



## Begründung

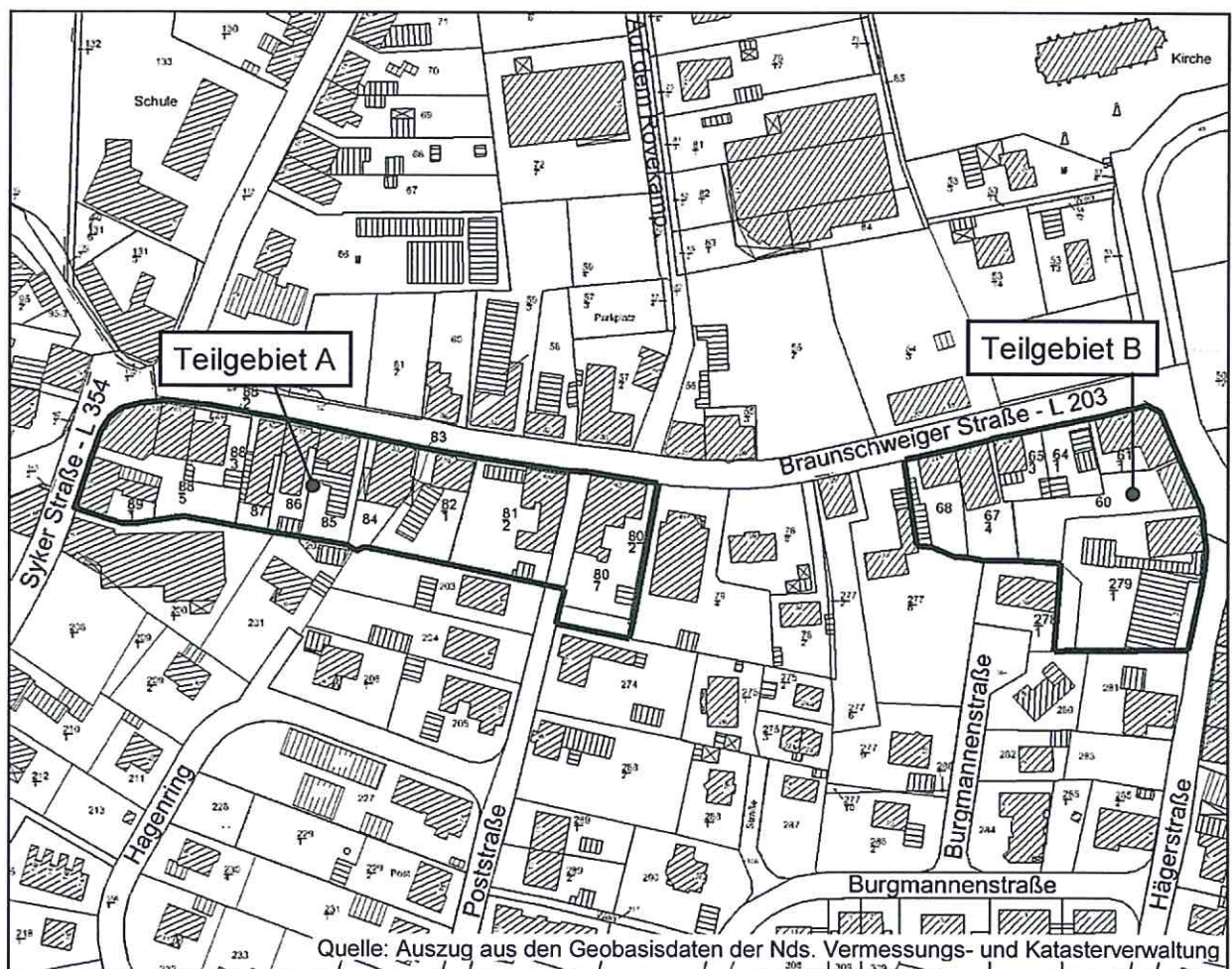
zur

### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

„Südlich der Braunschweiger Straße“

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

- Abschrift -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

#### Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH  
Eschenplatz 2  
26129 Oldenburg  
Tel. : 0441 593655  
FAX: 0441 591383  
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhalt	Seite
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES</b> .....	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSERFORDERNIS UND VORGABEN</b> .....	<b>2</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ZIELE.....	2
2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN.....	3
2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	5
<b>3 PLANERISCHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>5</b>
3.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	5
3.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.3    ÜBRIGE FESTSETZUNGEN.....	7
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	7
4.2    NATUR UND LANDSCHAFT.....	7
<b>5 ERSCHLIEßUNG /VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>8</b>
<b>6 HINWEISE</b> .....	<b>9</b>
<b>7 VERFAHREN</b> .....	<b>11</b>

## 1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Braunschweiger Straße“ besteht aus zwei Teilgebieten am nordwestlichen Rand des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5, rechtskräftig seit dem 16.12.1978.

