

Urschrift



Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die  
 Abschrift  Ablichtung  
mit der vorgelegten  Ausfertigung  
 Urschrift  Ablichtung  
beglaubigten  Abschrift

der / des Begründung

übereinstimmt.

Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei

erteilt.

Thedinghausen, den 08.01.2002

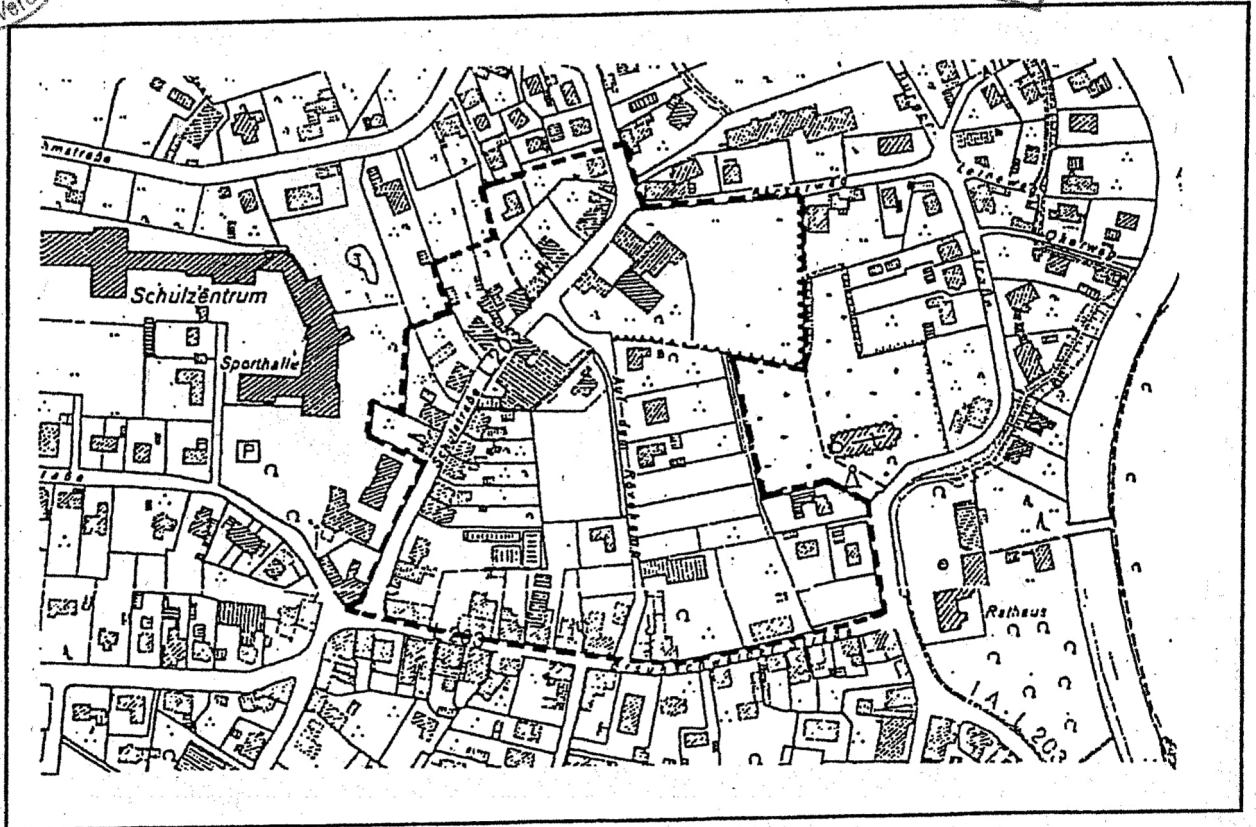
Samtgemeinde Thedinghausen  
Der Samtgemeindegemeister  
Im Auftrage

*Hebbe*

# GEMEINDE THEDINGHAUSEN

## ● BAULEITPLANUNG

Exemplar für die Akte



BEBAUUNGSPLAN  
NR. 22 „ORTSMITTE I“ -

BEGRÜNDUNG

STAND: SEPTEMBER 2001



# **GEMEINDE THEDINGHAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 22 „ORTSMITTE I“**

**BEGRÜNDUNG**

**STAND: SEPTEMBER 2001**

**BEARBEITUNG:**

Architektengruppe  
Lepère und Partner  
Osterdeich 131  
28205 Bremen  
Klaus von Ohlen

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
<b>A. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 22</b>	<b>4</b>
I. Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan	4
II. Planungsanlaß	4
III. Räumlicher Geltungsbereich, Vorgaben	4
IV. Raumordnung und Landesplanung	5
V. Planungsrechtliche Situation	6
V.1 Vorbereitende Bauleitplanung	6
V.2 Verbindliche Bauleitplanung	7
VI. Planungsziele	8
VII. Städtebauliche Situation	8
VIII. Städtebauliches Konzept	10
VIII.1 Bebauung	10
VIII.2 Immissionsschutz	11
VIII.3 Denkmalschutz	13
VIII.4 Spielplätze	13
IX. Festsetzungen des Bebauungsplans	14
IX.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	14
IX.2 Geschossigkeit, Bauweise	18
IX.3 Verkehrserschließung	18
IX.4 Grünflächen	18
IX.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen	18
IX.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19
IX.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	19
IX.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions- schutzgesetzes	19
X. Natur und Landschaft	21
X.1 Örtliche Einschätzung des Plangebietes	21
X.2 Bewertung der Schutzgüter im Plangebiet	23
X.3 Übergeordnete Vorgaben	23
X.4 Bewertung des Eingriffs	24
X.5 Vermeidung von Beeinträchtigungen	26
X.6 Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	27
X.7 Ersatzmaßnahmen	28
XI. Ver- und Entsorgung	31
XII. Städtebauliche Werte	31
<b>B. BEGRÜNDUNG ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT</b>	<b>32</b>

## A. BEGRÜNDUNG

### I. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der VA / ~~Rat~~ der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am ~~26.05.1992~~ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 "Ortsmitte I" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ~~26.06.1992~~ erfolgt.  
Der Bebauungsplan führt die Bezeichnung:

BEBAUUNGSPLAN NR.: 22 „Ortsmitte I“  
DER GEMEINDE THEDINGHAUSEN

### II. PLANUNGSANLASS

Die Gemeinde Thedinghausen hat 1993 einen Ideenwettbewerb mit dem Ziel der Neuordnung des Ortskernes durchgeführt. Zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses hat die Gemeinde Thedinghausen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 "Ortsmitte I" beschlossen. Nach der Aufstellung eines Vorentwurfs ist ein weiterer Wettbewerb durchgeführt worden (hier Investorenwettbewerb). Die Ergebnisse des Investorenwettbewerbs sind Basis des vorliegenden Entwurfs.

### III. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, VORGABEN

Der im Verfahren geänderte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 "Ortsmitte I" umfaßt die Grundstücke nördlich der Braunschweiger Straße (exclusive der Braunschweiger Straße) zwischen Bürgerstraße und Schulstraße, die Grundstücke beiderseits der Schulstraße (ohne Schulgrundstück) bis zur Einmündung Bäckerstraße und die Flächen auf dem Rövekamp zwischen Braunschweiger Straße und Bäckerstraße.

Vorgaben für die städtebauliche Konzeption ergeben sich aus:

- den Darstellungen des Flächennutzungsplans
- den Ergebnissen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs "Thedinghausen Ortsmitte"
- den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens (BBE - Unternehmensberatung Weser-Ems GmbH, 1992)
- den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens (Plankontor Oldenburg, 1993)
- Gesprächen mit der Gemeindeverwaltung und potentiellen Investoren
- den Ergebnissen des Investorenwettbewerbs "Thedinghausen Ortsmitte"
- dem Schalltechnischem Gutachten für den Geltungsbereich des B-Plans

### IV. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Für die Gemeinde Thedinghausen ist das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden maßgebend (Satzungsbeschluß 1997). In der Folge sind die Ziele des regionalen

Raumordnungsprogramms für den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgelistet:

- Thedinghausen ist als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ dargestellt.
- Die Gemeinde Thedinghausen wird dem Ordnungsraum Bremen zugeordnet.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Ortsmitte I“ wurden mehrfach mit dem Landkreis Verden die baulichen Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans diskutiert. Insbesondere zur möglichen Ansiedlung eines Verbrauchermarktes in dem geplanten Sondergebiet sind bereits Stellungnahmen des Landkreises der Gemeinde Thedinghausen zugestellt worden. In der Raumordnerischen Stellungnahme des Landkreises vom 30.05.2001 wird u. a. ausgeführt:

- Das Vorhaben (Anm.: hier ist die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit ca. 1.200 qm VF und eines Discounters mit ca. 712 qm VF gemeint) entspricht nach seinem Umfang und seiner Zweckbestimmung der Standortgemeinde Thedinghausen als Grundzentrum. Wesentliche Beeinträchtigungen benachbarter Grund- oder Mittelzentren sind nicht zu erwarten.
- Die hohe Kaufkraftabschöpfungsquote weist jedoch darauf hin, dass es zu einem Verdrängungswettbewerb innerhalb der Samtgemeinde kommen kann. Auswirkungen auf vorhandene Lebensmittelläden sind nicht auszuschließen.

