeinträchtigt. Mögliche Beeinträchtigungen am Waldrand werden nach den Maßgaben der Eingriffsregelung durch den Flächenausgleich für die im Wohngebiet zu erwartende Flächenversiegelung berücksichtigt.

Erholungsfunktion des Waldes

Eine Erholungsfunktion liegt im Waldbestand nicht vor, es führen im Bestand keine Wege durch die Waldfläche. Um die Erholungsfunktion des Waldes zukünftig zu stärken, wird am nördlichen Rand der Waldfläche ein Fußweg neu angelegt. Er stellt eine Verbindung zwischen dem Staakweg und der Straße Am Illmer her und kann von Anwohnern für die Naherholung zukünftig genutzt werden.

Nutzfunktion des Waldes

In Anbetracht des Abstandes des Baufeldes wird die Nutzfunktion des Waldes nicht beeinträchtigt. Die Waldfläche befindet sich zudem im Eigentum der Samtgemeinde Thedinghausen.

Gefahrenabwehr

Waldabstandsregelungen für Gebäude gibt es nach dem NWaldLG nicht. Allerdings könnten Menschen und Sachwerte durch ein zu nahes Heranrücken der Wohnbebauung an Waldflächen in Gefahr geraten - etwa durch umstürzende Bäume, abbrechende Äste oder Feueregefahr. Zwar gibt es auch nach der NBauO keine Abstandsvorgaben zu Waldgebieten, es greift aber die Generalklausel des § 3 NBauO, wonach bauliche Anlagen so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geschaffen sein müssen, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden. Ein zu nahes Heranrücken baulicher Anlagen könnte also aus Gründen der Gefahrenabwehr dazu führen, dass dem Waldbesitzer Verkehrssicherungspflichten auferlegt werden, wobei im vorliegenden Fall die Samtgemeinde die Eigentümerin des Waldes ist (Flurstück 29/1 - außerhalb des Plangebietes und 29/2 - innerhalb des Plangebietes).

Selbst im Falle eines Umkippens ganzer Bäume würden die Baugrenzen des Allgemeinen Wohngebietes im vorliegenden Fall derzeit nicht erreicht. Das gilt auch für die Bäume, die im Wald außerhalb des Plangebietes stehen. Um der Gefahrenabwehr langfristig Rechnung zu tragen, wird eine textliche Festsetzung getroffen, wonach in einer Tiefe von 15 m in regelmäßigen Abständen (alle 10 bis 15 Jahre) größere Bäume abschnittsweise zu entnehmen oder auf-den-Stock zu setzen sind. Die gehölzfreien Bereiche werden durch Anpflanzungen von Bäumen II. Ordnung und Sträuchern ergänzt. Da die Bäume im Waldbestand in den hiesigen Naturräumen maximal 35 m Höhe erreichen, ist die grundsätzliche Gefahrenabwehr gewahrt. Die Gefahr der Schädigung von Gebäudesubstanz ist nicht erkennbar.

Der Brandschutz bzw. die ausreichende Löschwasserversorgung wird auf Genehmigungsebene sichergestellt. Ein weitgehend vegetationsfreier Korridor im Sinne einer Brandschutzschneise zwischen Wald und Baufeld ist städtebaulich hier nicht gewünscht. Hier erfüllt die nicht überbaubare Grundstücksfläche in begrenztem Maße die Funktion als Brandschutzschneise, indem hier zum einen keine Hauptanlagen zugelassen sind und zum anderen kein Anpflanzgebot festgesetzt ist.

Insgesamt erkennt die Gemeinde Thedinghausen keine erhebliche Beeinträchtigung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldrandes. Die deutliche Unterschreitung des raumordnerischen Grundsatzes (100 m Abstand) wird für vertretbar gehalten, bzw. der Abstand von 20 m als ausreichend erachtet, um die im RROP genannten ökologischen Funktionen und die Erlebnisqualität zu erhalten und auch um der Gefahrenabwehr gerecht zu werden.

Im Osten des Plangebietes wird die bestehende Waldfläche auf 2 m Breite und ca. 23 m Länge von der Straßenverkehrsfläche überlagert. Dadurch ist hauptsächlich halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte betroffen; ggf. müssen zwei bis drei Birken beseitigt werden. Eine Waldumwandlung wird aufgrund des sehr geringen Eingriffs nicht für erforderlich gehalten.

3.6 Belange der Oberflächenwasserentwässerung

Es liegt ein Baugrundgutachten vor.² Darin wurden die Sedimentabfolge und Wasserstände erkundet und die Versickerungsfähigkeit bewertet. Der potenziell anfallende Bodenaushub wurde hinsichtlich seiner Umweltrelevanz deklariert. Es wurden 4 Rammkernbohrungen bis maximal 6 m Tiefe niedergebracht. Wasser wurde in allen Rammkernbohrungen angetroffen. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei dem angetroffenen Wasser um Schichtenwasser handelt und der Grundwasserstand direkt unter den Geschiebeböden ansteht. Die durchgeführten Untersuchungen ergaben, dass der oberflächennahe Baugrund inhomogen ausgeprägt ist. In den RKB 1 und RKB 3 unterlagern bindige Formationen die Betonfahrbahn. In den RKB 2 und 4 bildet Mutterboden den obersten Horizont. Anschließend stehen bindige Sequenzen über Sanden an. Der humose Horizont ist nicht belastet, müsste jedoch im Falle einer Entsorgung als Z 1 Material ausgewiesen werden. Kontaminationen oder organoleptische Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt.

Die berechneten Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte könnten für die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Sande verwendet werden. Sie weisen eine ausreichende Versickerungsfähigkeit nach. Trotz der im Plangebiet anstehenden Geschiebeböden in Zusammenhang mit den, zum Zeitpunkt der Sondierungen hohen Wasserständen, ist die Möglichkeit einer Regenwasserbewirtschaftung über Versickerung nicht gänzlich ausgeschlossen.

Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt.³ Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben. Demnach erfolgt die Entsorgung des auf den **öffentlichen Verkehrsflächen** anfallenden Niederschlagswassers über eine Mulden- und Versickerungsanlage. Die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer scheidet aufgrund einer fehlenden Vorflut aus. Die Bemessung erfolgt nach DWA-A 138 für ein 5-jähriges Regenereignis auf Basis aktueller Regendaten des Deutschen Wetterdienstes. Ein Überbaunachweis wurde für ein 20-jähriges Ereignis geführt. In den Seitenräumen der Wohnstraßen werden flache Erdmulden mit Regelbreiten von 2,10 m bis 3,00 m angeordnet. Die mittlere Muldentiefe beträgt ca. 25 cm. Die Muldensohlen liegen auf einer Höhe von 7,98 – 8,44 m ü NHN.

Im März 2020 wurden im Plangebiet Wasserstände von 6,97 – 7,30 m ü. NHN gemessen und dabei als „Schichtenwasser“ eingestuft. Mit diesen hohen Wasserständen ergibt sich bei einigen Mulden eine leichte Unterschreitung des geforderten Regelabstandes von 1,00 m. Gemäß Vorabstimmung mit dem Landkreis Verden vom 07.05.2021 wird hier von einer Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht, da die Niederschlagsabflüsse gering belastet sind und der Regelabstand nur lokal im nordöstlichen Bereich und hier max. um 17 cm unterschritten wird. Von maßgeblicher Bedeutung für die hydraulische Leistungsfähigkeit der Anlage ist der Austausch der im Plangebiet anstehenden, bindigen Deckschicht gegen gut filterfähigen Sandboden.

² Contrast GmbH: Institut für Geotechnik, Osterholz-Scharmbeck; BV Erschließung des Wohnbaugebietes „Illmer 6“ in 27321 Thedinghausen, Am Illmer 6, Osterholz-Scharmbeck, 06.11.2020

³ IWU – Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Umwelttechnik: Erschließung B-Plan Nr. 53 „Illmer 6“ in Thedinghausen, Entwurf, Zeven, Juni 2021: Erläuterungsbericht ohne Anlagen

Das Leitungssystem wird an einen Revisionsschacht angeschlossen. Vom Schacht führt eine Ablaufleitung zu dem ca. 30 m westlich liegenden Hochwasserbecken. Das vorhandene Erdbecken wird nur im Hochwasserfall oder bei Versagen der Versickerungsanlage in Extremsituationen (z.B. bei starkem Regen nach langen Frostperioden, ggf. bei gleichzeitiger Schneeschmelze) beansprucht. Im Bemessungslastfall und selbst im 20-jährigen Überflutungsfall wird kein Wasser in das Becken geleitet.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Regenwasser muss auf den Grundstücken selber versickert werden. Auch in den angrenzenden Baugebieten erfolgt eine flächenhafte Versickerung auf den angrenzenden Grundstücken. Eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen.

Hinweis: Eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des dort auf Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.

3.7 Ver- und Entsorgung, Leitungen, Brandschutz

Die Schmutzwasserentsorgung und die Wasserversorgung des Gebietes werden durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Für die Schmutzwasserentsorgung liegt eine Ausbauplanung vor.⁴ Das Schmutzwasser wird durch ein Kanalsystem gesammelt und über eine Pumpstation in die vorhandene Druckrohrleitung des Pumpwerks Illmer 5 in der Straße Am Illmer gefördert. Das Schmutzwasserpumpwerk ist erforderlich, da die umliegenden Kanäle nicht die notwendige Bautiefe zur Verlängerung in das neue Baugebiet hinein aufweisen. Über den Gefällekanal und das Hauptpumpwerk Bremer Straße erreicht das Abwasser nach ca. 2 Kilometern die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Thedinghausen/ Bruchhausen-Vilsen. Das Pumpwerk wird im Bebauungsplan Nr. 52 am südwestlichen Plangebietsrand innerhalb der Grünfläche vorgesehen.

Die Stromversorgung erfolgt über eine Netzerweiterung.

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Die Bemessung der Löschwasserversorgung ist mindestens entsprechend den „technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008“ des DVGW zu wählen. Die Entfernung zwischen den Löschwasserentnahmestellen darf höchstens 150 m betragen.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze in der Straße „Am Illmer“ verläuft eine MD-Gasversorgungsleitung (DN 125 PE) der Wesernetz Bremen GmbH. Diese ist in Bestand und Lage unverändert und schadfrei zu halten.

⁴ IWU – Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Umwelttechnik: Erschließung B-Plan Nr. 53 „Illmer 6“ in Thedinghausen, Entwurf, Zeven, Juni 2021: Erläuterungsbericht ohne Anlagen

3.8 Belange des Kinderspiels

Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 52 „Illmer 5“ ist am südöstlichen Rand des Plangebiets ein Kinderspielplatz vorgesehen. Der Spielplatz ist so verortet und konzipiert, dass er den Bedarf nicht nur des Bebauungsplanes Nr. 52, sondern auch weiterer Bauabschnitte aufnehmen kann. Er liegt zukünftig zentral innerhalb des Gesamtgebietes. Die Belange des Kinderspiels können damit ausreichend berücksichtigt werden.