Das **Teilgebiet A** umfasst, entsprechend dem Lageplan, die Flurstück Nr. 80/2, 80/7, 81/2, 82/1, 83 bis 87, 88/2, 88/3, 88/5, 89/1 sowie einen Teilabschnitt der Poststraße.

Das **Teilgebiet B** umfasst die Flurstücke Nr. 68, 67/4, 65/3, 64/1, 61/1, 60, 279/1 sowie Teilflächen des Flurstückes Nr. 278/1 im nordöstlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Die Teilgebiete grenzen im Norden jeweils an die Braunschweiger Straße (L 203) an. Das Teilgebiet A grenzt im Westen zudem an die Syker Straße (L 354) und das Teilgebiet B grenzt im Osten an die Hägerstraße an.

Die konkrete Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs der 4. Änderung geht aus der Satzung hervor.

## 2 Planungserfordernis und Vorgaben

### 2.1 Planungsanlass und Ziele

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 war das vorliegende Änderungsgebiet als Teil der zentralen Ortslage von Thedinghausen bereits im Wesentlichen bebaut.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 5, rechtswirksam seit dem 16.12.1978, setzt die vorliegenden Teilgebiete, wie auch weitere, südwestlich angrenzende Flächen, als Kerngebiet (MK) fest.

Bei der Gemeinde wurde beantragt, im rückwärtigen Bereich des Teilgebietes A ein Wohngebäude zu errichten.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 erstellt, wonach „sonstige Wohnungen“ gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nur oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses und im Übrigen nur ausnahmsweise zulässig sind. Da der ursprüngliche Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen getroffen hat, sind sie nur ausnahmsweise zulässig.

Das Kerngebiet weist angrenzend an die Braunschweiger Straße in der Erdgeschosszone mit einer fast ausschließlich gewerblichen Ladennutzung und Dienstleistungseinrichtungen eine für Kerngebiete typische Struktur auf. Diese Nutzungsstruktur soll erhalten bleiben, um die Funktion des Kerngebietes als zentraler Versorgungsbereich weiterhin zu gewährleisten. Im Übrigen steht die Gemeinde einer Lockerung des Nutzungskatalogs im rückwärtigen Bereich des Kerngebietes jedoch positiv gegenüber. Die Ausdehnung der Nutzungsmöglichkeiten soll auch die Nachverdichtung im Ortskern fördern und Gebäudeerständen entgegenwirken. Durch die vorliegende Planänderung soll das geplante Vorhaben, aber auch vergleichbare Fälle, daher ermöglicht werden.

## 2.2 Beschleunigtes Verfahren

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB 2007) wurde zum 01.01.2007 der § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ neu eingeführt.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von  
nach Nr.1) weniger als 20.000 m<sup>2</sup> bzw.  
nach Nr.2) 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst mit den beiden Teilgebieten eine Kerngebietsfläche von insgesamt ca. 13.900 m<sup>2</sup>. Bei einer unverändert vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 ergibt sich, die Straßenverkehrsfläche ausgenommen, eine maximale Grundfläche von ca. 13.600 m<sup>2</sup>. Der Schwellenwert des § 13 a Abs.2 Nr.1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird damit unterschritten. Da das Plangebiet aufgrund seiner innerörtlichen Lage von Thedinghausen bereits fast vollständig bebaut und von Bebauung umgeben ist, handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Gemäß § 13 a BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Der Bebauungsplan ermöglicht durch die Festsetzung als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO auch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Bei solchen Betrieben ist eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, um festzustellen, ob das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen haben kann und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall wird die Zulässigkeit solcher Vorhaben im Plangebietsbereich durch den Bebauungsplan jedoch nicht begründet. Die Festsetzung als Kerngebiet wurde bereits mit dem ursprünglichen Bebauungsplan getroffen. Durch eine Neubebauung hätte auch bisher theoretisch jederzeit ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb angesiedelt werden können. Konkrete Vorhaben dieser Art sind im Plangebiet derzeit jedoch nicht geplant.