Zu den Ausführungen des Landkreises (insbesondere zu dem zweiten Punkt) ist auf folgende Ziele zur Versorgungssituation der Samtgemeinde und der Gemeinde Thedinghausen hinzuweisen:

1. Aufgrund der Größe der Samtgemeinde von 152 qkm einerseits und der Kleinteiligkeit der Mitgliedsgemeinden andererseits kann eine flächendeckende Versorgung der Samtgemeinde mit Einzelhandelseinrichtungen nicht gewährleistet werden, da die Wirtschaftlichkeit der Einzelhandelsunternehmen an den jeweiligen Standorten nicht gegeben ist.
2. Die Wirtschaftlichkeit potentieller und tatsächlich vorhandener Einzelhandelseinrichtungen in den Mitgliedsgemeinden ist auch ohne eine zusätzliche Einzelhandelseinrichtung in Thedinghausen nicht gewährleistet. In den vergangenen Jahren sind bereits einige kleine Läden geschlossen worden. In den Mitgliedsgemeinden Blender und Morsum konnte kein Betreiber gefunden werden, obwohl ein attraktives Grundstück in Aussicht gestellt wurde.
3. Aus den aufgeführten Gründen ist daher eine weitere Ansiedlung eines Marktes in Thedinghausen auch für die Mitgliedsgemeinden sinnvoll, da eine Stärkung der Samtgemeinde Thedinghausen erreicht werden kann.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die Festsetzungen des Bebauungsplans den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung nicht entgegenstehen.

## V. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### V.1 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen maßgebend.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 "Ortsmitte I" ist derzeit im Verfahren. Bisher war das Plangebiet im Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt:

- Südlich der Bäckerstraße und in Teilabschnitten beiderseits Auf dem Rövekamp allgemeine Wohngebiete mit einer durchschnittlichen Geschosflächenzahl von GFZ: 0,5.
- Westlich und östlich (nördlich Auf dem Rövekamp) der Schulstraße Dorfgebiete (MD) mit einer durchschnittlichen Geschosflächenzahl von GFZ: 0,5.
- Nördlich (östlich Auf dem Rövekamp; mit einer durchschnittlichen Geschosfläche von GFZ = 0,5) und südlich der Bürgerstraße (mit einer durchschnittlichen Geschosfläche von GFZ = 0,8) Mischgebiete.
- Nördlich (westlich Auf dem Rövekamp) und östlich der Schulstraße (südlich Auf dem Rövekamp) Kerngebiete (MK) mit einer durchschnittlichen Geschosflächenzahl von GFZ: 1,6.

Zukünftig wird das Plangebiet wie folgt dargestellt:

- Teilbereiche (Hintergrundstücke) beiderseits der Schulstraße werden als Wohnbauflächen ausgewiesen.
- Die Flächen östlich und westlich der Schulstraße, in Teilabschnitten nördlich der Braunschweiger Straße sowie beiderseits der Straße Auf dem Rövekamp werden als gemischte Bauflächen ausgewiesen.
- Nördlich der Braunschweiger Straße bzw. östlich Auf dem Rövekamp werden Teilflächen als Sondergebiet "Einzelhandel" dargestellt.

## V.2 Verbindliche Bauleitplanung

In den Jahren 1996 bis 1997 sind Vorentwürfe zum o. g. Bebauungsplan aufgestellt worden. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind ebenfalls durchgeführt worden.

Während des Verfahrens haben sich grundsätzliche Änderungen der Rahmenbedingungen für die Realisierung des Bebauungsplankonzeptes ergeben. Insbesondere die Investitionsbereitschaft der Grundstückseigentümer war auf der Grundlage des 1. Konzeptes nicht mehr gegeben.

Weiterhin mußte das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Konzept den geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepaßt werden.

Die Gemeinde Thedinghausen hat daher den Vorentwurf und das 1. Konzept im Detail nicht weiter verfolgt und sich entschieden, nach Durchführung eines Investorenwettbewerbs einen neuen Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 22 „Ortsmitte I“ aufzustellen.

Die wesentlichen Änderungen des Konzeptes sind:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist um die Bereiche südlich der Braunschweiger Straße reduziert worden. Der abgekoppelte Bereich soll zu einem späteren Zeitpunkt überplant werden.
- Die Bebaubarkeit und die Erschließung des Sondergebietes ist den Ergebnissen des Investorenwettbewerbs angepaßt worden. Nunmehr ist die Bebauung auf dem rückwärtigen Bereich des Grundstücks angesiedelt, während sich die Parkplätze zur Braunschweiger Straße orientieren. Der Kraftfahrzeugverkehr wird von der Schulstraße auf den Rövekamp geführt (Rövekamp an der Einmündung Braunschweiger Straße für den KFZ-Verkehr gesperrt). Eine Zu- und Abfahrt von der Braunschweiger Straße ist über den geplanten Parkplatz innerhalb des Sondergebietes vorgesehen.
- Die Friedhofserweiterungsfläche ist reduziert worden. Die verbleibende Fläche soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.
- Das Fuß- und Radwegesystem ist den Ergebnissen des Investorenwettbewerbs angepaßt worden.
- Die ehemals festgesetzten Baulinien entfallen bzw. werden durch Baugrenzen ersetzt.
- Die gestalterischen Festsetzungen sind den Ergebnissen des Investorenwettbewerbs angepaßt worden.

## VI. PLANUNGSZIELE

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Ortsmitte I" wird die städtebauliche Neuordnung der Thedinghausener Ortsmitte angestrebt.

Um den Anforderungen an ein funktionsfähiges Gemeinwesen gerecht zu werden, sind zentrumsnahe Flächen zur Unterbringung von Einzelhandelsgeschäften auszuweisen.

Die Attraktivierung und Stärkung des innerörtlichen Geschäftsbesatzes ist in einem engen Kontext mit der verkehrlichen Situation im Ortskern zu betrachten. Die ohnehin schon stark befahrene L 203 (Braunschweiger Straße) darf durch die Ausweisung von weiteren Geschäftsbereichen nicht zusätzlich durch den fließenden und ruhenden Verkehr belastet werden. Daher ist die Anbindung der geplanten Geschäftsbereiche auch über eine rückwärtige Erschließung über den auszubauenden Rövekamp vorgesehen.

## VII. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird einerseits durch die zweigeschossige traufständige Bebauung an der Braunschweiger Straße und andererseits durch die ein- bis zweigeschossige trauf- und giebelständige Bebauung an der Schulstraße geprägt.

Neben wenigen Gebäuden, die in Gestalt, Dachlandschaft und Kubatur noch weitestgehend dem historischen Erscheinungsbild entsprechen, sind eine Vielzahl von Gebäuden in den vergangenen Jahrzehnten durch Um- und Anbauten, Erweiterungen der Schaufensterzonen oder Änderungen der Fassaden erheblich umgestaltet worden.

Unbebaute Flächen bzw. Baulücken entlang der Braunschweiger Straße und der Schulstraße sind – mit Ausnahme des Flurstücks 61, auf dem ein Gebäude nach einer Explosion total zerstört und abgeräumt wurde – nicht vorhanden.

Die von der Braunschweiger Straße, der Schulstraße und dem Friedhof umschlossenen Flächen im Zentrum des Geltungsbereiches sind weitgehend frei von Bebauung. Östlich der durch diese Fläche führenden Straße auf dem Rövekamp sind drei Einfamilienhäuser entstanden. Zwei weitere Einfamilienhäuser befinden sich westlich auf dem Rövekamp. Die weitaus überwiegenden Flächenanteile werden z. Z. als Gärtnereiflächen von einer an der Schulstraße gelegenen Gärtnerei genutzt. Die restlichen Flächen liegen brach bzw. werden als Grünland genutzt.

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich eine Hofstelle mit einer Pferdekoppel. Die Hauptgebäude der Hofstelle sind als Baudenkmale ausgewiesen.

Die Erdgeschosse der Gebäude entlang der Braunschweiger Straße werden überwiegend gewerblich (Einzelhandel, Dienstleistung) genutzt. Die

oberen Geschosse sind überwiegend dem Wohnen vorbehalten (Ausnahme: Kaufhaus Kastendieck, gewerbliche Nutzung über drei Geschosse).

Der Geschäftsbesatz setzt sich im südlichen Abschnitt der Schulstraße fort. Der nördliche Abschnitt der Schulstraße ist überwiegend dem Wohnen vorbehalten.

Die Braunschweiger Straße sowie der südliche Abschnitt der Schulstraße sind als Hauptgeschäftsbereiche einzustufen. Außerhalb des Geltungsbereiches setzt sich der Hauptgeschäftsbereich in Richtung Syker Straße fort.