3.9 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung des Wohngebietes auf der anderen Seite, hat die Gemeinde Thedinghausen in der Summe aller Belange der Entwicklung des Baugebietes das höhere Gewicht beigemessen, um die aktuell und zukünftig zu erwartende Nachfrage nach Einfamilienhäusern bedienen zu können. Die Abgabe der Flächen basiert auf Freiwilligkeit. Die grundsätzliche Standortentscheidung ist jedoch bereits auf Flächennutzungsplanebene gefallen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Auf das Plangebiet werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z.B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.

3.10 Altlastenbelange

Nach dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS Kartenserver) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sind innerhalb des Plangebiets keine Altlasten verzeichnet.

Dem Landkreis Verden als Unterer Bodenschutzbehörde liegen gegenwärtig keine Erkenntnisse über Altlasten auf dem o. g. Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Aktuelle schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Sollten im Rahmen der Bauarbeiten Bodenveränderungen, Bodenbelastungen oder Verunreinigungen (z.B. bodenfremde Gerüche, Farben und Materialien sowie schadstoffbelasteter Bauschutt) bemerkt/erkundet werden, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 04231/15-8992) des Landkreises Verden zu benachrichtigen. Die Arbeiten in dem betroffenen Baustellenbereich sind unverzüglich einzustellen.

Bodenmaterial und anfallende mineralische Materialien sind nach der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Mitteilung 20 (LAGA M20) zu beproben, zu bewerten und bei keiner eigenen Wiederverwertung fachgerecht zu entsorgen.

Oberboden ist in seinem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Abgetragener Oberboden ist in geeigneten Mieten gemäß DIN 18915 zu lagern und in seiner natürlichen Bodenfunktion zu erhalten. Die LAGA M20 gilt für Oberboden nicht,

es ist die BBodSchV anzuwenden. Ich bitte die Aussage auf Seite 12, dass der humose Horizont Z1 Material ist, dahingehend zu überprüfen und zu korrigieren.

Schadhafte Bodenveränderungen sind auf erforderliches Mindestmaß zu minimieren. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass schädliche Bodenveränderungen (z. B. Bodenverdichtungen) durch geeignete Maßnahmen verhindert werden.

Bei der Verwendung von Sekundärbaustoffen während der Baumaßnahme ist eine Bestandsdokumentation zu führen und nach Beendigung der Maßnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Verden vorzulegen.

Bei Deklarationswerten \geq Z1.1 nach LAGA M20 sind die Vorgaben zum Einbau von Sekundärbaustoffen entsprechend den hydrogeologischen Gegebenheiten einzuhalten (z.B. Abstand zum Grundwasser).

3.11 Belange des Klimaschutzes

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 (5) Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen.

Die geplanten Wohngebiete schließen unmittelbar an die bestehenden und in Realisierung befindlichen Wohngebiete an. Das Erschließungskonzept ermöglicht eine Süd- oder Westausrichtung der Dachflächen, so dass die Sonnenenergie durch Solaranlagen und Photovoltaik effizient genutzt werden kann. Es wird daher auch eine textliche Festsetzung zur verbindlichen Nutzung von Photovoltaik getroffen. Die Dachflächen sind zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die 25 % Solarmindestfläche darf unterschritten werden, soweit mindestens eine Leistung von 10 Kilowattpeak/ Anlagenleistung je Baugrundstück mit Photovoltaikmodulen/ Solarwärmekollektoren errichtet werden. Die Gebäudeausrichtung ermöglicht auch eine gute Belichtung und Besonnung und führt damit zu guten bioklimatischen Bedingungen.

Am westlichen Rand des Plangebietes werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. Zudem werden am südlichen Rand Waldflächen und Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese Grünflächen setzen sich nördlich und südlich angrenzend fort, so dass sich ein zusammenhängender Grünzug ergibt. Außerdem werden eine bestehende Hecke und zwei Bäume als zu erhalten festgesetzt und ein Pflanzgebot für eine neue Baumreihe getroffen. Eine innere Durchgrünung des Plangebietes wird durch das Pflanzgebot für einen standortheimischen Laubbaum je angefangene 600 qm Grundstücksfläche erzielt. Die Grünflächen und Pflanzgebote können das Mikroklima positiv beeinflussen. Des Weiteren werden naturferne Vorgartengestaltungen durch Stein- und Kiesgärten im Plangebiet ausgeschlossen.

Stein- und Kiesgärten sind in Bezug auf die Biodiversität, das Stadt- und Landschaftsbild, den Wasserhaushalt und das Mikroklima kritisch zu bewerten.

3.12 Belange des Hochwasserschutzes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt insgesamt in einem Hochwasser-Risikogebiet (HQextrem) außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Das Plangebiet weist damit ein signifikantes Hochwasserrisiko auf. Die Flächen können bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (seltener als alle 100 Jahre) [HQextrem] über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus, überschwemmt werden.⁵

Bauliche Anlagen dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Nach § 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WHG sind bei den Anforderungen an die Bauweise auch die Lage des betroffenen Grundstücks (u. a. Geländehöhen) und die Höhe des möglichen Schadens angemessen zu berücksichtigen.

Es wird zudem auf Risiken für die Umwelt durch wassergefährdende Stoffe in den Gebäuden wie Heizöl oder Chemikalien hingewiesen. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist gemäß § 78 c Abs. 2 Satz 1 WHG verboten, falls wirtschaftliche Alternativen zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher ausgeführt werden kann. Zur Vorbeugung von Risiken sind bei der Errichtung von Gebäuden geeignete Maßnahmen auf Umsetzungsebene zu treffen.

3.13 Belange der archäologischen Denkmalpflege:

In der Nähe des Plangebietes ist eine archäologische Fundstelle bekannt (Thedinghausen Fundstellenummer 43). Daher muss bei zukünftigen Bauvorhaben die Kreisarchäologie beteiligt werden, damit archäologische Beobachtungen möglich sind.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wird der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, im Plangebiet Einfamilienhäuser und Doppelhäuser und in untergeordnetem Umfang Mehrfamilienhäuser zu errichten und der Nachfrage nach Bauplätzen für diesen Haustyp nachzukommen. Von der Zulässigkeit ausgenommen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Diese Nutzungen fügen sich nicht in die Zielsetzung ein und würden zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen führen.

⁵ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie. http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeine WA 1 und WA 2 gegliedert. Das WA 2 wird im zentralen Plangebiet verortet. Hier werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für kleinere eingeschossige Mehrfamilienhäuser geschaffen. In den **WA 2** sind entsprechend bei Einzelhäusern je vollständige 200 qm Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig. Maximal sind 4 Wohneinheiten je Einzelhaus und maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig. Außerdem ist in den **WA 2** eine maximale Gebäudelänge von 25 m bei Einzelhäusern und von 13 m je Doppelhaushälfte möglich. In Abgrenzung zu den WA 2 sind in den **WA 1** bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig. Reihen- und Mehrfamilienhäuser werden in den **WA 1** damit ausgeschlossen. In den **WA 1** ist eine maximale Gebäudelänge von 20 m bei Einzelhäusern und von 10 m je Doppelhaushälfte möglich.

Im **gesamten Plangebiet** ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk) und die maximal zulässige Gesamthöhe sind gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes über NHN festgesetzt. Die festgesetzten maximalen Höhen über NHN entsprechen in den WA 1 und WA 2 Baugebieten einer absolut zulässigen Traufhöhe von ca. 4,5 m und einer absolut zulässigen Gesamthöhe von ca. 9,5 m. Zu messen ist jeweils zwischen der Unteren Bezugsebene und der Traufe bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes (höchster Punkt der Dachkonstruktion). Untere Bezugsebene ist Normalhöhennull (NHN). Ausgenommen von der Höhenbegrenzung der Traufhöhe sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf in den WA 1 und WA 2 nicht höher als 8,8 m ü. NHN liegen. Die festgesetzte maximale Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens über NHN entspricht in den WA 1 und WA 2 Baugebieten einer absolut zulässigen Höhe von ca. 0,3 m. Mit den getroffenen Festsetzungen wird das klassische eingeschossige Einfamilienhaus (in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften) mit einem geneigten Dach ermöglicht. Höhere Gebäudekörper würden von der Umgebung des Plangebietes als störend wahrgenommen. Staffelgeschosse und zweigeschossige Stadtvillen sollen nicht zulässig sein.

Im gesamten Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Baugrundstück ist eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm je Einzelhaus bzw. 400 qm je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet wird außerdem eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Der Orientierungswert zur maximal zulässigen Grundstücksausnutzung im WA von 0,4 gemäß § 17 BauNVO wird damit unterschritten. Die Grundflächenzahl von 0,3 wird in Anlehnung an die Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 52 getroffen. Die relativ geringe Ausnutzung trägt der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand Rechnung.

4.3 Grundstückerschließung

Auf den nicht überbaubaren, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksflächen sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig. Damit wird der Straßenraum optisch vergrößert. Zur Erschließung der Baugrundstücke ist je Einzelhausgrundstück oder je Doppelhaushälfte insgesamt nur eine Zu-/Abfahrt/Zuwegung mit einer

maximalen Breite von 5,0 m zulässig. Überbreite, das Stadtbild störende Zufahrten, werden damit vermieden.

4.4 Verkehrsflächen

Die Planstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Parzelle der in das Plangebiet hineinführenden Anton-Wendt-Straße wird in einer Breite von 11,5 m festgesetzt. Die Erschließungsringe werden mit 9 m Breite ausgewiesen. Die Straße „Am Illmer“ wird am östlichen Rand des Plangebietes in das Erschließungskonzept integriert. Lediglich am nord-östlichen Rand des Plangebietes ist parallel zur Straße „Am Illmer“ eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Dieser Teil der Straße „Am Illmer“ soll nicht für die Erschließung herangezogen werden. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist Gegenstand der Ausbauplanung.

4.5 Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen/ Photovoltaik

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind zulässig: Fuß- und Radwege, Außenmöblierung wie z. B. Bänke, Beleuchtung, Spielgeräte. Die Fuß- und Radwege sind in wassergebundener Ausführung zu befestigen. Die maximale Breite beträgt 1,50 m. Die Flächen sind als Parkanlage zu gestalten. Die Strauchhecke entlang des westlichen Geltungsbereichs ist zu erhalten.

Pflanzgebot – öffentliche Randeingrünung (P 1)

Auf der öffentlichen Grünfläche ist zur landschaftlichen Einbindung eine Baumreihe anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete schmalkronige Arten bzw. Sorten sind z. B. Birke (*Betula pendula gracilis*), Hainbuche (*Carpinus betulus* Sorten *fastigiata*, *Frans fontaine*), Echte und Schwedische Mehlbeere, Eberesche (*Sorbus aria*, *S. intermedia*, *S. aucuparia*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Weißdorn, Rotdorn (*Crataegus laevigata*, *C. monogyna*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Blumenesche (*Fraxinus ornus*), Rote Kastanie (*Aesculus x carnea*); Pflanzqualität Hochstamm mit Stammumfang mindestens 12-14 cm. (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB).