Der vorliegende Bebauungsplan fällt somit nicht unter das Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung. Ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird ebenfalls nicht vorbereitet oder begründet. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

### **2.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan**

Die Teilgebiete sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Aus einer gemischten Baufläche lässt sich sowohl ein Mischgebiet als auch ein Kerngebiet entwickeln. Der Bebauungsplan entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

## 2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 5 ist seit dem 16.12.1978 rechtskräftig und setzt die Flächen der Teilgebiete sowie die südwestlich des Teilgebietes A anschließenden Flächen entlang der Syker Straße (L 354) als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO 1977 fest. Während entlang der nördlich verlaufenden Braunschweiger Straße (L 203) eine Bebauung mit max. drei Vollgeschossen zulässig sein sollte, wurde für die rückwärtigen Bereiche eine maximal zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Diese Möglichkeiten wurden bislang größtenteils nicht ausgeschöpft. Die Teilgebiete sind fast vollständig mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Gebäuden bebaut.

Die Erdgeschosszone weist entlang der Straßenzüge mit einer fast ausschließlich gewerblichen Ladennutzung bzw. Dienstleistungseinrichtungen (Restaurant, Friseur, Massagepraxis, Bäckerei, Cafe, Buch-, Schuhhandel etc.) eine für Kerngebiete im Grundzentrum typische Bebauungsstruktur auf, wenn auch zentrale Einrichtungen der Verwaltung oder großflächige Einzelhandelsbetriebe fehlen. In den Obergeschossen finden sich neben Büros, Lager etc. zum Teil auch Wohnungen. Vereinzelt sind Leerstände zu verzeichnen.

Eine solche Nutzungsstruktur findet sich auch auf den nördlich an die Braunschweiger Straße (L 203) anschließenden Flächen.

Die zwischen den Teilgebieten gelegenen Flächen wurden im Ursprungsplan als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und die südlich angrenzenden Flächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Flächen sind ebenfalls fast vollständig bebaut und weisen eine entsprechende gemischte bzw. südlich der Teilgebiete eine überwiegend wohnbauliche Nutzungsstruktur auf.

## 3 Planerische Festsetzungen

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist Teil der zentralen Ortslage von Thedinghausen und soll als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO bestehen bleiben. Soweit die Kerngebietsflächen des Ursprungsplanes nicht Bestandteil der vorliegenden Planung sind, wurden sie bereits im Rahmen der 1. bzw. der 2. Änderung überplant bzw. in die BauNVO 1990 übergeleitet.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zu den zulässigen Hauptnutzungen gehören aber auch Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Das Plangebiet ist im Wesentlichen bebaut. Die vorhandenen Nutzungen entsprechen der festgesetzten Zweckbestimmung. Die grundsätzliche Zielsetzung der Gemeinde hat sich daher nicht geändert.

Mit der vorliegenden Planung wird das Kerngebiet in die Bestimmungen der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.11.2017 übergeleitet und in Be-

zug auf „Sonstige Wohnungen“ gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO weitergehend gliedert. Wie in der BauNVO 1990 sind auch in der BauNVO 2017 solche Wohnungen „nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes“ allgemein zulässig.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstruktur, welche insbesondere entlang der Braunschweiger Straße (L 203) in der Erdgeschosszone der Gebäude eine fast ausschließlich gewerbliche Ladennutzung und Dienstleistungseinrichtungen aufweist und aufgrund der Versorgungsfunktion des Kerngebietes werden Wohnungen i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr.7 BauNVO in diesem Bereich (Kerngebiet 1 - MK 1) erst ab dem 1. Obergeschoss zugelassen und können dort somit, neben den übrigen im Kerngebiet zulässigen Nutzungen, realisiert werden. Die der Braunschweiger Straße zugewandten Bereiche der Erdgeschosszone soll dagegen weiterhin der Unterbringung von kundenorientierten Dienstleistungs- und Handelsbetrieben vorbehalten bleiben.