An der Braunschweiger Straße befindet sich das Gemeindehaus der evangelischen Kirchengemeinde. Die an der Schulstraße gelegene Schule befindet sich, ebenso wie die Kirche und der Friedhof, außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Attraktivität des Hauptgeschäftsbereiches wird durch den fließenden Verkehr stark gemindert. Das im Jahre 1993 erstellte Verkehrsgutachten hat für die Landesstraßen L 203 (Braunschweiger Straße) Belastungen in Höhe von 8.000 Kfz DTV und für die L 354 (Syker Straße) 5.000 Kfz DTV ermittelt.

Signifikant ist ebenso das unzureichende Stellplatzangebot in den Hauptgeschäftsbereichen. Zusammenhängende Fuß- und Radwege fehlen in der Ortsmitte ebenso.

## VIII. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### VIII.1 BEBAUUNG

Nach Durchführung des 2. Wettbewerbs und den Beratungen in den Ausschüssen der Gemeinde Thedinghausen sowie auf der Grundlage von Abstimmungsgesprächen mit den Eigentümern der "Schlüsselgrundstücke" ist folgendes städtebauliches Konzept als Grundlage für die Erarbeitung des Entwurfs für den Bebauungsplan Nr. 22 "Ortsmitte I" beschlossen worden:

- Im Mittelpunkt des städtebaulichen Konzeptes steht die Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes. Auf dem gegenüberliegenden Mischgebiet kann ein SB-Discounter entstehen. Unmittelbar den Einrichtungen zugeordnet sind Stellplatzanlagen vorzusehen.
- Neben der Erschließung (von der Schulstraße aus) über den auszubauenden Rövekamp (Zweirichtungsverkehr) wird das Sondergebiet über den bis zur Braunschweiger Straße reichenden Parkplatz des Sondergebietes erschlossen. Ein unmittelbarer Anschluß des Rövekamps an die Braunschweiger Straße wird aus verkehrstechnischen Gründen nicht mehr vorgesehen. Lediglich für Fußgänger und Radfahrer ist diese Anbindung zu nutzen.
- Weiterhin ist sowohl von der Schulstraße bis zum Rövekamp als auch östlich des Verbrauchermarktes die Ausweisung von Rad- und Fußwegen bzw. die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten vorgesehen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches ist sowohl die Erweiterung des Friedhofes als auch der Bau weiterer Wohnungen in den oberen Geschossen der Geschäftshäuser sowie in einem allgemeinen Wohngebiet auf der Pferdekoppel südlich der Bäckerstraße vorgesehen.
- Östlich Auf dem Rövekamp können die bestehenden Wohngebäude verbleiben. Die Entwicklung weiterer Wohn- und Geschäftsgebäude ist durch die Ausweisung eines Mischgebietes gewährleistet.
- Innerhalb des Geltungsbereiches ist sowohl die Erweiterung des Friedhofes als auch der Bau weiterer Wohngebäude vorgesehen.

## VIII.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte I“ ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Ortsmitte I“ der Gemeinde Thedinghausen; Bon – Marie – Hauptmann GbR; Beratende Ingenieure VB – Bauwesen – Geräusche – Erschütterungen – Luftreinhaltung; 30823 Garben; 2001; Gutachten kann bei Bedarf im Bauamt der Gemeinde Thedinghausen eingesehen werden).

Im Gutachten (Rechenverfahren: gem. VDI-Richtlinie 2714 – ISO 9613/2 „Schallausbreitung im Freien“ unter Berücksichtigung zusätzlicher Rechenvorschriften gem. DIN 18005) sind die möglichen Belastungen analysiert und Festsetzungsvorschläge erarbeitet worden.

### a. Bereich Braunschweiger Straße

Entsprechend den Berechnungen wurde ein Bemessungsschallpegel von rund 75 dB(A) ermittelt. Gem. DIN 4109 liegt somit der Lärmpegelbereich V vor.

Empfehlungen für die Textlichen Festsetzungen des B-Plans:

Beim Ersatz oder erstmaligen Einbau von Fensterkonstruktionen müssen diese bei Fassaden parallel zur Braunschweiger Straße ein bewertetes Schalldämmmaß von 40 dB(A) haben und bei senkrecht hierzu laufenden Fassadenbereichen ein bewertetes Schalldämmmaß von 37 dB(A). Diese Festsetzungen gelten bis zu einer Tiefe von 20 m von der Straßenachse. Schlafräume müssen darüber hinaus ein schallgedämmte Lüftung haben, wobei das Einfügungsdämpfungsmaß in gleicher Größe liegen muß.

### b. Bereich Schulstraße / MI 3 / MI 4 / Fläche an der Bürgerstraße

Hier liegt gem. DIN 4109 der Lärmpegelbereich IV vor.

Empfehlungen für die Textlichen Festsetzungen des B-Plans:

Beim Ersatz oder erstmaligen Einbau von Fensterkonstruktionen müssen diese bei Fassaden parallel zur Schulstraße ein bewertetes Schalldämmmaß von 35 dB(A) haben und bei senkrecht hierzu laufenden Fassadenbereichen ein bewertetes Schalldämmmaß von 32 dB(A). Diese Festsetzungen gelten bis zu einer Tiefe von 12 m von der Straßenachse. Schlafräume müssen darüber hinaus ein schallgedämmte Lüftung haben, wobei das Einfügungsdämpfungsmaß in gleicher Größe liegen muß.

### c. Bereich Auf dem Rövekamp

Hier muß insbesondere berücksichtigt werden, das der Rövekamp ausgebaut wird und über diesen Verkehrsweg der geplante Verbrauchermarkt im Sondergebiet erschlossen wird. Daher sind zukünftige Verkehrsmengen eingeschätzt worden. Hier ist zu beachten, dass die Straße in Abschnitten als Einbahnstraße ausgewiesen werden soll. Unter Berücksichtigung dieser Parameter ist ein Verkehrsaufkommen in Höhe von rund 2.719 KFZ/h hochgerechnet worden. Für die Nachtzeit wird ist außer dem Anliegerverkehr nur mit rund 10 LKW-Fahrten zur Anlieferung des Verbrauchermarktes zu rechnen.

Nach der Auswertung der Rechenergebnisse sind keine Lärmschutzmaßnahmen im Sinne der 16. VO erforderlich.

### d. Bereich „Verbrauchermarkt“ im Sondergebiet

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass eine Verträglichkeit zwischen dem geplanten Verbrauchermarkt und der angrenzenden schutzwürdigen Bebauung gegeben ist, wenn bei der Errichtung des Verbrauchermarktes folgende Anforderungen (werden umgesetzt in textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen) erfüllt werden:

1. Im Bereich der Anlieferzone (Flurstück 81/1) ist angrenzend an die vorhandene Garage des Nachbargrundstücks (Flurstück 79/11) eine mindestens 3 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.

2. Für den Bereich des südöstlich des Parkplatzes gelegenen Nachbargrundstücks (Flurstück 54/3) wird ein Mindestabstand von 7 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt. Bei der Einhaltung dieses Mindestabstandes (Festsetzung Baugrenze) sind keine weitere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Das westlich angrenzende Nachbargrundstück (Flurstück 56) wird im Erdgeschoß überwiegend als Büro- und Geschäftsraum genutzt. Hier sind ebenfalls keine Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

3. Die Kühlanlagen des Verbrauchermarktes sind so zu projektieren, dass bei einer Aufstellung einzelner Anlagen im Freien oder bei entsprechenden Zu- und Abluftöffnungen ein Schalleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschritten wird. Dies bedeutet einen höchstzulässigen Schalldruckpegel in 1m Abstand von 67 dB(A).

### e. Gesamter Geltungsbereich

Zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärm ist weiterhin festgesetzt, dass Kühl- und Lüftungsanlagen nur an den Seiten zulässig sind, die den Wohngebäuden abgewandt sind.

### VIII.3 DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 „Ortsmitte I“ befindet sich ein Baudenkmal gem. § 3 NDSchG.

Es handelt sich hierbei um die landwirtschaftlichen Gebäude an der Schulstraße (Nr. 30).

Im Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG sind die Gebäude wie folgt beschrieben:

- Wohnwirtschaftsgebäude (Schulstraße 30)  
Hallenhausähnlicher Ziegelbau mit Ziegelgliederungen, Satteldach, dat. 1883.
- Stall (Schulstraße 30)  
Ziegelbau, um 1883

Die Gebäude bzw. das Ensemble sind zu erhalten und ihre Umgebung ist entsprechend ihrer besonderen Bedeutung gem. § 2 Abs. 3 NDSchG angemessen zu gestalten.

### VIII.4 SPIELPLATZFLÄCHEN

Aufgrund der geplanten geringen zusätzlichen Wohnfläche (rund 1.000 qm, erforderlich wäre ein Spielplatz von einer Größe von rund 40 qm) sieht das Konzept zum Bebauungsplan keinen zusätzlichen Spielplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor.