Pflanzgebot – innere Durchgrünung: Einzelbäume

Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangene 600 m² Grundstückfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Buche, Feldulme, Birke, Hainbuche, Ahorn, Eberesche; Pflanzqualität Stammumfang mindestens 12-14 cm. Statt eines Laubbaumes können alternativ auch zwei Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden; Pflanzqualität Stammumfang mindestens 8-10 cm. Bei Abgang ist eine gleichwertige Neuanpflanzung vorzunehmen. (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB).

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzte Fläche (Hecke) darf je angrenzendem Baugrundstück für eine Grundstückszu-/abfahrt mit einer maximalen Breite von 5 m unterbrochen werden.

Fläche für Wald und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der Fläche für Wald ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB die Waldfläche dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Zur Gefahrenabwehr (z. B. Windwurf, Brandschutz) ist innerhalb der Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 der gestufte Waldsaum zu erhalten und weiterzuentwickeln. Größere Bäume und ggf. kleinere Gehölze werden in einer Tiefe von 15 m in regelmäßigen Abständen (alle 10 – 15 Jahre) abschnittsweise entnommen bzw. auf den Stock gesetzt; die freien Bereiche werden durch die Anpflanzung von Bäumen II. Ordnung und Sträuchern (s. nachfolgende Pflanzauswahl) in Gruppen von 3-8 Pflanzen gleicher Art wieder geschlossen. Als Pflanzqualität ist autochtone Forstware zu nutzen. Im Falle einer starken „Unkrautkonkurrenz“ sind die Gehölze freizuschneiden; invasive Arten sind zu beseitigen. Die Anlage eines 1,5 m breiten Weges ist zulässig.

Eine Pflanzliste ist in den textlichen Festsetzungen wiedergegeben.

Nutzung der solaren Strahlungsenergie § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Die Dachflächen sind zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die 25 % Solarmindestfläche darf unterschritten werden, soweit mindestens eine Leistung von 10 Kilowattpeak/ Anlagenleistung je Baugrundstück mit Photovoltaikmodulen/ Solarwärmekollektoren errichtet werden.

4.6 Oberflächenentwässerung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das auf den Baugrundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 84 (3) NBauO können die Kommunen besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Die niedersächsische Bauordnung (NBauO) erlaubt außerdem die Übernahme solcher örtlicher Bauvorschriften als Festsetzung in den Bebauungsplan.

Für die Allgemeinen Wohngebiete werden örtliche Bauvorschriften nach § 84 (3) NBauO erlassen. Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Gemeinde Thedinghausen sollen bebaute Bereiche in der Ortsrandlage, die zukünftig den Siedlungsrand bilden, einige wichtige, ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltelementen neuerer Siedlungsgebiete in der Gemeinde lassen sich zumindest einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass gerade in den noch recht ländlich strukturierten Bereichen die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten.

Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachneigung, zur Farbgebung der Dacheindeckung, zur Fassadengestaltung, zur Einfriedung und zur Vorgartengestaltung erlassen.

Aus den Merkmalen, die ein harmonisches Siedlungsbild bestimmen, ragen die Dachneigung, die Grundstückseinfriedung und der Grundstücksrand besonders hervor. Das geneigte, naturrote, rotbraune oder anthrazitfarbene Dach prägt historisch bedingt die Dachlandschaft und damit das Orts- und Siedlungsbild in der Gemeinde Thedinghausen und soll daher auch im Plangebiet fortgesetzt werden. Die Dächer sollen ausreichende Ansichtsflächen aufweisen. Die Gemeinde Thedinghausen sichert zudem mit den im Rahmen dieses Bebauungsplanes getroffenen örtlichen Bauvorschriften zu den Einfriedungen und zur Vorgartengestaltung ein harmonisches Straßenbild und eine Ähnlichkeit des straßenseitigen Grundstücksrandes in Höhe und Material ab und erreicht damit ein geschlossenes Straßen- und Siedlungsbild.

Hohe Einfriedungen sind städtebaulich nicht gewollt, weil sie den Straßenraum einengen und keinen maßvollen Übergang zwischen öffentlichen Straßenflächen und privat genutzten Gärten schaffen. Bretter- oder Plastikzäune sind untypisch für das Ortsbild, das sonst durch offene Vorgärten und überwiegend niedrige Einfriedungen mit Übergängen von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen geprägt ist. Sie sind daher im Plangebiet nicht zulässig. Mit der getroffenen örtlichen Bauvorschrift zu den Einfriedungen wird eine abweisende, hohe, Einfriedung durch geschlossene Bretter- oder Plastikzäune vermieden. Die Begrenzung der Einfriedung auf 1,10 m ermöglicht zum einen eine ausreichende Höhe, um Kleinkinder und Hunde vom Verlassen des Grundstückes abzuhalten. Andererseits können Kinder über eine Begrenzung von 1,10 m hinweg schauen.

Auch die Vorgartengestaltung wird einheitlich geregelt. In jüngster Zeit wurden in der Gemeinde vermehrt Kies- und Steingärten und andere naturferne Gärten errichtet. Dies ist in Bezug auf die Biodiversität, das Stadt- und Landschaftsbild, den Wasserhaushalt und das Mikroklima kritisch zu bewerten und ist auch für das historisch geprägte Ortsbild untypisch. Verschiedene moderne Entwicklungen in der vermeintlich pflegeleichten Gartengestaltung tragen nicht zu einem durchgrüneten Siedlungsbild bei. Daher werden Kunststoffflächen sowie großflächige Kies-, Stein- oder Schottererschüttungen ausgeschlossen. 80% der Vorgartenfläche sind als Pflanz- und/oder Rasenfläche anzulegen.

Dachneigung

Zulässig sind:

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 und WA 2** sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 45 Grad zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalm, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Pultdächer sind in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 und WA 2** unzulässig.

Dacheindeckung – Materialien

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 und WA 2** sind als Material für die Dacheindeckung nur naturrote, rotbraune oder anthrazitfarbene Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig.

Als „rot“ bis „rotbraun“ gelten in Anlehnung an das Farbregerister RAL 840 HR die RAL Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016. Als „anthrazit“ gelten in Anlehnung an das Farbregerister RAL 7012, 7015, 7016, 7024.

In allen Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 und WA 2** sind glasierte Dacheindeckungen unzulässig.

Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sind zulässig.

Fassaden – Materialien

Die Außenfassaden aller Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 und WA 2** sind ausschließlich als Ziegelmauerwerk aus naturrotem bis rotbuntem Ziegel, als Putz- oder glatte Kalksandsteinfassaden oder als Holzfassaden mit hellem Farbanstrich der Farbtöne weiß bis grau, beige, hellgelb, rot oder bei Holzfassaden auch in Naturtönen des Holzes auszuführen. Ausgenommen sind Solaranlagen und Wintergärten.

Als rot/rotbraune Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000 – 3005, 3013, 3016

Als weiß bis grau gelten in Anlehnung an das Farbregerister RAL 9001 – 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, 7046 - 7047

Als beige gelten in Anlehnung an das Farbregerister RAL 1014 - 1015

Als hellgelb gelten in Anlehnung an das Farbregerister RAL 1000, 1001

Grundstückseinfriedungen

Als Grundstückseinfriedung sind in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 und WA 2** entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und der festgesetzten öffentlichen Grünfläche P 1 zulässig:

- standortheimische Laubhecken (z. B. Liguster, Rotbuche, Blutbuche, Hainbuche, Buchsbaum, Weißdorn)
- standortheimische Laubhecken in Verbindung mit einem maximal 1,10 m hohen zur Grundstücksinnenseite gelegenen blickdurchlässigen Gitterstab- oder Maschendrahtzaun
- Efeu in Verbindung mit einem maximal 1,10 m hohen zur Grundstücksinnenseite gelegenen blickdurchlässigen Gitterstab- oder Maschendrahtzaun

Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedigung ist zulässig.

Vorgartengestaltung

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 und WA 2** auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit Ausnahme von erforderlichen Zu-/Abfahrten und der Einfriedungen, Vorgartenbereiche zu gestalten. Dabei ist insbesondere eine weitergehende Versiegelung oder Befestigung unzulässig. 80% der Vorgartenfläche sind als Pflanz- und/oder Rasenfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kies-, Stein- oder Schotterschüttungen.

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

6. ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Städtebauliche Daten

Die Größe des Plangebietes beträgt 30.104 qm. Davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet	18.020 qm
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	4.756 qm
Öffentliche Verkehrsfläche „Fuß- und Radweg“	434 qm
Fläche für Wald	4.055 qm
Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	2.754 qm
Anpflanzfläche	85 qm

6.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss im Rat	27.10.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt des Landkreises Verden Nr. 27/2021	09.07.2021
Beschluss über die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB im Rat	12.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung im Amtsblatt der Samtgemeinde Thedinghausen Nr. 4	29.07.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	09.08. - 09.09.2022
Satzungsbeschluss durch den Rat	08.11.2022

Thedinghausen, den 10.02.2023

L.S.

gez. Fahrenholz

Die Gemeindedirektorin

TEIL II: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Thedinghausen stellt den Bebauungsplan Nr. 53 „Illmer 6“ auf, um der hohen Nachfrage an Baugrundstücken in der Samtgemeinde Thedinghausen Rechnung zu tragen. Der B-Plan setzt daher den Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA, GRZ 0,3) fest. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Thedinghausen, südlich der Straße „Am Illmer“, und unterliegt überwiegend einer Ackernutzung. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein junger Sukzessionswald, der als Wald festgesetzt wird. Im Westen wird eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage entwickelt. Das Wohngebiet wird durch eine lockere, maximal eingeschossige Bebauung entwickelt und fügt sich somit in die angrenzende Bebauung ein. Durch die randlichen Grünfestsetzungen wird das Plangebiet landschaftlich eingebunden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, erfasst und es wird dargelegt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Dabei werden die vorangestellt bzw. die prioritär zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes, z.B. aus der Raumordnung, zwingende Vorgaben zum Biotop- und Artenschutz und anschließend die allgemein aus der Gesetzgebung zu berücksichtigenden Umweltschutzziele geprüft.

1.2.1 Prioritäre Ziele des Umweltschutzes

(1) Ziele der Raumordnung

Das Landesraumordnungsprogramm trifft keine auf die Flächen des Plangebietes unmittelbar betreffenden Zielaussagen.

Im RROP 2016 des Landkreises Verden wird die Gemeinde Thedinghausen als Grundzentrum dargestellt. Das Plangebiet wird dem zentralen Siedlungsgebiet zugeordnet.

(2) Natura 2000 und sonstige Schutzgebiete

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Im näheren Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete¹ vorhanden. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Sandtrockenrasen Achim“ (EU-Kennzahl 2919-331) in etwa 4,5 km nördlicher Richtung. Das FFH-Gebiet umfasst ein flachwelliges Dünengelände mit Calluna-Heide, Sandseggen und Silbergras-Rasen. Das Gebiet dient der „Verbesserung der Repräsentanz für Sandheiden mit Besenheide und Ginster auf Binnendünen sowie offener Grasflächen mit Silbergras und Straußgras auf Binnendünen im Naturraum D 31“. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Natura 2000-Gebiet sind auf Grund der Entfernung auszuschließen.