Die rückwärtigen Bereiche bieten sich, neben der Aufnahme von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, kulturellen Einrichtungen oder Büros, auch für die Ansiedlung zentral gelegener Wohnnutzungen an. Das Kerngebiet wird daher dahingehend gegliedert, dass in diesen zur L 203 rückwärtig gelegenen Bereichen (MK 2) in den Teilgebieten sonstige Wohnungen i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr.7 BauNVO allgemein zugelassen werden. Somit können in diesen Teilbereichen, neben den übrigen im Kerngebiet zulässigen Nutzungen (u.a. das betriebliche Wohnen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), in allen Geschossen auch sonstige Wohnungen entstehen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Planung sollen nur die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung teilweise geändert werden.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung haben sich in diesem innerörtlichen Bereich dagegen als ausreichend erwiesen und sollen im Grundsatz daher unverändert bleiben. Damit bleibt im Kerngebiet entlang der Braunschweiger Straße (MK) eine maximal zulässige Geschosshöhe von drei Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 bestehen.

In den rückwärtigen Bereichen des Kerngebietes (MK 1) bleiben unverändert eine GRZ und eine GFZ von 1,0 bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

Durch die mit der vorliegenden Neufestsetzung verbundene Anwendung der BauNVO 2017 ist nach § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Damit bleibt im Gegensatz zur BauNVO 1977 die Geschossfläche in anderen Geschossen, d.h. zum Beispiel in Dachgeschossen, unberücksichtigt. Durch die Überleitung in die BauNVO 2017 entstehen im Plangebiet somit zusätzlich verbesserte Nutzungsmöglichkeiten.

### **3.3 Übrige Festsetzungen**

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie die Baugrenzen oder die jeweils festgesetzte Bauweise, sollen unverändert bestehen bleiben und werden daher durch die vorliegende Änderung nicht berührt.

Auch die sonstigen Hinweise (z.B. Sichtdreiecke) behalten ihre Gültigkeit.

Grünordnerische Festsetzungen wurden im ursprünglichen Bebauungsplan für die Teilgebiete nicht getroffen. Sie werden in diesem auch weiterhin nicht für erforderlich gehalten.

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Mit der vorliegenden Planung bleibt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet im Grundsatz erhalten. In den Teilgebieten werden jedoch die Möglichkeiten einer wohnbaulichen Nutzung durch sonstige Wohnungen i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ausgeweitet. Während das betriebliche Wohnen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO 1977 auch bislang allgemein zulässig war, waren sonstige Wohnungen nach Nr. 7 nur ausnahmsweise zulässig. Mit der vorliegenden Planänderung werden solche sonstigen Wohnungen in den Teilgebieten entlang der Braunschweiger Straße ab dem 1. Obergeschoss und in den rückwärtig gelegenen Bereichen auch im Erdgeschoss allgemein zulässig.

Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Erdgeschosszone entlang der Braunschweiger Straße, entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur, weiterhin vorrangig der Unterbringung von kundenorientierten Dienstleistungs- und Handelsbetrieben vorbehalten und damit die Versorgungsfunktion des Kerngebietes gewährleistet bleibt.

In den übrigen Bereichen wird eine stärkere Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe ermöglicht, was auch zu einer stärkeren Belebung des Ortskerns beitragen soll.

Da die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den Baugrenzen und der Bauweise unverändert bleiben, werden durch diese Planänderung die nachbarlichen Belange nach Auffassung der Gemeinde nicht unzumutbar beeinträchtigt.

### **4.2 Natur und Landschaft**

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, insbesondere der § 1 und 1a BauGB, abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 3 Nr. 4 und Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten für die Aufstellung „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Diese Vorschrift gilt auch bei der Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 13.900 m<sup>2</sup>. Bei einer unverändert festgesetzten Grundflächenzahl von 1,0 ergibt sich, abzüglich des Teilabschnittes der Poststraße, im Geltungsbereich eine zulässige Grundfläche von ca. 13.600 m<sup>2</sup>. Der o.g. Schwellenwert wird nicht erreicht. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

### **Artenschutz**

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet als Teil der zentralen Ortslage von Thedinghausen bereits in wesentlichen Teilen versiegelt. Im Teilgebiet B befinden sich jedoch einige Bäume, die eine Fortpflanzungs- und Lebensstätte von Brutvögeln oder Fledermäusen sein könnten. Bei einer Beseitigung dieser Gehölzstrukturen können sich somit Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel oder Fledermäuse sicher auszuschließen, dürfen Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober) stattfinden. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

## **5 Erschließung /Ver- und Entsorgung**

### Verkehrerschließung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist über die im Gebiet bzw. angrenzend verlaufenden Straßenzüge (Braunschweiger Straße- L 203, Syker Straße - L 354, Poststraße, Hägerstraße) erschlossen. Mögliche bauliche Erweiterungen oder Ergänzungen sind ebenfalls über diese Straßen zu erschließen. Wenn dabei im Bereich der Landesstraßen Zufahrten neu erstellt oder wesentlich geändert werden sollen, ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens der Straßenbaulastträger der L 203 bzw. L 354 zu beteiligen.

## Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbe-  
reich dar. Hinsichtlich der Ver- und Entsorgungssituation ergeben sich durch  
die vorliegende Planung keine Änderungen des ursprünglichen Bebauungs-  
planes. Eine erneute Betrachtung dieser Belange ist daher nicht erforderlich.

### *Oberflächenentwässerung*

Sollte bei einer zusätzlichen Versiegelung durch Baumaßnahmen eine Versi-  
ckerung des anfallenden Oberflächenwassers entsprechend der technischen  
Regeln auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich sein, muss das anfallen-  
de Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet  
werden. Eine entsprechende Genehmigung ist rechtzeitig bei der Samtge-  
meinde Thedinghausen zu beantragen.

### *Belange des Hochwasserschutzes*

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Weser, je-  
doch im Risikogebiet (§ 78b Wasserhaushaltsgesetz WHG) für weitere Hoch-  
wasser. Der Umweltkartenserver des Niedersächsischen Landesbetriebes für  
Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) gibt für extreme Hoch-  
wasser im Plangebiet mögliche Wasserstände zwischen 0,5 m - 2 m an.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Gebäuden und Anla-  
gen Maßnahmen zum Hochwasserschutz getroffen werden sollen.

Entsprechende Maßnahmen sind:

- Eine dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepasste Bauweise der geplan-  
ten baulichen Anlagen (z.B. DWA-Merkblatt 553) unter angemessener Be-  
rücksichtigung der technischen Umsetzbarkeit, der Lage des betroffenen  
Grundstückes und der Höhe des möglichen Schadens.
- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere  
weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren  
Kosten zur Verfügung stehen. Sollten keine anderen weniger wasserge-  
fährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfü-  
gung stehen, wäre die Anlage, nach vorheriger Anzeige bei der unteren  
Wasserbehörde, hochwassersicher zu errichten. Die Anzeige hat in diesem  
Fall sechs Wochen im Voraus zu erfolgen (vgl. § 78c WHG).

## **6 Hinweise**

### **Bodenfunde**

Der Gemeinde Thedinghausen sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler  
und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde  
gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen,  
Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch ge-

ringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Verden, Tel.: 04231/15-432) zu erfolgen.

### **Altablagerungen**

Dem Landkreis Verden als Untere Bodenschutzbehörde liegen gegenwärtig keine Erkenntnisse über Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor.

Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass es nicht ausgeschlossen ist, dass bei Tiefbaumaßnahmen stark belasteter Bodenaushub anfällt. Ggf. ist ein uneingeschränkter Wiedereinbau des Bodenaushubs nicht möglich, so dass dieser gesondert verwertet bzw. entsorgt werden muss.

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. Meldepflichtig sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt (Grundstücksbesitzer bzw. -nutzer), der Bauherr und Bauleiter.

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.

Die verschiedenen Boden- und Abfallmieten dürfen nicht vermischt werden (§ 9 KrWG). Die Mieten sind entsprechen der LAGA M20 zu kennzeichnen und zu lagern. Bei einem Zuordnungswert von  $\geq Z1.1$  sind die Mieten entsprechend der technischen Regeln zu sichern. Die Ergebnisse (Analyse und Deklaration) sind dem Landkreis Verden – Untere Bodenschutzbehörde – unaufgefordert vorzulegen.

Abgetragener Oberboden ist in geeigneten Mieten gemäß DIN 18915 zu lagern und in seiner natürlichen Bodenfunktion zu erhalten.

Der Boden im Baufeld ist durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung und sonstiger schädlicher Veränderung zu schützen.

Sollte es dennoch zu schädlichen Bodenveränderungen während der Baumaßnahme kommen, sind geeignete Bodenbehandlungsmaßnahmen durchzuführen.

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).

## **Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)**

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

## **7 Verfahren**

### **Beteiligung der betroffenen Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)**

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 05.03.2019 bis 05.04.2019 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Versammlung und der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

### **Satzungsbeschluss**

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 25.04.2019.

Thedinghausen, den 26.04.2019

gez. Harald Hesse

Gemeindedirektor