Die Gemeinde Thedinghausen wird daher gemäß § 5 Abs. 3 NSpPG einen Antrag auf Ausnahme stellen.

## IX. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Ortsmitte I“ der Gemeinde Thedinghausen enthält:

- a. Festsetzungen über:
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung einschließlich der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen, die Geschossigkeit/Höhe der Bebauung und die Bauweise
  - Verkehrsflächen
  - Grünflächen
  - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen
  - Flächen für Nutzungsbeschränkungen
  - Lärmschutz
  - Textliche Festsetzungen

### IX.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GESCHOSSIGKEIT, BAUWEISE

#### Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet  
Westlich der Schulstraße (Hintergrundstück) sowie südlich der Bäckerstraße wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) werden gemäß § 1 (6) BauNVO gegliedert. Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) werden ausgeschlossen. Durch den Ausschluß der Nr. 2, 3, 4 und 5 wird der bestehende Gebietscharakter bewahrt. Da beide Gebiete unmittelbar an bestehende Wohngebiete angrenzen bzw. von Wohngebieten umschlossen sind, sollen keinen weiteren Störungen provoziert werden. Weiterhin ist es ein Ziel der Planung, die gewerblichen Nutzungen sowie die relevanten Dienstleistungseinrichtungen im Hauptgeschäftsbereich (Braunschweiger Straße / Schulstraße) zu konzentrieren.

- Mischgebiet

Die Bereiche nördlich der Braunschweiger Straße (mit Ausnahme des Sondergebietes), beiderseits der Schulstraße sowie beiderseits auf dem Rövekamp (nördlicher Abschnitt beiderseits; südlicher Abschnitt nur westliche Seite) weisen bereits überwiegend in ihrem Bestand die Charakteristika von Mischgebieten auf. In den Erdgeschossen sind z. T. Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäfte sowie gastronomische und gewerbliche Einrichtungen vorhanden. Zum Teil sind jedoch auch im Erdgeschoß Wohnungen auszuweisen. Die oberen Geschosse der Gebäude sind vorwiegend der Wohnnutzung zuzuordnen.

Entsprechend dem Bestand sowie aufgrund des städtebauliches Entwicklungskonzeptes - die betreffenden Bereiche sind als Hauptgeschäfts- bzw. Geschäftsbereiche vorgesehen - sind hier Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Mischgebiete werden gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO gegliedert. Zur Wahrung des Gebietscharakters ist in sämtlichen Mischgebieten die allgemein zulässige Nutzung gemäß § 6 (2) Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Weiterhin ist in sämtlichen Mischgebieten die Ausnahme gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig. Der Ausschluß der allgemein zulässigen Nutzung „Vergnügungsstätten“ ist auf die angestrebte Qualität des Hauptgeschäftsbereiches „Braunschweiger Straße“ zurückzuführen. Weiterhin sind in den Obergeschossen weiterhin Wohnnutzungen vorgesehen, die durch Vergnügungsstätten nicht beeinträchtigt werden sollen.

- Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO

Entsprechend den Planungszielen und dem städtebaulichen Konzept ist ein Teilbereich des Geltungsbereiches (östlich Auf dem Rövekamp / nördlich der Braunschweiger Straße) als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt worden.

Der ausgewiesene Bereich wird definiert als Sondergebiet für Einzelhandelseinrichtungen, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können. Die Baunutzungsverordnung gibt als Grenzwert 1200 qm BGF, dies entspricht 800 qm Verkaufsfläche, für die Notwendigkeit der Ausweisung von Sondergebieten an. Die vorgesehenen Verkaufsflächen überschreiten in der Summe diese Grenze.

Zur Sicherstellung eines sich in die Ortsstruktur einfügenden Geschäftsbesatzes sind Obergrenzen für die Größen der Verkaufsstellen festgelegt worden.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 16 (6) i. V. m. § 19 (4) und § 21 a (1) und (4) BauNVO ist für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt worden, daß die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen sind. Durch diese Festsetzung soll der Bau von Tiefgaragen gefördert werden.

- Allgemeines Wohngebiet

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt. Diese festgesetzten Geschoß- und Grundflächenzahlen entsprechen weitestgehend dem Bestand bzw. der derzeitigen Bebauungsdichte, die beibehalten werden soll.

## Mischgebiet

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist in den Mischgebieten MI 1 - MI 8 analog dem Bestand und dem städtebaulichen Entwicklungskonzept wie folgt festgesetzt:

MI 1	=	0,5 GRZ / 1,0 GFZ
MI 2	=	0,5 GRZ / 1,0 GFZ
MI 3	=	0,5 GRZ / 1,0 GFZ
MI 4	=	0,6 GRZ / 1,2 GFZ
MI 5 /MI 5a	=	0,7 GRZ / 1,3 GFZ
MI 6	=	0,6 GRZ / 1,2 GFZ
MI 6 a	=	0,9 GRZ / 2,7 GFZ
MI 7	=	0,6 GRZ / 1,2 GFZ
MI 8	=	0,5 GRZ / 1,0 GFZ
MI 8a	=	0,8 GRZ / 1,5 GFZ

In den Mischgebieten MI 5 /5a, MI 6a und MI 8a sind gemäß § 17 (2) und (3) BauNVO die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (MI = 0,6 GRZ/1,2 GFZ) überschritten worden.

Die Überschreitung der Obergrenzen ist auf die städtebauliche Struktur und die vorhandenen Grundstücksgrößen zurückzuführen. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Grundflächenzahl nicht entgegen.

### • Sondergebiet

Im Sondergebiet (SO) liegt das Maß der baulichen Nutzung bei einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 1,8 und überschreitet den Grenzwert gemäß § 17 (1) BauNVO geringfügig. Die geringfügige Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 (2) BauNVO ist erforderlich geworden, damit auf der Grundstücksfläche die erforderlichen Parkplätze nachgewiesen werden können. Eine grundsätzliche Verkleinerung des Bebauungskonzeptes und damit die Reduzierung der Anzahl der nachzuweisenden Parkplätze ist aus strukturellen Gründen nicht realisierbar.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, daß es im Interesse der Öffentlichkeit steht, ausreichende Stellplatzflächen im Zentrum der Ortschaft vorzuhalten.

### Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenzen/Baulinien

Gemäß § 23 BauNVO werden für das gesamte Baugebiet durch Baugrenzen erfaßte Bauteppiche festgesetzt.

Zur Einhaltung der Grenzwerte bezüglich der Lärmbelastung durch den Verkehr auf dem geplanten Parkplatz ist für die Baugrenzen des Grundstücks westlich des geplanten Parkplatzes (des geplanten Verbrauchermarktes) ein Mindestabstand von 7 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt worden.

Im Bereich des Knotenpunktes Auf dem Rövekamp/Schulstraße sind gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB von der Bebauung freizuhalten Flächen festgesetzt (Sichtdreiecke, Schenkellänge 5 m/70 m). Die Festsetzung dieser Sichtdreiecke ist erforderlich geworden, um verkehrsgerechte Knotenpunkte zu erreichen.

### Höhe der Bebauung/Geschossigkeit

Die Festsetzungen der Geschossigkeit beziehen sich im gesamten Plangebiet auf die städtebauliche Struktur und geben den Bestand wieder. Die Anzahl der zulässigen Geschosse ist im Sinne einer Höchstgrenze festgesetzt worden.

Für die Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind maximale Firsthöhen von 9,0 m und maximale Traufhöhen von 4,0 m in Anlehnung an den Bestand festgesetzt worden. Für sämtliche Mischgebiete - mit Ausnahme Teilgebietes MI 6 a - das Sondergebiet und die Fläche für den Gemeinbedarf sind maximale Firsthöhen von 13,0 m und maximale Traufhöhen von 7,0 m in Anlehnung an den Bestand festgesetzt worden. Für das Teilgebiet MI 6 a ist eine maximale Firsthöhe von 15,0 m und eine maximale Traufhöhe von 10,5 festgesetzt worden. Bezugshöhen für die Bemessung der First- und Traufhöhen sind jeweils die Fahrbahnmitte der grundstücksangrenzenden, erschließenden Straße. Durch die Festsetzung von First- und Traufhöhen sollen unmaßstäbliche bzw. das Umfeld störende Gebäude ausgeschlossen werden. Voraussetzung für die Einhaltung der festgesetzten First- und Traufhöhen ist die Herstellung eines Sattel-, Walm-, Mansard- oder Krüppelwalmdachs. Diese möglichen Dachformen, die dem Ortsbild entsprechen, sind durch entsprechende baugestalterische Festsetzungen gesichert. Die Festsetzungen beziehen sich nicht auf Nebengebäude wie Garagen oder Wintergärten.

Für die Bebauung auf dem Grundstück Braunschweiger Straße Nr. 42 (MI 6a.) ist zur Sicherung der historischen Gebäudesubstanz eine dreigeschossige Bauweise (als Höchstmaß) festgesetzt worden.