§ 20 Abs. 2 BNatSchG: Teile von Natur und Landschaft können geschützt werden

1. nach Maßgabe des § 23 als Naturschutzgebiet (NSG),
2. nach Maßgabe des § 24 als Nationalpark (NLP) oder als Nationales Naturmonument,
3. als Biosphärenreservat (BSR),
4. nach Maßgabe des § 26 als Landschaftsschutzgebiet (LSG),
5. als Naturpark (NP),
6. als Naturdenkmal (ND) oder
7. als geschützter Landschaftsbestandteil (GLB)

Nachfolgend werden die nächstgelegenen Schutzgebiete gemäß § 20 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt.²

- LSG: „Adliges Holz“ (LSG VER 00048), südwestlich in rd. 1 km Entfernung
- LSG: „Weserniederung zwischen Kanalmündung bei Eissel und Clüverswerder“ (LSG VER 00056), nördlich in rd. 1,7 km Entfernung
- LSG: „Heckenlandschaft bei Riede“ (LSG VER 00053), westlich in rd. 2,5 km Entfernung
- NSG: „Sandtrockenrasen Achim“ (NSG LÜ 00211), nördlich in rd. 4,5 km Entfernung

¹ Umweltkarten Niedersachsen: Natura 2000. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Januar 2021)

² Umweltkarten Niedersachsen: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, Naturparks. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Januar 2021)

Weitere Schutzgebiete befinden sich in größerer Entfernung. Konflikte mit den Schutzgebiets-Verordnungen entstehen durch die Planung aufgrund der Entfernungen nicht.

(3) Ziele des Artenschutzes

§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten.

- ▶ Fang-/Verletzungs-/Tötungsverbot
- ▶ Störungsverbot
- ▶ Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel dargestellt. Die Ziele des Artenschutzes werden in Kapitel 1.3 „Ziele des speziellen Artenschutzes“ behandelt.

(4) Belange des Waldes

Verweis auf Teil I der Begründung, Kap. 3.6.

1.2.2 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die für den vorliegenden Bauleitplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch	
§ 1 (5) BauGB: Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.	Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 53 wird ein Baugebiet entwickelt, mit dessen Planung und Entwicklung die Gemeinde bereits durch einen städtebaulichen Wettbewerb im Jahr 2012 begonnen hat. Das Landschaftsbild bleibt durch die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie durch die landschaftliche Einbindung erhalten.
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ...	Aufgrund einer Entfernung von rd. 300 m zur nördlich gelegenen Bremer Straße (L 203) und südlich gelegenen Lehmstraße (K 66) sowie der dazwischenliegenden Bebauung ist mit keinen verkehrsbedingten Lärmbelastungen zu rechnen. In dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 52 „Illmer 5“ sind bereits für das südliche Plangebiet keine passiven Schallschutzmaßnahmen mehr erforderlich. Geruchemissionen können aufgrund des landwirtschaftlich geprägten Raums auftreten. Die nahe gelegenen Hofstellen weisen Tierhaltungen im geringen Umfang auf.
§ 1a (2) BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche	Durch die Festsetzungen der Anpflanz- und Maßnahmenflächen sowie der festgesetzten Waldflächen wird in Verbindung mit der überwiegend relativ

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<p><i>Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.</i></p>	<p>geringen GRZ von 0,3 dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.</p>
<p><i>§ 1a (5) BauGB: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.</i></p>	<p>Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden durch die grünordnerischen Maßnahmen im geringen Maße Rechnung getragen.</p>
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	
<p><i>§ 1 (1) BNatSchG: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ <i>die biologische Vielfalt,</i> ▶ <i>die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</i> ▶ <i>die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</i> <p><i>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</i></p>	<p>Durch die Planung werden Biotopstrukturen geringer Bedeutung (überwiegend Ackerfläche) überplant. Die südliche Waldfläche kann erhalten werden. Der Siedlungsrand wird durch die Planung Richtung Westen arrondiert. Durch die Eingrünung des Siedlungsrandes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild verringert.</p> <p>Die durch die Planung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden nach den gesetzlichen Vorgaben der Eingriffsregelung ausgeglichen.</p>
<p>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</p>	
<p><i>§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</i></p>	<p>Durch die relativ geringe GRZ von 0,3 (kleinflächig 0,4) wird einer übermäßigen Versiegelung und somit einer starken Beeinträchtigung von Bodenfunktionen entgegengewirkt. Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind die Bodenfunktionen in diesem Bereich bereits vorbelastet. Auf den neuversiegelten Flächen entsteht ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen, der eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden darstellt und im Zuge der Eingriffsregelung über die Biotoptypen bilanziert und kompensiert wird.</p>
<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</p>	
<p><i>§ 1 WHG: Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden.</i></p>	<p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Im südlich angrenzenden Wald befindet sich ein Regenrückhaltebecken.</p> <p>Auswirkungen auf Oberflächengewässer oder auf das Grundwasser werden durch die Planung nicht erwartet.</p>
<p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</p>	

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<p>§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.</p>	<p>In der Nachbarschaft werden Flächen landwirtschaftlich genutzt, wodurch es zu zeitlich begrenzten Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen kann. Bei ordnungsgemäßer Landbewirtschaftung sind diese für den ländlichen Raum üblich und zu tolerieren. Sonstige immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.</p>
<p>Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan³ (LRP)</p>	
<p>Für das Plangebiet werden im LRP folgende Zielkategorien definiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter • Umweltverträgliche Nutzung in Gebieten mit erosionsgefährdeten Böden 	<p>Durch die Planung werden Bereiche der niedrigsten Zielkategorien des LRPs in Anspruch genommen. Schwerwiegende Konflikte entstehen somit nicht. Dem Ziel der Entwicklung und Wiederherstellung von Schutzgütern kann durch die Planung jedoch nicht gefolgt werden.</p>
<p>Die Ziele des Landschaftsplans⁴ der Samtgemeinde Thedinghausen entsprechen denselben Zielen des Landschaftsrahmenplans (s. o.).</p>	

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind⁵. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

³ Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan. Stand 2008.

⁴ Landschaftsplan der Samtgemeinde Thedinghausen. 13.11.2007. Oldenburg.

⁵ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)⁶: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind⁷, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Zunächst gilt es zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- und/oder Pflanzenarten vorkommen (können). Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten.

⁶ in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

⁷ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Entsprechend den vorherrschenden Habitatbedingungen (s. Biotoptypenkarte im Anhang) können artenschutzrechtlich relevante Vogelarten im Plangebiet vorkommen. Da keine Gebäude im Plangebiet vorhanden sind, können dauerhaft genutzte Fortpflanzungsstätten in Gebäuden ausgeschlossen werden. Die Wald- und Gehölzbestände sowie die Ackerfläche und die ruderalen Randbereiche können jedoch von gehölz- und bodenbrütenden Vogelarten genutzt werden. Dabei sind insbesondere Vogelarten der halboffenen Landschaften zu erwarten. Für Vogelarten des Offenlandes liegen aufgrund der Siedlungsnähe sowie der vertikalen Strukturen im Umfeld des Plangebietes keine, allenfalls sehr geringe Habitatqualitäten vor. Durch die Nähe zu der Wohnnutzung ist die Präsenz von Hauskatzen nicht auszuschließen, die für bodenbrütende Vogelarten eine Gefährdung bedeuten. Insgesamt ist im Plangebiet eher von ubiquitären, störungstoleranten Vogelarten auszugehen.

Auch eine Betroffenheit von Fledermausquartieren⁸ innerhalb der Waldbäume oder in der nicht festgesetzten Eiche kann durch die Planung nicht ausgeschlossen werden.

Sonstige Artgruppen

Vorkommen von Artengruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumsprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Kartierung nicht festgestellt und sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

1.3.2 Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Geprüft werden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der erheblichen Störungen.

1. Verletzungs- und Tötungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Die Vermeidung einer Betroffenheit von Vogel- und Fledermausarten kann durch Baumaßnahmen (z. B. Erdbaumaßnahmen, Gehölzbeseitigungen) außerhalb der Vogelbrutzeit (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) und Quartiersnutzung durch Fledermäuse erreicht werden. Sofern die Baumaßnahmen innerhalb der Vogelbrutzeit oder Quartiersnutzung stattfinden, sollte die Baufläche zeitnah vor Beginn der Baumaßnahmen durch eine fachkundige Person untersucht werden. Werden besetzte Vogelnester oder Fledermausquartiere festgestellt, sind in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes zu ergreifen.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

2. Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Da das Plangebiet durch die aktuelle Nutzung und der unmittelbar angrenzenden Bebauung bereits intensiven Störungen ausgesetzt ist, sind nur solche Tierarten zu erwarten, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Anwesenheit von Menschen, Verkehr u. ä. aufweisen.

⁸ Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Das von der Planung ausgehende Störpotential, z. B. durch die Baumaßnahmen, wird als gering angenommen. Zwar können bauzeitlich stärkere Störwirkungen entstehen, diese werden jedoch zeitlich eng begrenzt sein. Aufgrund dieser geringen Störwirkung kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Planung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

3. Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Durch die Planung können sowohl gehölz- als auch bodenbrütende Vogelarten betroffen sein. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelnester zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Boden- und viele gehölzbrütende Vogelarten bauen ihre Nester in der Regel jedes Jahr erneut (temporär genutzte Lebensstätten), so dass diese Nester nach der Brutphase keinem Schutz mehr unterliegen. Für dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht auch nach Abschluss der Brutzeit/Quartiersnutzung weiterhin ein Schutz. Ob in den Baumbeständen dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sollte auf Umsetzungsebene vor Beginn der Baumaßnahmen gutachterlich geprüft werden. Sollten im Zuge der Überprüfung mehrjährig genutzte Brutplätze oder Fledermausquartiere festgestellt werden, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen und einer zusätzlichen fachgutachterlichen Überprüfung sowie der Umsetzung der daraus ggf. resultierenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist ein Verstoß gegen die Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

1.3.3 Artenschutzrechtliches Fazit

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind auf Umsetzungsebene bei der Baufeldräumung nistende Vögel und Fledermausarten zu beachten. Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen Vogelnester betroffen sind. Durch bauzeitliche Maßnahmen, z.B. Gehölzfällungen, Erdbaumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeiten (in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) und Quartiersnutzung durch Fledermäuse kann die Tötung von Tieren generell vermieden werden. Ob im Plangebiet mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sollte auf Umsetzungsebene gutachterlich überprüft werden. Sollten im Zuge der Überprüfung mehrjährig genutzte Vogelnester oder Fledermausquartiere entdeckt werden, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels⁹ erfasst.

□ **Derzeitiger Zustand**

Pflanzen

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes verwendet.