### Bauweise

Für das gesamte Plangebiet ist analog dem Bestand die offene Bauweise festgesetzt worden.

Eine abweichende Bauweise ist für das Sondergebiet und das Mischgebiet MI 5 festgesetzt worden.

Im Sondergebiet soll die offene Bauweise hier grundsätzlich beibehalten werden. Zur wirtschaftlichen Bauweise sind hier jedoch zwei Gebäudeteile zusammengefaßt worden. Dadurch ergeben sich Gebäudelängen über 50,0 m Länge. Daher sind hier abweichend Gebäudelängen bis 75,0 m Länge festgesetzt worden.

Im Mischgebiet MI 5 ist abweichend festgesetzt worden, daß Gebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig sind. Diese Festsetzung ist

aufgrund des vorhandenen Grundstückszuschnittes erforderlich geworden. Eine wirtschaftliche Bebauung ist durch die Festsetzung ermöglicht.

## IX.2 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

### • Überörtliche und örtliche Verkehrsbelange

Durch bzw. parallel zum Geltungsbereich des Bebauungsplans führen die Landesstraßen L 203 (Braunschweiger Straße) und L 354 (Syker Straße). Die Belastungen dieser Straßen durch den fließenden Verkehr haben Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Um den Verkehrsfluß auf der Braunschweiger Straße nicht zu behindern, sind die neu ausgewiesenen Geschäftsbereiche nördlich der Braunschweiger Straße durch eine rückwärtige Erschließung über die bestehende Straße Auf dem Rövekamp an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz angeschlossen.

### • Stellplätze

Die Ausweisung des Sondergebietes „Einzelhandel“ nördlich der Braunschweiger Straße sowie die Ausweisung der angrenzenden Mischgebiete gehen einher mit dem Nachweis ausreichender Stellplätze.

### • Fuß - und Radwege

Fuß - und Radwege sind festgesetzt:

- zwischen der Schulstraße und dem Sondergebiet,
- zwischen der Bäckerstraße und dem Sondergebiet,

## IX.3 GRÜNFLÄCHEN

Im Nordosten des Geltungsbereiches ist ein Teil der vorhandenen Pferdekoppel als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" ausgewiesen worden. Aufgrund der steigenden Bevölkerungszahlen ist die Gemeinde Thedinghausen gehalten, entsprechende Flächen in der Nähe bzw. in der Nachbarschaft zu dem bestehenden Friedhof für die Friedhofserweiterung vorzuhalten.

## IX.4 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, GEHÖLZEN UND STRÄUCHERN

Zur Herstellung eines Sichtschutzes zwischen den vorhandenen und den geplanten Gebäuden innerhalb des Mischgebietes MI 7 sind Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Gehölzen und Sträuchern festgesetzt worden. Um eine raumwirksame Anpflanzung zu gewährleisten, ist festgesetzt, daß innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Gehölzen und Sträuchern eine einreihige, durchgehende Hecke (ungeschnitten) bzw. Gehölze in Form einer Hecke zu pflanzen sind.

## **IX.5 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Es ist festgesetzt worden, daß auf den Grundstücken des Sondergebietes von versiegelten und überdachten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser dezentral in oberirdischen (Mulden, Mulden-Rigolen) oder unterirdischen (Rigolen, Rohrrigolen) Versickerungsanlagen zu entwässern und dass eine Koppelung mit Teichen und die Nutzung von Brauchwasser zulässig ist. Damit soll gewährleistet werden, dass durch die geplante Neuversiegelung der bisher nicht versiegelten Flächen das anfallende Niederschlagswasser nicht das kommunale Kanalsystem belastet. In den restlichen Gebieten ist aufgrund der fehlenden Grundstücksfläche eine Versickerung auf dem Grundstück nicht realisierbar.

## **IX.6 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**

Zu Gunsten der Allgemeinheit (Berechtigter ist die Gemeinde Thedinghausen) sind in dem Sondergebiet Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt worden. Die Verbindung zwischen dem festgesetzten Rad- und Fußwegen östlich des Sondergebietes und dem Rövekamp bzw. der Braunschweiger Straße soll gewährleistet werden. Da die genaue Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Sondergebiet noch nicht festliegen, sind diese nicht mittels zeichnerischen Festsetzungen fixiert worden.

## **IX.7 FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES**

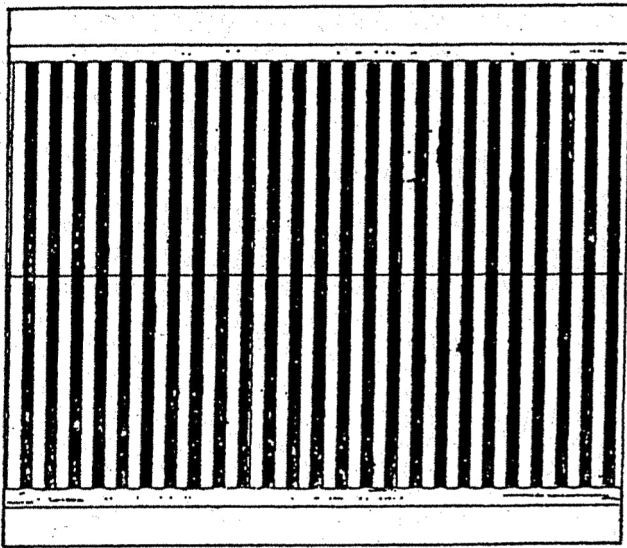
Zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Mischgebieten entlang der Braunschweiger Straße, der Schulstraße und einem Teilbereich der Bürgerstraße sind passiver Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Beim Ersatz oder erstmaligen Einbau von Fensterkonstruktionen müssen diese bei Fassaden parallel zur Braunschweiger Straße bzw. der Schulstraße ein bewertetes Schalldämmmaß von 40 dB(A) (Schulstraße = 35 dB(A)) haben und bei senkrecht hierzu laufenden Fassadenbereichen ein bewertetes Schalldämmmaß von 37 dB(A) (Schulstraße = 32 dB(A)). Diese Festsetzungen gelten bis zu einer Tiefe von 20 m (Schulstraße und Bürgerstraße = 12 m) von der Straßenachse. Schlafräume müssen darüber hinaus ein schallgedämmte Lüftung haben, wobei das Einfügungsdämpfungsmaß in gleicher Größe liegen muß.

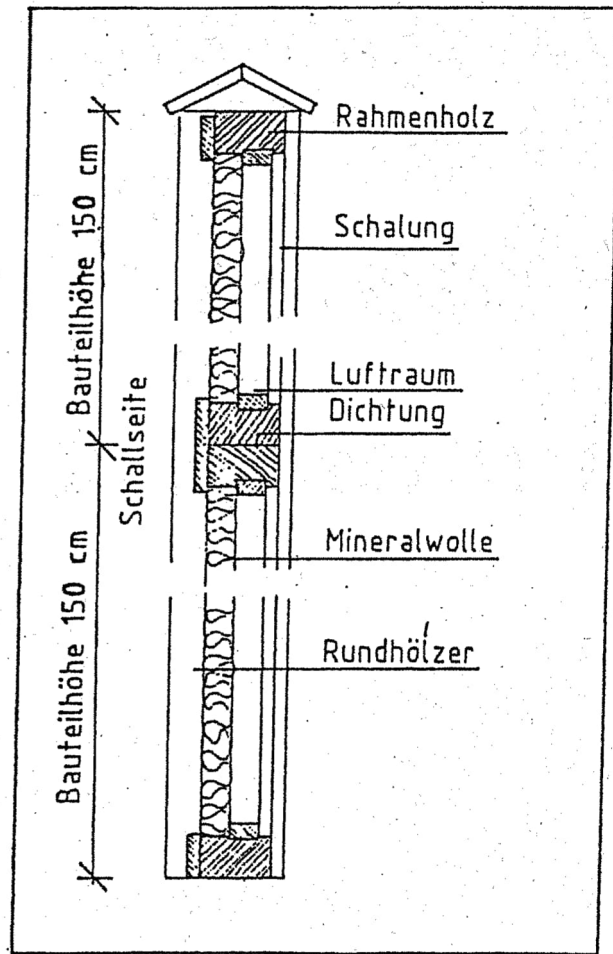
Weiterhin wird - zur Minderung der Lärmemissionen des geplanten Verbrauchermarktes - der Bau einer 3 m hohen Lärmschutzwand (Ausführung entsprechend zeichnerischer Darstellung) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze festgesetzt. Ebenfalls festgesetzt ist, dass die Kühlanlagen des Verbrauchermarktes so zu projektieren sind, dass bei der Aufstellung

einzelner Anlagen im Freien oder bei entsprechenden Zu- und Abluftöffnungen ein Schalleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschritten wird. Dies bedeutet einen höchstzulässigen Schalldruckpegel in 1 m Abstand von 67 dB(A)