Die Biotoptypen wurden anhand einer Ortsbegehung im April 2019 erfasst und bewertet. Nachfolgend werden die Biotoptypen des Plangebietes¹⁰ beschrieben.

Das Plangebiet wird überwiegend von einer Ackerfläche (**AL**: Lehacker) eingenommen, die im Westen und Norden von einer Strauchhecke (**HFS**) aus Weißdorn eingefasst wird. In der nördlichen Hecke stehen zudem vier Einzelbäume, eine ortsbildprägende Esche und drei Eichen. Im Süden grenzt der Acker unmittelbar an einen Pionier- und Sukzessionswald (**WPS**) (ca. 30 Jahre) aus überwiegend Birken. Der nördliche und östliche Waldbereich ist durch einen geschwungenen Waldrand (**WRM**: Waldrand mittlerer Standorte) mit bis zu 15 m tiefen Buchten geprägt. Durch kleinere Gehölze (z. B. Weißdorn, Walnuss, Hunds-Rose) liegt bereits eine stufige Struktur vor. Innerhalb des Waldes (außerhalb des Geltungsbereichs) befindet sich ein Regenrückhaltebecken mit naturnahen Merkmalen (**SES**: Naturnaher nährstoffreicher Stauteich/-see). Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein unversiegelter Weg (**OVW/GRT**: Weg/Trittrassen) mit randlich halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (**UHM**) und einer dreistämmigen Eiche. Im Norden verläuft ebenfalls ein Weg (aus Betonplatten) mit einem parallel, innerhalb der Straßenparzelle, verlaufenden nährstoffreichen Graben (**FGR**) und einer halbruderalen feuchten Staudenflur (**UHF**). Die nördlich gelegenen Flächen wurden wohnbaulich bereits entwickelt. Ein kleiner Teilbereich (**UHM**) ist noch unentwickelt. Westlich des Plangebietes erstrecken sich weitläufige Ackerflächen. Auch östlich liegen noch kleine landwirtschaftliche Flächen vor. Nördlich und südlich befindet sich der Siedlungsbereich von Thedinghausen.

⁹ Drachenfels, O. v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4; NLWKKN, Stand Juli 2020

¹⁰ Siehe Anlage: Biotoptypenkarte

Tiere

Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten.

Entsprechend den vorherrschenden Habitatbedingungen (s. Biotoptypenkarte im Anhang) können insbesondere Vogelarten des Halboffenlandes im Plangebiet vorkommen. Für Vogelarten des Offenlandes liegen aufgrund der Siedlungsnähe sowie der vertikalen Strukturen im Umfeld des Plangebietes keine, allenfalls sehr geringe Habitatqualitäten vor. Mit gebäudebrütenden Vogelarten ist allenfalls als Nahrungsgast zu rechnen, da keine Qualitäten für Fortpflanzungsstätten vorliegen. Die Wald- und Gehölzbestände sowie die Ackerfläche und die ruderalen Randbereiche können jedoch von gehölz- und bodenbrütenden Vogelarten genutzt werden. Durch die Nähe zu der Wohnnutzung ist die Präsenz von Hauskatzen nicht auszuschließen, die für bodenbrütende Vogelarten eine Gefährdung bedeuten. Insgesamt ist im Plangebiet eher von ubiquitären, störungstoleranten Vogelarten auszugehen. Eine Betroffenheit von Fledermäusen innerhalb der Waldbäume oder in der nicht festgesetzten Eiche kann durch die Planung nicht ausgeschlossen werden. Auch hier sind allenfalls baumbewohnende Arten zu erwarten.

Nach Hinweis einer Anwohnerin wurden entlang des Weges wiederholt Rehe beobachtet.

Bedeutende Vorkommen sonstiger Tierarten werden nicht erwartet.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt gilt als eine der Grundvoraussetzungen für die Stabilität von Ökosystemen. Deutschland hat sich als Mitunterzeichner der Biodiversitäts-Konvention verpflichtet, die Artenvielfalt im eigenen Land zu schützen und ist diesem Auftrag u. a. durch die Berücksichtigung der biologischen Vielfalt im BauGB § 1 nachgekommen.

Im Zuge der Auswertung der digitalen Aufnahmen des Gebietes wurden nur wenige Biotoptypen erfasst, die zudem überwiegend durch eine anthropogene Nutzung überprägt sind. Die floristische Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist daher relativ gering. Da kein faunistisches Gutachten für das Plangebiet erstellt wird, können keine konkreten Aussagen zur faunistischen Vielfalt im Plangebiet gemacht werden. Allerdings ist auch hier aufgrund des anthropogenen Einflusses nicht mit einer hohen biologischen Vielfalt zu rechnen.

□ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Die aktuelle Flora und Fauna im Plangebiet wird bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich zunächst weiterhin bestehen bleiben.

2.1.2 Fläche und Boden

□ *Derzeitiger Zustand*

Das Plangebiet ist aufgrund der umliegenden Siedlungsbereiche der Siedlungsgefüge von Thedinghausen zuzuordnen. Ein nennenswertes Gefälle liegt im Plangebiet nicht vor.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bodenregion „Flusslandschaften“ und ist durch Auenablagerungen geprägt. Eine mittlere Gley-Vega prägt das Plangebiet und weist eine geringe Bodenfruchtbarkeit im Norden und eine sehr hohe Bodenfruchtbarkeit im Süden des Plangebietes auf.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind

1. die natürlichen Funktionen als
 - a) Lebensgrundlage und Lebensraum f. Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
 - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutze des Grundwassers)
2. die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
3. Nutzungsfunktionen
 - a) Rohstofflagerstätte,
 - b) Fläche für Siedlung und Erholung,
 - c) Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen,
 - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.)

zu betrachten.

Aufgrund der hohen Bodenfruchtbarkeit liegt eine besondere Schutzbedürftigkeit des Bodens im Hinblick auf die Nutzfunktionen vor.

Die Bodenfunktionen sind gegenüber Bodenverdichtungen (gering) gefährdet.

Zur Baugrunduntersuchung¹¹ liegt ein Baugrundgutachten vor. Im Zuge der vier Rammkernbohrungen (RKB) bis 6 m Tiefe wurden unterhalb des oberflächennahen Baugrundes bindige Sequenzen über Sanden festgestellt. Oberhalb dieser Formationen liegt in der RKB 1 und 3 eine Betondecke vor; in der RKB 2 und 4 bildet Mutterboden den obersten Horizont. Als Bodenart stehen spätestens ab einer Teufe von 2 m Fein- und Mittelsande an. Abgesehen von der RKB 4, bei der nach 50 cm Oberboden Sand ansteht, weisen die anderen drei RKBs bis maximal 2 m Teufe anstehenden Ton, Lehm und Schluffsand auf. Der humose Oberboden sowie die oberen zwei Meter der RKB 1 und 3 sind im Falle einer Entsorgung als Z1 Material, die RKBs 2 und 4 als Z0 zu deklarieren. Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt.

Für den Bereich des Plangebietes sind gemäß dem NIBIS Server keine Vorkommen von Altlasten bekannt.¹²

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine wesentliche Änderung der bestehenden Bodennutzungen und zukünftigen Entwicklungen bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht ersichtlich.

¹¹ Contrast GmbH: Institut für Geotechnik, Osterholz-Scharmbeck; BV Erschließung des Wohnbaugebietes „Illmer 6“ in 27321 Thedinghausen, Am Illmer 6, Osterholz-Scharmbeck, 06.11.2020

¹² NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Januar 2021)

2.1.3 Wasser

□ **Derzeitiger Zustand**

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet gemäß NIBIS® Kartenserver 7-17 dm.¹³ Gemäß Baugrundgutachten liegt der Grundwasserstand unterhalb der Geschiebeschichten; allerdings wurde bei jeder RKB ein Wasserstand zwischen 1,1 m und 1,3 m ermittelt, wobei es sich voraussichtlich um Schichtwasser handelt. Der Grundwasserkörper „Ochtum Lockergestein“ ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand wird jedoch als schlecht bewertet.¹⁴ Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird im südlichen Plangebiet als gering und im nördlichen Plangebiet als mittel angegeben. Die Grundwasserneubildung liegt zwischen 0 und 250 mm/a.¹⁵

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In einer Entfernung von 10 m befindet sich südwestlich ein Regenrückhaltebecken mit naturnaher Ausprägung.

Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs- und Trinkwasserschutzgebieten sowie von Überschwemmungsgebieten.¹⁶

□ **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine wesentliche Änderung der bestehenden Grundwasserbedingungen und der Oberflächengewässer bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht abzuleiten.

2.1.4 Klima und Luft

□ **Derzeitiger Zustand**

Thedinghausen liegt in der klimaökologischen Region „Geest- und Bördebereich“, innerhalb der naturräumlichen Einheit „Weser-Aller-Flachland“, und ist durch ein ozeanisches Klima geprägt. Die klimatologischen Eigenschaften zeichnen sich u. a. durch mäßig warme Sommer, verhältnismäßig milde Winter, einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit aus. Die Region ist überwiegend von südwestlichen Winden geprägt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 600-700 mm.¹⁷

Das Plangebiet liegt zwar innerhalb des Siedlungsgefüges, ist aber aufgrund der westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen dem Freilandklima zuzuordnen. Allgemein ist den

¹³ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BK50. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Januar 2021)

¹⁴ Umweltkartenserver Niedersachsen: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Januar 2021)

¹⁵ NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Januar 2021)

¹⁶ Umweltkartenserver Niedersachsen: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Januar 2021)

¹⁷ NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Januar 2021)

landwirtschaftlichen Flächen sowie den Gehölz- und Waldflächen innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes eine klimatisch günstige Kalt- und Frischluftwirkung beizumessen.

Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor. Generell muss aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des umgebenden Raumes mit entsprechenden Gerüchen gerechnet werden.

□ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht mit einer relevanten Änderung der lufthygienischen Situation im Vergleich zur aktuellen Situation im Plangebiet zu rechnen.

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

□ *Derzeitiger Zustand*

In dem Schutzgut Landschaft werden die Elemente des Landschaftsbildes, d. h. das optische Erscheinungsbild im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit, bewertet.¹⁸

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsgefüge von Thedinghausen. Das Landschaftsbild ist nördlich, östlich und südlich des Plangebietes von einer lockeren Wohnbebauung geprägt. Der westliche Geltungsbereich bildet den Siedlungsrand von Thedinghausen. Das Landschaftsbild der westlich gelegenen Flächen ist durch die landwirtschaftlichen Flächen mit teilweise linearen Gehölzstrukturen geprägt. Das Landschaftsbild des Plangebietes ist primär durch die Ackerflächen und den randlichen Strauchbeständen geprägt. Die südlich gelegene Waldfläche trägt zu einer besonderen Eigenart und Schönheit im Plangebiet bei.

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden (2008) liegt das Plangebiet am „Siedlungsrand mit störendem Übergang“. Dem Plangebiet selbst wird eine mittlere Bedeutung zugewiesen. Die seit 2008 entwickelten Bereiche, z. B. nördlich des Plangebietes, sind im Landschaftsrahmenplan noch unberücksichtigt.¹⁹ Insgesamt wird dem Plangebiet daher ein geringer Landschaftsbildwert beigemessen.

□ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit einem Fortbestand der aktuellen Nutzung und somit des aktuellen Landschaftsbildes zu rechnen.

¹⁸ Schrödter, W., Habermann-Nieße, K., Lehmborg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

¹⁹ Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan. Stand 2008

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte, z. B. Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität, von Bedeutung.²⁰

Nördlich und südlich des Plangebietes, in jeweils rd. 300 m Entfernung, verlaufen die „Bremer Straße“, (L 203) und die „Lehmstraße“ (K 66). Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen durch verkehrsbedingte Lärmimmissionen aufgrund der Entfernung und der zwischenliegenden Bebauung auf das Plangebiet erwartet.

Allgemein ist von landwirtschaftlichen Lärm- und Geruchsmissionen auszugehen, die auf das Plangebiet einwirken. Lärmintensive maschinelle Arbeiten konzentrieren sich eher während der Erntezeit. In der Regel erfolgen sie nicht während der Nachtzeiten, allerdings kann dies zum einen aufgrund der Wetterlage erforderlich werden, zum anderen haben die vergangenen Jahre gezeigt, dass aus ökonomischen Gründen häufiger eine Bewirtschaftung bis in die Nacht erfolgt ist. Geruchsbelastungen entstehen hauptsächlich durch die Ausbringung von Gülle im Frühjahr. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung sind diese Vorbelastungen für den ländlichen Raum üblich und als solche im Plangebiet hinzunehmen. Weitere Geruchsbelastungen werden nicht erwartet.

Das Plangebiet unterliegt einer ackerbaulichen Nutzung. Eine besondere Erholungs- und Freizeitnutzung besteht im Plangebiet nicht.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit einer Weiterführung der bisherigen Nutzung zu rechnen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Kulturdenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Als Sachgut sind die Ackerfläche, die Wege und die Waldfläche im Plangebiet zu nennen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst von einer Weiterführung der bisherigen Nutzung auszugehen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Derzeitiger Zustand

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste

²⁰ Schrödter, W., Habermann-Nieße, K., Lehmborg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln Berücksichtigung finden.

Innerhalb des Plangebietes sind keine besonderen Wechselwirkungen zu erwarten, denen über das bisher beschriebene Maß hinaus eine besondere Bedeutung beizumessen wäre.

□ **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Allgemeine Wechselwirkungen sowie die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sind bereits in den vorstehenden Kapiteln integriert.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt o. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzung bestimmt:

Durch die Planung soll eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche in eine Wohnnutzung überführt werden. Dementsprechend wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3 zzgl. der zulässigen 50%igen Überschreitung von Nebenanlagen) festgesetzt. Für einen plangebietsinternen Ausgleich wird am westlichen Geltungsbereich eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die südliche Waldfläche wird zur Erhaltung festgesetzt. Des Weiteren werden die ortsbildprägende Esche und Eiche im Norden festgesetzt und eine schmale Anpflanzung zur Abtrennung des im Nordosten angrenzenden Spielplatzes hergerichtet.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d. h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei Umsetzung der Planung werden im Bereich der neu ausgewiesenen Bauflächen Neuversiegelungen von Biototypen und Pflanzen geringer bis mittlerer Wertigkeit in einem Umfang von 45 % in der bisher landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche vorbereitet. Diese Flächen stehen als Lebensraum für Pflanzen nicht mehr zur Verfügung. Auf den zukünftig verbleibenden unversiegelten Flächen werden sich voraussichtlich eher geringwertige Biototypen entwickeln. Innerhalb der festgesetzten Parkanlage können sich auch höherwertige Biototypen

entwickeln, wobei hier die Freizeitliche Nutzung durch die Anwohner zu berücksichtigen ist. Die Waldfläche bleibt im Süden des Plangebietes erhalten. Um der Gefahrenabwehr Rechnung zu tragen, hält die Baugrenze einen Abstand von rd. 20 m zu der Waldfläche ein. Im nördlichen Bereich des Waldes wird der bestehende Waldrand innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Tiefe von rd. 15 m erhalten und weiterentwickelt; in geschwungener, stufiger Struktur liegt er bereits teilweise vor. Größere Bäume werden zur Gefahrenabwehr in regelmäßigen Abständen entnommen bzw. auf den Stock gesetzt. Eine Beeinträchtigung des Waldes ist im Vergleich zum derzeitigen Bestand damit nicht verbunden.

Vögel

Mit dem Verlust von Gehölzen und des Ackerlandes geht ein potentieller Lebensraum für Brutvögel verloren. Allerdings sind besondere Vorkommen empfindlicher Vogelarten aufgrund der vorgefundenen Situation im Plangebiet nicht zu erwarten. Grundsätzlich bestehen zudem im Umfeld des Plangebietes genügend Ausweichmöglichkeiten für die gegebenenfalls vorkommenden siedlungstoleranten Boden- oder Gehölzbrüter. Mittelfristig entstehen durch die geplanten Gehölzanpflanzungen wieder Lebensraumpotenziale für gehölzbrütende Vogelarten.

Da Vorkommen siedlungstoleranter Bodenbrüter nicht sicher ausgeschlossen werden können, ist bei der Baufeldfreimachung die Brut- und Setzzeit zu beachten, um Tötungen/Verletzungen ausschließen zu können. Dies gilt ebenso für die Beseitigung von Gehölzen, da Vorkommen von Gehölzbrütern nicht ausgeschlossen werden können. Sollten Rodungen oder Baufeldfreimachungen innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass Vögel nicht zu Schaden kommen.

Bei der Beachtung bauzeitlicher Regelungen bzw. unter der Prämisse einer ökologischen Baubegleitung sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vögeln somit nicht zu konstatieren.

Fledermäuse

Auf Basis der durchgeführten Biotoptypenkartierung ist nicht mit Winterquartieren von Fledermäusen zu rechnen, diesbezüglich ist somit nicht von nachteiligen Auswirkungen auszugehen. Bezüglich der Sommerquartiere kann ein Vorkommen nicht sicher ausgeschlossen werden. Negative Auswirkungen können aber durch die Beachtung bauzeitlicher Regelungen bzw. eine Überprüfung der Gehölze unmittelbar vor Fällung ausgeschlossen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen sonstiger Tierarten und der biologischen Vielfalt sind nicht zu erwarten.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der Planung werden auf einer etwa 1,28 ha großen Teilfläche des Plangebiets umfangreiche Neuversiegelungen auf den bisher überwiegend als Acker genutzten Flächen ermöglicht. Damit gehen bisher unbebaute Flächen am Ortsrand von Thedinghausen verloren. Auf den künftig versiegelten Flächen verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Die Neuversiegelung ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten wird im Rahmen der Eingriffsregelung kompensiert. Bei dem betroffenen Boden mit sehr hoher Bodenfruchtbarkeit ist aufgrund der Schutzwürdigkeit von einem gesonderten Ausgleichsbedarf auszugehen. Der bei Bodenarbeiten anfallende Boden ist einer geeigneten Nutzung zuzuführen oder entsprechend der deklarierten LAGA-Einstufungen (Z0, Z1) ordnungsgemäß zu entsorgen.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Durch die Neuversiegelung entstehen Bereiche, auf denen keine Grundwasserneubildung mehr stattfindet. Im Zuge des Baugrundgutachtens²¹ wurde ermittelt, dass eine Versickerung im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen ist. Nach den Ergebnissen des Entwässerungskonzeptes²² erfolgt die Entsorgung des auf den **öffentlichen Verkehrsflächen** anfallenden Niederschlagswassers über eine Mulden- und Versickerungsanlage.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Regenwasser muss auf den Grundstücken selber versickert werden. Auch in den angrenzenden Baugebieten erfolgt eine flächenhafte Versickerung auf den angrenzenden Grundstücken. Eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Im Zuge der Versiegelung und Überbauung der Flächen in einem Teilbereich des Plangebietes ist von einer Veränderung der lokalklimatischen Bedingungen auszugehen. Durch den Verlust der Ackerfläche und einzelner Gehölze mit ihrer klimaausgleichenden Funktion, bei gleichzeitiger Versiegelung und der damit verbundenen Erhöhung versiegelungsbedingter Oberflächenerwärmung entstehen negative Auswirkungen auf das Klima. Aufgrund der Kleinflächigkeit sind diesbezügliche Veränderungen jedoch nicht als erhebliche Beeinträchtigungen zu werten. Hinsichtlich des Regionalklimas ist ebenfalls nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen. Die Waldfläche im Süden des Plangebietes bleibt mit klimaausgleichender Funktion erhalten.

Mit der Entwicklung des Wohngebietes und eines damit erhöhten Verkehrsaufkommens können sich gegebenenfalls zunehmende Belastungen durch verkehrsbürtige Luftschadstoffe ergeben. Angesichts der Umgebungssituation ist jedoch nur mit geringfügigen Auswirkungen zu rechnen.

Daher werden die Beeinträchtigung des Kleinklimas und der Luftqualität nicht als erheblich eingeschätzt.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Mit der Planung werden in einem Teilbereich des Plangebietes derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen bebaut. Dies ist mit negativen Auswirkungen für das Landschaftsbild verbunden. Allerdings handelt es sich lediglich um eine relativ kleinflächige Erweiterung und der Schließung einer Baulücke im Siedlungsgefüge von Thedinghausen. Durch die Erhaltung der Waldfläche sowie der am westlichen Geltungsbereich festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird eine Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschafts- und Ortsbild werden daher als nicht erheblich beurteilt.

²¹ Contrast GmbH: Institut für Geotechnik, Osterholz-Scharmbeck; BV Erschließung des Wohnbaugebietes „Illmer 6“ in 27321 Thedinghausen, Am Illmer 6, Osterholz-Scharmbeck, 06.11.2020.

²² IWU – Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Umwelttechnik: Erschließung B-Plan Nr. 53 „Illmer 6“ in Thedinghausen, Entwurf, Zeven, Juni 2021: Erläuterungsbericht ohne Anlagen

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Entsprechend der hohen Nachfrage wird durch den Bebauungsplan neuer Wohnraum in der Samtgemeinde Thedinghausen geschaffen.

Gesundheit

Durch die Planung werden weder relevante Lärmmissionen noch -emissionen erwartet, die die Gesundheit des Menschen beeinträchtigen können.

Bezüglich der Gerüche ist aufgrund der Situation im Umfeld des Plangebietes nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen innerhalb des Plangebietes zu rechnen.

Allgemein typische Geruchs- und Lärmbelastungen des ländlichen Raumes sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung hinzunehmen.