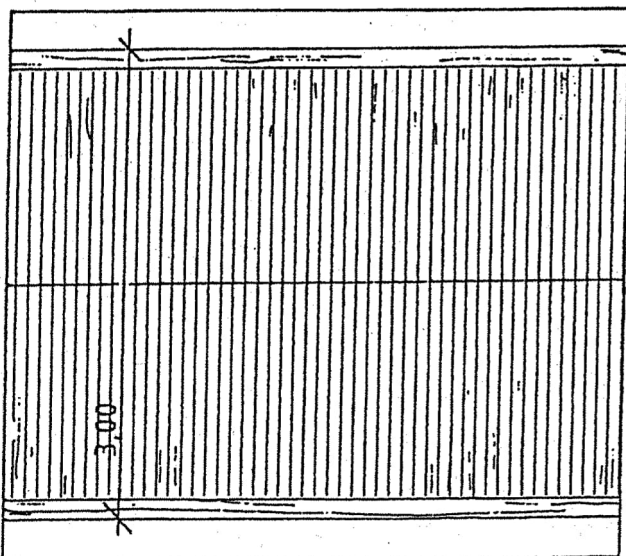
ANSICHT SCHALLSEITE, M 1 : 50



SCHNITT, M 1 : 25



ANSICHT RÜCKSEITE, M 1:50



## X. NATUR UND LANDSCHAFT

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Mitte der Ortschaft Thedinghausen. Insgesamt ist das Plangebiet der innerörtlichen Siedlungsfläche zuzuordnen.

Die Grundstücke sind - vor allem im Hauptgeschäftsbereich Braunschweiger Straße/Schulstraße - stark versiegelt.

Neben privaten Gartenflächen, die z. T. über einen alten Baumbestand verfügen, sind als nicht besiedelte Flächen Teile des Hofes an der Schulstraße (Pferdekoppel) sowie gärtnerisch genutzte Flächen an der Straße Auf dem Rövekamp aufzuführen.

### X.1 ÖRTLICHE EINSCHÄTZUNG DES PLANGEBIETES

#### Landschaftsbild

Zur Erfassung des Landschaftsbildes ist eine großräumige Betrachtung der Gemeinde Thedinghausen über das Plangebiet hinaus erforderlich. Das frühere Bauerndorf Thedinghausen besteht heute vorwiegend aus Einfamilienhäusern mit großen Gartengrundstücken. Einzelne Gehöfte sind noch in die Siedlungen eingestreut (z. B. an der Schulstraße). Im Osten wird das Siedlungsgebiet durch die Eyter begrenzt, welche stark begründet ist, naturferne Ufer aufweist und von einer Pappelreihe gesäumt wird.

Eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilien- und Geschäftshäusern befindet sich konzentriert an der Braunschweiger Straße und in Abschnitten in der Schulstraße und der Syker Straße. Im Winkel zwischen der Braunschweiger Straße und der Schulstraße liegt das eigentliche Plangebiet. Teile des Gebietes werden derzeit als Gärtnerei und Weide genutzt. Kulturhistorisch von Bedeutung sind auch die Kirche, der Friedhof sowie weitere historische Gebäude.

Aufgrund der leicht erhöhten Lage der Kirche bestehen von vielen Stellen des Plangebietes Sichtbeziehungen zur Kirche.

#### Boden

Ein erheblicher Anteil der Bodenflächen im Plangebiet ist bereits durch die Verkehrs- und Siedlungsflächen versiegelt. Bodenverhältnisse mit einem relativ natürlichen Profilaufbau sind im Plangebiet nur auf der Weide enthalten. Die Böden im Bereich der privaten Hausgärten und der Gärtnerei sind durch häufige Bodenbearbeitung, Einbringung von Fremdsubstrat und Düngemittel beeinträchtigt.

### Wasser

Die bereits versiegelten Flächen mindern die Neubildung von Grundwasser im Plangebiet und verhindern die Versickerung des Oberflächenwassers.

### Luft

Die Qualität der Luft im Plangebiet wird vorwiegend durch die Immissionen des Straßenverkehrs auf der Braunschweiger Straße und der Schulstraße gefährdet. Eine zusätzliche Belastung der Luft ergibt sich im Winter durch den Hausbrand.

Kleinklimatisch bilden die stark versiegelten Bereiche des Plangebietes Belastungsräume, in denen sich am Tage die Luft stark erwärmt und es zur Temperaturerhöhung kommt. Die Hausgärten, die Gärtnerfläche und die Weide stellen klimatische Ausgleichsräume dar. Hier führt die Vegetationsdecke dazu, daß sich die Luft am Tage nicht so rasch erwärmt und es zu einer starken Abkühlung in der Nacht kommt. Durch das unmittelbare Nebeneinander von Ausgleichs- und Belastungsräumen kommt es in Thedinghausen zu regem Luftaustausch, so daß sich bislang innerörtliche Wärmezellen nur bei sommerlichen Extremwerten ausbilden. Die Bebauung der innerörtlichen Freiflächen führt zu einer (hier zu vernachlässigenden) Erwärmung der Luft bei sommerlichen Extremwerten.

### Arten und Lebensgemeinschaften

Die Gärten des Plangebietes bestehen vorwiegend aus Ziergärten mit Pflanzbeeten und Rasenflächen. Der Anteil von Nutzgärten ist vergleichsweise gering. Die Gärten sind Lebensraum von zahlreichen Vogelarten (z. B. Amsel, Hänfling, Kohl- und Blaumeise, Grünfink). Als Säuger sind Igel, Wildkaninchen und Mäuse verbreitet. In blütenreichen Gärten finden Bienen und Schmetterlinge günstige Lebensbedingungen.

Die Fläche der Gärtnerei ist durch intensive Bodenbearbeitung mit häufigem Bodenumbruch gekennzeichnet. Die Nutzung als Gärtnerei bedingt in der Regel einen hohen Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln. Insofern sind die Flächen als Lebensraum für Wildpflanzen unbedeutend. Auch die Fauna beschränkt sich auf einige wenige Vogel- und Insektenarten.

Die Grünlandfläche (Weide) besteht aus einer geschlossenen Grasnarbe und wird permanent beweidet. Aufgrund der ständigen Beweidung ist die Grasnarbe relativ kurz und es bilden sich keine größeren Büschel oder Bulten aus, die Vögeln und Insekten als Schutz dienen könnten.

## X.2 BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER IM PLANGEBIET

### Arten und Lebensgemeinschaften

Gehölzbestände in Privatgärten	Wertstufe 2
Privatgärten	Wertstufe 3
Pferdeweide	Wertstufe 3
Gärtnerereiflächen	Wertstufe 3
Hecken	Wertstufe 2

### Boden

Verkehrsflächen	Wertstufe 3
Gärtnerereiflächen	Wertstufe 2
zusammenhängend bebaute Bereiche	Wertstufe 3
Pferdeweide	Wertstufe 2
Grünland	Wertstufe 2

### Wasser-Grundwasser

Plangebiet/Grundwasser	Wertstufe 3
------------------------	-------------

### Luft

Plangebiet	Wertstufe 3
------------	-------------

### Landschaftsbild

Plangebiet	Wertstufe 3
------------	-------------

## X.3 ÜBERGEORDNETE VORGABEN (LANDSCHAFTS- RAHMENPLAN)

Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden (1995) ist die Gemeinde Thedinghausen naturräumlich der Region 6a Weser-Aller-Flachland (Untergliederung: Thedinghäuser Vorgeest, Thedinghäuser Terrasse) zuzuordnen.

Das Kartenwerk des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Verden trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte I“ folgende Aussagen:

### Boden

- stark beeinträchtigt
- Siedlungsfläche (Versiegelung/künstlicher Bodenauftrag)

### Grundwasser

- stark bis sehr stark beeinträchtigt; Art der Beeinträchtigung: Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung > 50 %, Versalzung von Tiefengrundwasser

### Oberflächengewässer

- keine Angaben für das Plangebiet

### Arten und Lebensgemeinschaften

- Bereich mit geringer Bedeutung

### Schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft

- keine Angaben für das Plangebiet

### Vielfalt, Eigenart und Schönheit/Landschaftsbild

- Bereich mit keiner besonderer Bedeutung
- historische Gebäude (hier: Kirche)

### Anforderungen an Nutzungen

- keine Anforderungen ausgewiesen

## X.4 BEWERTUNG DES EINGRIFFS

Die bauleitplanerisch beabsichtigten bzw. ermöglichten Bauvorhaben stellen nur für einen Teil des Plangebietes einen Eingriff im Sinne des § 8a BNatSchG dar. Die festgesetzten Ausnutzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung) für die z. Z. bebauten einzelnen Grundstücke führen zu keiner weiteren Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Für Teilbereiche werden geringere Ausnutzungen festgesetzt.

Eingriffe im Sinne des § 8a BNatSchG sind folgende Ausweisungen des Bebauungsplans:

- Ausweisung eines Mischgebietes auf der Gärtnereifläche
- Ausweisung eines Sondergebietes auf einer privaten Gartenfläche
- Ausweitung der Verkehrsfläche Auf dem Rövekamp
- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche "Friedhof" auf einer Pferdekoppel
- Ausweisung eines Wohngebietes auf einer Pferdekoppel
- Erweiterung von überbaubaren Flächen in Mischgebieten
- Ausweisung von zusätzlichen Verkehrsflächen
  - a. zwischen der Schulstraße und der Straße Auf dem Rövekamp

In Korrelation zu der Bewertung der einzelnen Schutzgüter (siehe IX.3 Bewertung der Schutzgüter im Plangebiet) sind die Störungen von Natur und Landschaft wie folgt einzuschätzen.

Im gesamten Plangebiet sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung (Wertstufe 1) für Natur und Landschaft festgestellt worden.

Als Bereiche mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) für Natur und Landschaft sind:

- a. die Gehölzbestände in Privatgärten (Arten und Lebensgemeinschaften)
- b. Hecken (Arten und Lebensgemeinschaften)
- c. Gärtnereiflächen und Hausgärten (Boden)
- d. Pferdeweide und Grünland (Boden)

Von den Bereichen mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft (s. o.: a - d) werden durch die beabsichtigten oder ermöglichten Bauvorhaben

die Gärtnereiflächen, die privaten Hausgärten, die Hecken, das Grünland sowie die Pferdeweide berührt.

Weiterhin kommt es durch die Ausweisungen des Bebauungsplans zu weiteren Bodenversiegelungen.

## X.5 VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 1) werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt.

In Bereichen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, die durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden, sind folgende Vorkehrungen und Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs festgesetzt worden:

- Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen.
- Festsetzung von Versickerung des Oberflächenwassers auf der geplanten Sondergebietsfläche.
- Festsetzung von Grundflächen, Bauhöhen, Fassadengestaltungen, Baumaterialien und Pflanzen

X.6 GEGENÜBERSTELLUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN UND VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG SOWIE AUSGLEICHSMASSNAHMEN

SCHUTZGUT	AUSPRÄGUNG, GRÖSSE UND WERT DER BETROFFENEN BEREICHE	VORAUSSICHTLICHE BEEINTRÄCHTIGUNGEN	VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN	AUSGLEICHSMASSNAHMEN	ERSATZMASSNAHMEN
ARTEN UND LEBENS-GEMEINSCHAFTEN, BIOTOPTYPEN, GEFÄHRDETE PFLANZEN- UND TIERARTEN	<p>0,2 ha alte Gehölzbestände in Privatgärten (Wertstufe 2)</p> <p>0,3 ha Pferdeweide (Wertstufe 3)</p> <p>0,3 ha Gärtnereiflächen (Wertstufe 3)</p> <p>0,4 ha Grünland (Wertstufe 3)</p>	<p>Beseitigung und Umbau von Vegetation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0,2 ha Gehölzbestände, vorher Wertstufe 2 nachher Stufe 3, erhebliche Beeinträchtigung</li> <li>0,3 ha Pferdeweide, vorher Wertstufe 3 nachher Wertstufe 3, keine erhebliche Beeinträchtigung</li> <li>0,3 ha Gärtnereiflächen, vorher Wertstufe 3 nachher Wertstufe 3, keine erhebliche Beeinträchtigung</li> <li>0,4 ha Grünland, vorher Wertstufe 3 nachher Wertstufe 3, keine erhebliche Beeinträchtigung</li> </ul>	<p>Anpflanzung einer Hecke bzw. von Gehölzen</p>		<p>Insgesamt werden 0,2 ha Gehölzbestände in Privatgärten umgebaut. Als Ersatzmaßnahme wird auf den Flurstücken (außerhalb des Geltungsbereichs) 41/1 (Flur 14) 199/23 (Flur 1) jeweils eine einreihige Weißdornhecke gepflanzt (insgesamt 250 lfdm). Die Realisierung der Anpflanzung wird durch die Gemeinde Thedinghausen (Grundstückseigentümerin) sichergestellt.</p>

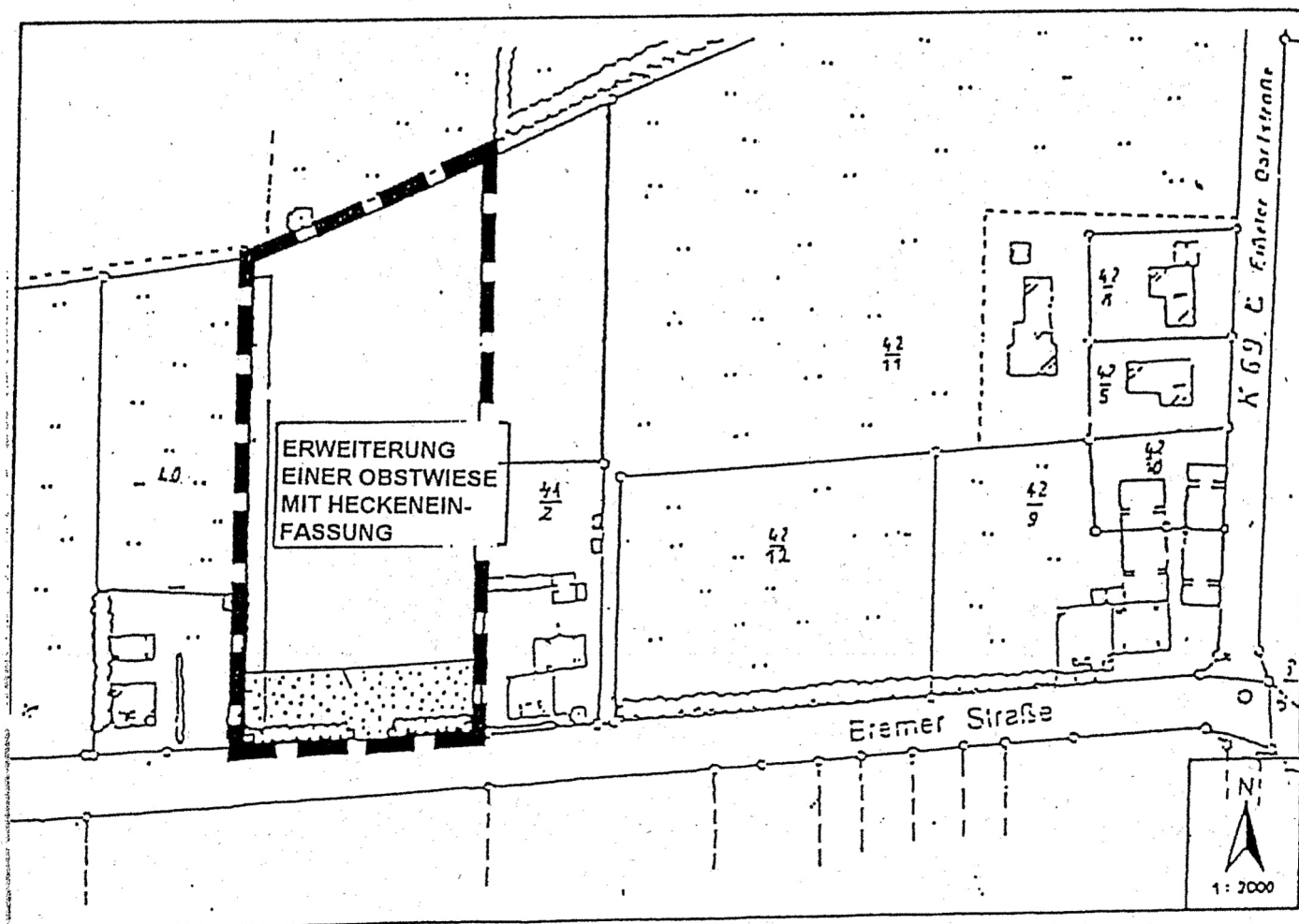


## X.7 ERSATZMASSNAHMEN

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bodenversiegelung bzw. der Umbau von Gehölzbeständen in Privatgärten wird durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (auf zwei Flächen kompensiert).