Erholung

Die Erschließungsplanung sieht vor, den vorhandenen Staakweg auf einem kurzen Abschnitt innerhalb des Plangebietes als Erschließungsstraße auszubauen. Die derzeit nahezu autofreie Strecke (Staakweg) wird auch zukünftig nur gering frequentiert. Über den ausgebauten Staakweg werden nur wenige Grundstücke erschlossen. Der Staakweg und die angrenzenden landwirtschaftlichen Wege können weiterhin durch Kinder/Jugendliche, Sporttreibende, Fußgänger und Fahrradfahrer in Anspruch genommen werden. Zudem wird eine neue in Ost-West-Richtung verlaufende Wegeverbindung innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und in Fortsetzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Insofern kann die angrenzende freie Landschaft weitgehend auf autofreien oder nur gering frequentierten Straßen weiterhin erreicht werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist nicht ersichtlich.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Betroffenheiten durch die Planung ergeben sich nicht.

Die Bebauung landwirtschaftlicher Fläche stellt eine Umnutzung von Sachgütern dar. Allerdings verbleiben umliegend die überwiegenden Flächenanteile in landwirtschaftlicher Nutzung. Zu weiteren Inanspruchnahmen landwirtschaftlicher Nutzflächen kommt es außerdem in der Regel bei der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 2.4 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen beigetragen:

- Landschaftsbild/Ortsbild

Zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes werden die Strauchhecken am westlichen und nördlichen Plangebietsrand erhalten (abgesehen von einem Erschließungsstich). Abgängige Gehölze sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Für den Erhalt des Ortsbildes werden im Norden des Plangebietes eine Esche und eine Eiche zur Erhaltung festgesetzt. Der südliche Wald bleibt ebenfalls erhalten.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sich die neue Bebauung gut in den Charakter der umgebenden Bebauung und ins Landschaftsbild eingliedern.

- Tiere und Pflanzen

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind zulässig: Fuß- und Radwege, Außenmöblierung wie z. B. Bänke, Beleuchtung und Spielgeräte. Die Fuß- und Radwege sind in wassergebundener Ausführung zu befestigen. Die maximale Breite beträgt 1,50 m.

Auf der öffentlichen Grünfläche **P1** wird zur landschaftlichen Einbindung eine Baumreihe angelegt. Geeignete schmalkronige Arten bzw. Sorten sind z. B. Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Echte und Schwedische Mehlbeere, Eberesche (*Sorbus aria*, *S. intermedia*, *S. aucuparia*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Weißdorn, Rotdorn (*Crataegus laevigata*, *C. monogyna*), Wildapfel (*Malus sylvestris*); Pflanzqualität Hochstamm mit Stammumfang mindestens 12-14 cm.

Zur inneren Durchgrünung ist auf jedem privaten Baugrundstück je angefangene 600 m² Grundstückfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Buche, Feldulme, Birke, Hainbuche, Ahorn, Eberesche; Pflanzqualität Stammumfang mindestens 12-14 cm. Statt eines Laubbaumes können alternativ auch zwei Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden; Pflanzqualität Stammumfang mindestens 8-10 cm.

- Wald / Waldrand

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Waldrandes und zur Gefahrenabwehr (Brand) hält die Baugrenze einen Abstand von 20 m zum bestehenden Waldrand ein. Zusätzlich wird der bestehende Waldrand erhalten und durch Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen II. Ordnung weiterentwickelt. Durch eine regelmäßige Pflege werden größere Gehölze alle 10 bis 15 Jahre entnommen oder auf-den-Stock gesetzt. Einer Gefährdung durch Windwurf oder umstürzende Bäume wird somit Rechnung getragen.

Darüber hinaus sind jedoch weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Soweit die Baumaßnahmen, insbesondere die Baufeldfreimachung und Gehölzbeseitigungen, während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob **aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten** von Vogel- oder Fledermausarten betroffen sind. Eine Vermeidung von Tötungen kann durch Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeiten (Oktober bis Ende Februar) und Quartiersnutzung durch Fledermäuse (Mitte November bis Ende Februar) erreicht werden.
- Vor der Beseitigung von Gehölzen sollte unabhängig von einer zeitlichen Terminierung eine Überprüfung auf **dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten** von Vogel- und Fledermausarten durch eine fachkundige Person erfolgen. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällungen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. geschützt werden.
- Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u. a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Da vorgeschichtliche Funde in räumlicher Nähe bekannt sind, sind denkmalschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, sind bei Umsetzung der Planung auf der nachgeordneten Planungsebene erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung zu prognostizieren. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen vermutlich die Schutzgüter Pflanzen/Biototypen sowie Boden/Fläche.

➤ Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Zur rechnerischen Ermittlung der Eingriffsintensität wird im mit Hilfe des Bewertungsmodells des Landkreises Verden eine Bilanzierung vorgenommen.

Arten und Biotope

Gemäß den Empfehlungen zur Eingriffsregelung im Landschaftsrahmenplan des Landkreises, ergibt sich für Biototypen der Wertstufe III ein Kompensationsbedarf im Verhältnis 1:1, für Biototypen der Wertstufe IV von 1:2 und für Biototypen der Wertstufe V von 1:3. Für Biototypen der Wertstufen I und II (z.B. Acker oder Intensivgrünland) ist dagegen eine Kompensation nicht erforderlich; die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen werden dort über die Kompensation der Bodenfunktionen ausgeglichen.

Im vorliegenden Fall entsprechen die festgestellten Biototypen überwiegend den Wertstufen I und II. Die höherwertigen Biototypen *Pionier- und Sukzessionswald* mit dem vorgelagerten *Waldrand* sowie die *Strauchhecke* bleiben erhalten. Die *Strauchhecke* wird lediglich für die Erschließung im Norden auf einer Fläche von rd. 70 m² beseitigt. In den Wald/Waldrand wird im Nordosten auf einer Breite von 2 m und rd. 25 m Länge (50 m²) durch die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eingegriffen. Konkret ist dadurch hauptsächlich halbruderaler Gras- und Staudenflur betroffen sowie die Beseitigung von voraussichtlich drei jungen Birken erforderlich. Für den geringen Eingriff in den Randbereich der Waldfläche, der mit dem realen Verlust von halbruderaler Gras- und Staudenflur und drei Birken verbunden ist, erfolgt ein Ausgleich über die Biototypen (s. u.). Eine Waldumwandlung wird für den Verlust von 50 m² nicht für erforderlich gehalten. Die Beseitigung der halbruderalen Vegetationsbestände (6.251 m²) im Plangebiet werden durch die Planung vollständig überplant. Die Beseitigung der 5 Einzelbäume erfordert für den funktionalen Ausgleich entsprechende Gehölzneupflanzungen.

	Wertstufe	Fläche [m ²]	Flächenverhältnis für Ausgleich	Ausgleichsbedarf
Strauchhecke	III	70 m ²	1:1	
Halbruderaler Gras- und Stau- denflur mittlerer Standorte	III	+ 6.251 m ² + 50 m ²	1:1	
		6.371 m²	1:1	6.371 m²
Einzelbäume (2 Eichen, 3 Bir- ken)	III	5 St.	1:1	Neuanpflanzung von 5 Einzelbäumen

Boden und Wasser

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens gemäß den Empfehlungen zur Eingriffsregelung im Landschaftsrahmenplan des Landkreises wird für Versiegelungen

von Böden ohne besondere Funktionen ein Kompensationsfaktor von 1:0,5 angegeben. Bei der Inanspruchnahme von schutzwürdigen Böden sind die versiegelungsbedingten Verluste im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Hier ist auf Grund der hohen Bodenfruchtbarkeit eine besondere Schutzwürdigkeit des Bodens²³ betroffen.

	Fläche [m ²]	Flächenverhältnis für Ausgleich	Ausgleichsbedarf [m ²]
Boden allgemeiner Bedeutung			
Wohnbaufläche mit 45 %iger Versiegelung	4.554	1:0,5	2.277
Straßenverkehrsfläche mit 90%iger Versiegelung	2.738	1:0,5	1.369
Boden besonderer Bedeutung (Bodenfruchtbarkeit)			
Wohnbaufläche mit 45 %iger Versiegelung	3.555	1:1	3.555
Straßenverkehrsfläche mit 90%iger Versiegelung	1.543	1:1	1.543
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	434	1:1	434
		SUMME	9.178

Insofern ist für die Kompensation des Schutzgutes Boden eine Ausgleichsfläche von **9.178 m²** erforderlich.

➤ Fazit zur Eingriffsregelung

Die mit der Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden) haben einen Kompensationsbedarf für Arten und Lebensgemeinschaften von **6.371 m²** und für das Schutzgut Boden **von zusätzlich 9.178 m²** ergeben.

Der Ausgleich erfolgt im Ausgleichspool am Baumpark in Thedinghausen.

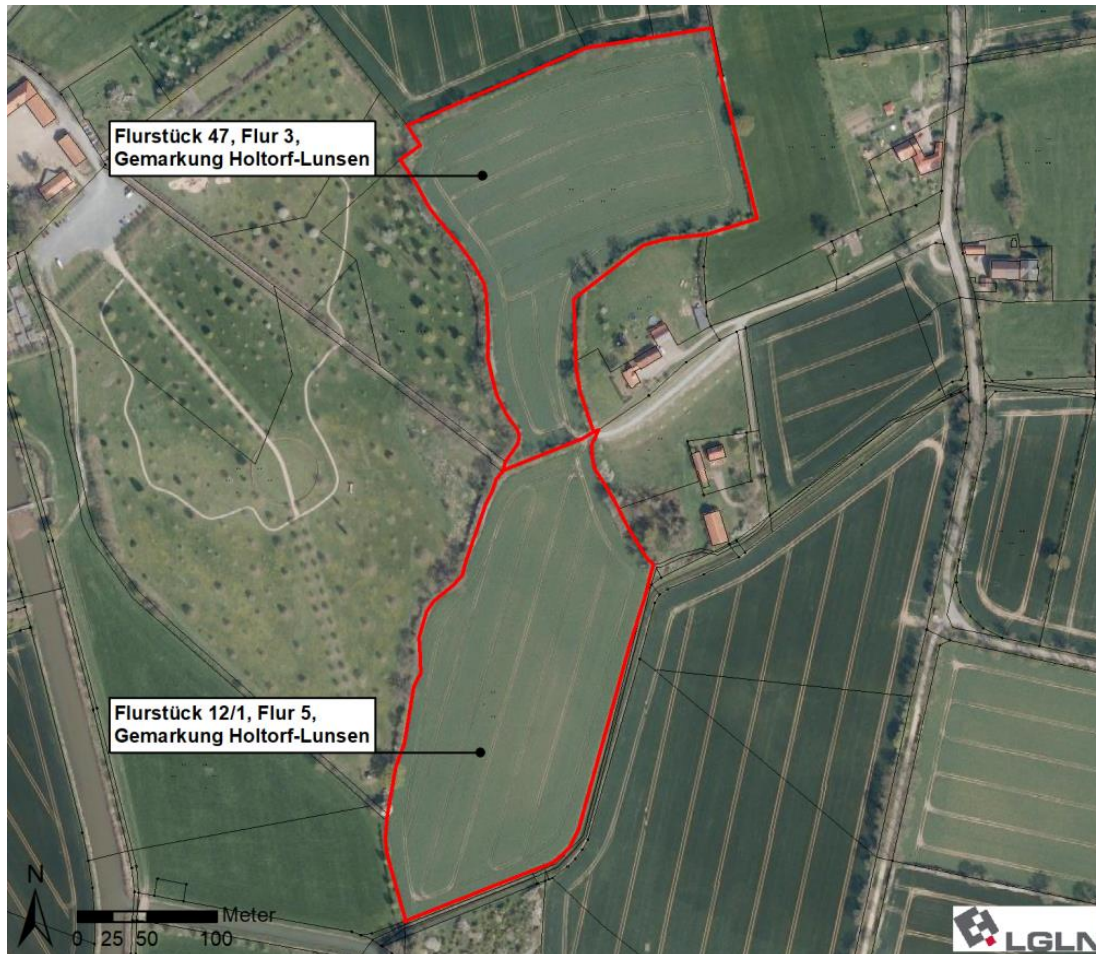
Der Ausgleichspool setzt sich zusammen aus dem Flurstück 47 der Flur 3, Gemarkung Holtorf-Lunsen (37.689 m²) und dem Flurstück 12/1 der Flur 5, Gemarkung Holtorf-Lunsen (40.594 m²). Hier wird auf bisherigem Ackerland ein Naturwald als standortgerechten klimafesten Laubmischwald aufgeforstet.

Mit der Aufforstung wird auf dem Flurstück 47 der Flur 3 begonnen. Auf der Grundlage einer bodenkundlichen Standortkartierung sieht der Aufforstungsplan den „Waldentwicklungstyp 13“ mit 60 % Stieleiche, 10% Hainbuche, 10 % Vogelkirsche, 10 % Winterlinde, 5 % Schwarznuss, 3 % Esskastanie und 2 %Flatterulme vor.

Randlich sind eine 5 m Krautzone sowie eine 12 m Strauchzone mit Holunder, Weißdorn, Haselnuss, Hundsrose, Schlehe, Gem. Schneeball, Feldahorn, Wildobst und Eberesche vorgesehen.²⁴

²³ Siehe Umweltbericht, Kap. 2.2.2

²⁴ Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2021): Planung Erstaufforstung Gemarkung Holtorf-Lunsen



Lageübersicht Ausgleichspool am Baumpark

Von dem Flurstück 47 der Flur 3 werden insgesamt 15.549 m² dem vorliegenden Bebauungsplan als Ausgleich zugeordnet.

Durch die Entwicklung des Naturwaldes werden die erheblichen Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen ausgeglichen, der Funktionsbezug für Gehölze hergestellt und die Bodenfunktionen begünstigt, so dass insgesamt der Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung vollständig sichergestellt ist.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 - 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 - 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So

kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.

- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

Die Gemeinde Thedinghausen hat bereits im Jahr 2012 einen städtebaulichen Wettbewerb „Wohnen am Illmer“ für die Flächen südlich der „Bremer Straße“ und beidseitig der Straße „Am Illmer“ ausgeschrieben. Auf der Grundlage der Wettbewerbsergebnisse wurde ein städtebauliches Gestaltungskonzept für die Flächen beidseitig der Straße „Am Illmer“ erstellt. Die Fläche wird durch die Entwicklung mehrerer Teilabschnitte entwickelt. Nachdem bereits mehrere Teilabschnitte entwickelt wurden, ist nun aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken der Bebauungsplan Nr. 53 an der Reihe. Die Festsetzungen orientieren sich dabei am derzeitigen Bestand der Fläche (z. B. Festsetzung des Waldes) und der umgebenden Allgemeinen Wohngebiete. Anderweitige Planungsmöglichkeiten haben sich nicht ergeben.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Durch den Bauleitplan wird keine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwartet.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach Drachenfels (2020)²⁵
- Die Ausführungen zum Artenschutz sind als Potentialanalyse konzipiert.
- Die Bilanzierung der Umweltauswirkungen erfolgt anhand des Bewertungsmodells des Landkreises Verden
- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurde das Datenmaterial des NIBIS Kartenservers²⁶, des

²⁵ Drachenfels, O. v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4; NLWKN, Stand Juli 2020

²⁶ NIBIS® Kartenserver (2014) des Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie, und Geologie (LBEG)

Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz²⁷ und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Verden²⁸ ausgewertet.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.²⁹

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Thedinghausen stellt den Bebauungsplan Nr. 53 „Illmer 6“ auf, um der hohen Nachfrage an Baugrundstücken in der Samtgemeinde Thedinghausen Rechnung zu tragen. Der B-Plan setzt daher den Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA, GRZ 0,3) fest. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Thedinghausen, südlich der Straße „Am Ilmer“, und unterliegt überwiegend einer Ackernutzung. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein junger Sukzessionswald, der als Wald festgesetzt wird. Im Westen wird eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage entwickelt. Das Wohngebiet wird durch eine lockere, maximal eingeschossige Bebauung entwickelt und fügt sich somit in die angrenzende Bebauung ein. Durch die randlichen Grünfestsetzungen wird das Plangebiet landschaftlich eingebunden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Durch die Planung wird eine Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen ermöglicht. Der Verlust der Biotoptypen (überwiegend Ackerfläche) ist als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zu bewerten. Die Neuversiegelungen begründen einen Verlust der Bodenfunktionen und somit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Diese Beeinträchtigungen sind gemäß Eingriffsregelung zu kompensieren. Insgesamt beläuft sich der Kompensationsbedarf gemäß dem Bilanzierungsmodell des Landkreises Verden für Arten und Lebensgemeinschaften auf **6.371 m²** und für das Schutzgut Boden auf zusätzlich **9.178 m²**.

Der Ausgleich erfolgt im Ausgleichspool am Baumpark in Thedinghausen. Der Ausgleichspool setzt sich zusammen aus dem Flurstück 47 der Flur 3, Gemarkung Holtorf-Lunsen (37.689 m²) und dem Flurstück 12/1 der Flur 5, Gemarkung Holtorf-Lunsen (40.594 m²). Hier wird auf bisherigem Ackerland ein Naturwald als standortgerechten klimafesten Laubmischwald aufgefördert. Von dem Flurstück 47 der Flur 3 werden insgesamt 15.549 m² dem vorliegenden Bebauungsplan als Ausgleich zugeordnet.

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind auf Umsetzungsebene bei der Baufeldräumung nistende Vögel und Fledermausarten zu beachten. Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen Vogelnester betroffen sind. Durch bauzeitliche Maßnahmen, z.B. Gehölzfällungen, Erdbaumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeiten (in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) und Quartiersnutzung durch Fledermäuse kann die Tötung von Tieren generell vermieden werden. Ob im Plangebiet mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden

²⁷ Umweltkarten-Kartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz

²⁸ Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan. Stand 2008.

²⁹ *Hinweis zum Umweltschadensrecht.* Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

sind, sollte auf Umsetzungsebene gutachterlich überprüft werden. Sollten im Zuge der Überprüfung mehrjährig genutzte Vogelnester oder Fledermausquartiere entdeckt werden, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

Erhebliche Beeinträchtigungen von umliegenden Natura 2000-Gebieten oder sonstigen Schutzgebietskategorien werden durch die Planung nicht begründet.

3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Contrast GmbH: Institut für Geotechnik, Osterholz-Scharmbeck; BV Erschließung des Wohnbaugebietes „Illmer 6“ in 27321 Thedinghausen, Am Illmer 6, Osterholz-Scharmbeck, 06.11.2020.
- Drachenfels, O. v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4; NLWKN, Stand Juli 2020
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS® Kartenserver (2014): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
- IWU – Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Umwelttechnik: Erschließung B-Plan Nr. 53 „Illmer 6“ in Thedinghausen, Entwurf, Zeven, Juni 2021: Erläuterungsbericht ohne Anlagen
- Landkreis Verden: Landschaftsrahmenplan. Stand 2008.
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2021): Planung Erstaufforstung Gemarkung Holtorf-Lunsen.
- Schrödter, W., Habermann-Nieße, K., Lehmborg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004
- Umweltkartenserver Niedersachsen: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover.

ANHANG ZUM UMWELTBERICHT

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Durch die Planung werden bisher unversiegelte Bereiche neu versiegelt, die somit Pflanzen und Tieren dauerhaft nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung stehen. Hierdurch entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden und Landschaftsbild.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Mit der Neuversiegelung von Boden gehen die Bodenfunktionen verloren und gleichermaßen auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind aber keine Emissionen anzunehmen, die die Emissionsrichtwerte überschreiten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzung nicht in besonderem Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Mit der Umsetzung der Planung sind keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit den zulässigen Nutzungen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden ist.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Es ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Regionalklimas und der Luftqualität auszugehen. Des Weiteren ist keine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die besondere Belastungen erwarten lassen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	X	Gehölzfällungen, Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche. Lebensraumverluste für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Biotoptypenkompensation
Pflanzen	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	x	X	Gehölzfällungen, Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche. Lebensraumverluste für Pflanzen. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Fläche	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	o	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.
Boden	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	o	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme mit Verlust der Bodenfunktionen. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung
Luft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Die Emissionen verkehrsbürtiger Luftschadstoffe sowie durch Hausbrand wird sich gegenüber der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung leicht erhöhen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Mit der Planung entfällt hauptsächlich Ackerfläche mit klimaausgleichender Funktion. Aufgrund der Kleinflächigkeit werden erhebliche Beeinträchtigungen nicht erwartet.
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Die allgemeinen Wechselbeziehungen sind in die Betrachtung der übrigen Schutzgüter integriert. Besondere Wechselbeziehungen sind nicht ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Es handelt sich nur um die Schließung einer Baulücke im Siedlungsgefüge von Thedinghausen. Durch die vorgesehene Eingrünung werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden.
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Hinsichtlich der biologischen Vielfalt ist eine geringe bis mittlere biologische Vielfalt in dieser Siedlungsrandlage anzunehmen.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Aufgrund der großen Entfernung zu Natura-2.000-Gebieten kann mit hinreichender Sicherheit von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzziele der Natura-2000-Gebiete ausgegangen werden.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	o	o	o	o	o	x	x	x	x	o	x	Während der Baumaßnahmen kommt es zu Lärm- und Staubimmissionen. Den vorliegenden gutachterlichen Ergebnissen ist zu entnehmen, dass bereits im südlichen Teil des Plangebietes Illmer 5 keine passiven Schallschutzmaßnahmen mehr erforderlich sind. Belange des Immissionsschutzes stehen der Planung damit nicht entgegen. (s. Teil 1 der Begründung, Kap. 3.3)
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Kulturdenkmäler (Bau- und Bodendenkmale) sind im Plangebiet nicht bekannt.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	x	x	Verlust von Landwirtschaftsfläche, Neubau von Gebäuden.
e) Vermeidung von Emissionen	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	Zufahrt über das bestehende Straßennetz.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Eine Nutzung regenerierbarer Energien ist aktuell nicht vorgesehen.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	Ein unmittelbarer Zielkonflikt mit dem Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan besteht nicht.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ		
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.