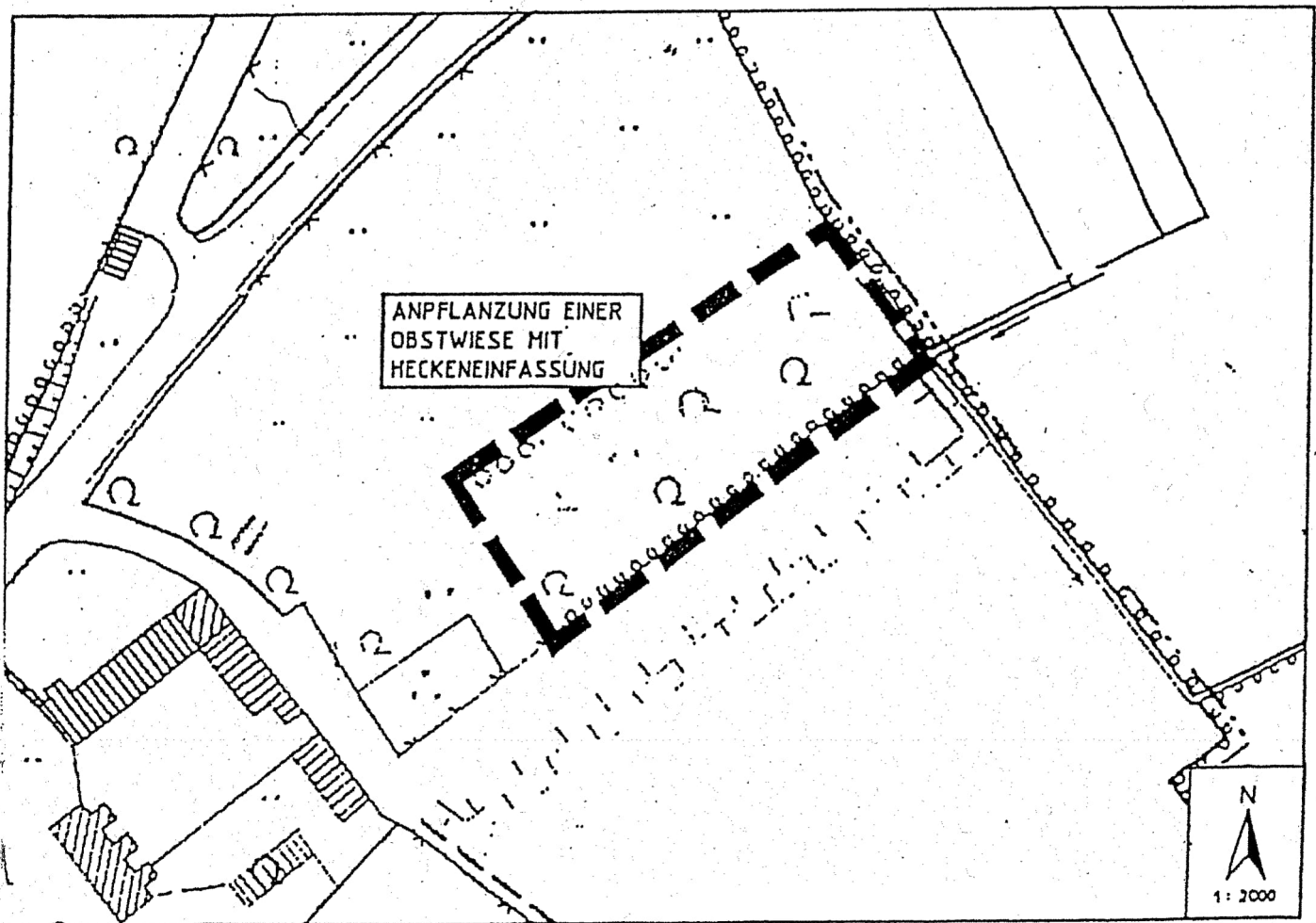
### 1. Fläche

- Flurstück 41/1, Flur 14
- Fläche = ca. 4.000 qm für die Ergänzung einer Obstwiese und rund 130 m für Heckenpflanzung
- Maßnahme: Umwandlung von Acker in Grünland / Ansaat; 130 m einreihige Weißdornhecke / Strauch (2 x v., 60 – 100) 2 St. p. lfdm; 80 Obstbäume (Hochstamm; StU 6 – 8, Gravensteiner, Jacob Level, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Klarapfel/Augustapfel, Krügers Dickstiel, Roter aus Boskoop, Schöner aus Boskoop, Clapps Liebling, Conference, Frühe aus Trévoux, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneu, Williams Christbirne, Hauszwetsche)



## 2. Fläche

- Flurstück 199/23 Flur 1
- Fläche = ca. 2.000 qm für Obstbaumflanzung und rund 120 m für Heckenpflanzung
- Maßnahme: Erweiterung einer Obstwiese; 120 m einreihige Weißdornhecke / Strauch (2 x v., 60 – 100) 2 St. p. lfdm; 42 Obstbäume (Hochstamm; StU 6 – 8, Gravensteiner, Jacob Level, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Klarapfel/Augustapfel, Krügers Dickstiel, Roter aus Boskoop, Schöner aus Boskoop, Clapps Liebling, Conference, Frühe aus Trévoux, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneu, Williams Christbirne, Hauszwetsche)



## XI. VER- UND ENTSORGUNG

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Versickerungs- und gründungstechnisches Bodengutachten für das im Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetztes Areal angefertigt worden (Bodengutachten; Fa. Inplan, Ingenieurgesellschaft für innovatives planen & bauen, Bauernstraße 8A 9 in 31785 Hameln; Gutachten kann bei Bedarf im Bauamt der Gemeinde Thedinghausen eingesehen werden).

Mit diesem Gutachten ist insbesondere der Bereich, der neu versiegelt bzw. bebaut werden könnte, fachtechnisch untersucht werden. Weiterhin können für angrenzende Grundstücke auf der Grundlage des Gutachtens Festsetzungen zur Versickerung abgeleitet werden.

Zusammenfassend hat das Gutachten ergeben, dass auf den zentralen Flächen des Geltungsbereiches (vorgesehen für Einzelhandelsnutzungen, Sondergebiet) das von versiegelten und überdachten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser dezentral in oberirdischen (Mulden, Mulden-Rigolen) oder unterirdischen (Rigolen, Rohrrigolen) Versickerungsanlagen entwässert werden kann. Der Anschluß an das Regenwassernetz der Gemeinde Thedinghausen ist daher nicht erforderlich. Entsprechende textliche Festsetzungen sind erarbeitet worden.

Das Oberflächenwasser soll auch auf den weiteren Grundstücken möglichst auf den privaten Grundstücken der Versickerung zugeführt werden. Ist die Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich, kann an folgende Kanäle angeschlossen werden:

- Kanal in der Schulstraße,
- Kanal in der Braunschweiger Straße,
- Kanal im Bäckerweg und
- Kanal auf dem Friedhofsgelände.

## XII. STÄDTEBAULICHE WERTE

Verkehrsflächen	0,72 ha
Wohngebiete	0,4 ha
Mischgebiete	5,03 ha
Sondergebiete	0,77 ha
Grünflächen	<u>0,32 ha</u>
Gesamt	7,24 ha

## B. BEGRÜNDUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Die Lage des Plangebietes im historischen Kern der Gemeinde erfordert zur Sicherung eines in sich harmonischen Ortserscheinungsbildes baugestalterische Festsetzungen, die einen Rahmen vorgeben, gleichzeitig aber ausreichende Möglichkeiten der individuellen Gestaltung der Gebäude ermöglichen. Da in der Vergangenheit vielfältige Um- und Neubauten im Geltungsbereich realisiert wurden, beschränkt sich die örtliche Bauvorschrift auf die Fassaden und Dacheindeckungen sowie die Neigung der jeweiligen Dächer. Auch ist der Bereich des Sondergebietes ausgeklammert worden, da sich dieser Bereich in einem rückwärtigen Abschnitt des Geltungsbereiches befindet.

Im einzelnen werden festgesetzt:

### (B.IV.3) Fassade

Die Materialität der Fassade. Bei Umgestaltungsmaßnahmen sowie bei geplanten Neubauten soll die Materialität der Fassade in das gewachsene Ensemble bzw. in deren Erscheinungsbild einfügen.

Die in der Ortsmitte von Thedinghausen vorherrschenden Fassadenmaterialien sind Putz (mit unterschiedlich farbigen Anstrichen) und Verblendmauerwerk (in den Farben Rot bis Rotbraun). Folgerichtig ist festgesetzt worden, daß die Fassaden im Satzungsgebiet nur in Putz (Glatt-, Kratz- oder Rauputz) oder aus Verblendmauerwerk herzustellen sind. Fachwerkbauweise ist zusätzlich zulässig. Ein geringer Fassadenanteil aus Metallverkleidungen (30 %) beeinträchtigt das Erscheinungsbild nicht.

Alle sonstigen, meist andere Materialien, imitierende Verkleidungen und Verblendungen, stören das Ortsbild und sind daher ausgeschlossen.

### (B.IV.4) Dach

Das Erscheinungsbild der Ortsmitte wird durch die Dachform der Gebäude geprägt. Der Gestaltung der Dächer in Bezug auf die Dachform und das Material ist daher eine besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Hinsichtlich der Dachformen sind für das Satzungsgebiet Gebäude mit einem Satteldach von 20° - 50° vorgesehen.

Die Dachlandschaft wird in ihrer Farbigkeit durch Dacheindeckungen mit roten Ziegeln bestimmt. Zur Wahrung dieses Erscheinungsbildes wurden als Dacheindeckungen nur rote oder schwarze Dachpfannen sowie Schieferplatten zugelassen.