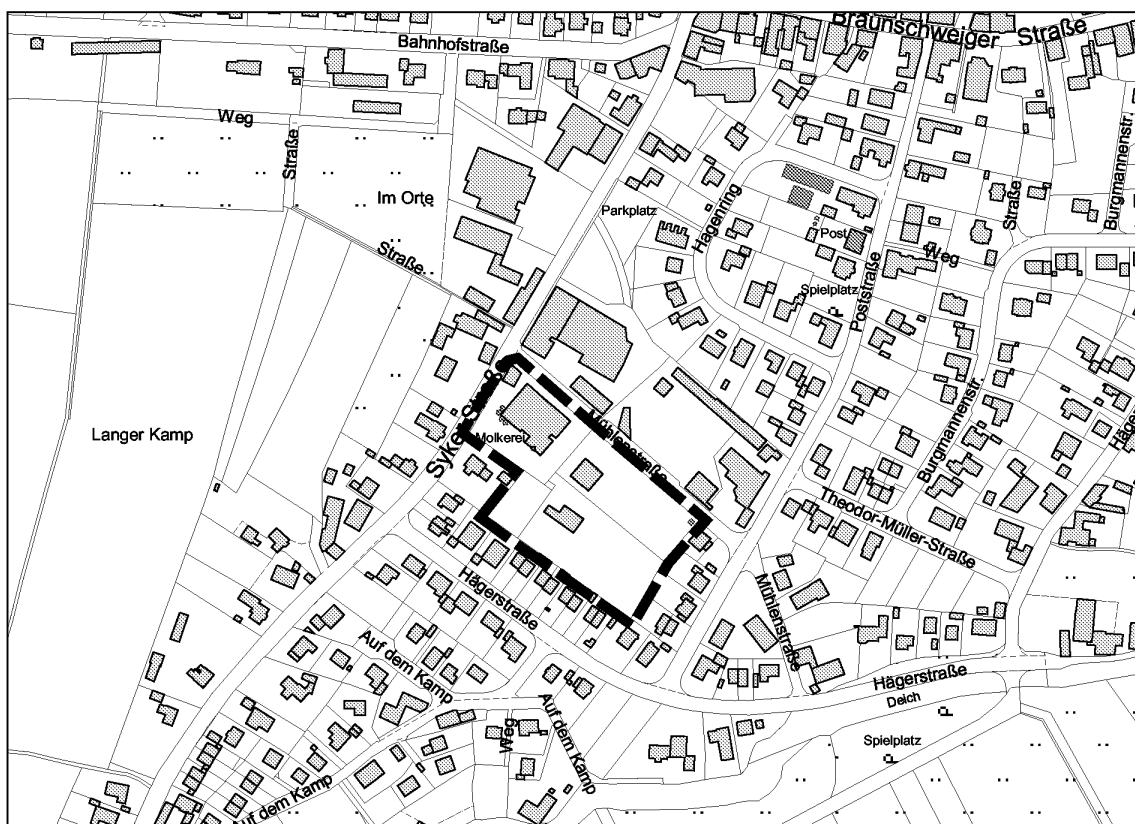


GEMEINDE THEDINGHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 32
„Molkereigelände“

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht



Übersichtsplan: 1 : 10.000

plan
kontor städtebau

Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	4
	A.1 Anlass und Ziel der Planung.....	4
	A.2 Örtliche Situation.....	4
	A.3 Planungsvorgaben	5
	A.3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	5
	A.3.2 Flächennutzungsplanung.....	6
	A.3.3 Bebauungsplanung	7
	A.3.4 Hinweise	8
B	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	8
	B.1 Bauliche Nutzung.....	8
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung	8
	B.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
	B.1.3 Bauweise	9
	B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	9
	B.2 Verkehr	10
	B.3 Immissionsschutz	10
	B.3.1 Vorhandene Situation.....	10
	B.3.2 Planerische Auswirkungen	11
	B.4 Natur und Landschaft	13
	B.4.1 Vorhandene Situation	13
	B.4.2 Planerische Auswirkungen	13
	B.5 Infrastruktur.....	14
	B.5.1 Soziale Infrastruktur und Versorgung.....	14
	B.5.2 Technische Infrastruktur	14
	B.5.3 Oberflächenentwässerung	14
	B.5.4 Spielplatz	15
C	UMWELTBERICHT.....	16
	C.1 Einleitung.....	16
	C.1.1 Kurzdarstellung der Planung.....	16
	C.1.2 Ziele des Umweltschutzes	16

C.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
C.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft	18
C.2.1.1	Bestandsaufnahme	18
C.2.1.2	Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung	19
C.2.1.3	Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	19
C.2.1.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	20
C.2.1.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
C.2.2	Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit.....	21
C.2.2.1	Bestandsaufnahme	21
C.2.2.2	Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung	23
C.2.2.3	Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	23
C.2.2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	23
C.2.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
C.2.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter.....	24
C.2.4	Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser, Altlasten.....	24
C.2.5	Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien	25
C.2.6	Wechselwirkungen	25
C.3	Zusätzliche Angaben	25
C.3.1	Beschreibung technischer Verfahren	25
C.3.2	Überwachung	25
C.3.3	Zusammenfassung.....	26
D	ABWÄGUNGSERGEBNISSE	27
D.1	Ergebnis des Scopingverfahrens.....	27
D.2	Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.....	27
D.3	Ergebnis der Öffentlichen Auslegung	29
E	DATEN	30
E.1	Städtebauliche Werte	30
E.2	Verfügbare umweltbezogene Informationen	30
E.3	Verfahrensvermerke	30

ANHANG

Abb. 1 : **Immissionssituation Verkehrslärm tags**

Abb. 2 : **Immissionssituation Verkehrslärm nachts**

Abb. 3 : **Immissionssituation Gewerbelärm tags**

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

In der Ortsmitte von Thedinghausen hat an der Syker Straße in der Umgebung der Mühlenstraße in den letzten Jahren eine Umnutzung stattgefunden, die der Zentrumsfunktion von Thedinghausen in diesen Bereich eine verstärkte Bedeutung verleiht. So sind neben der Gestaltung des Busbahnhofes weitere Einzelhandelsnutzungen getreten. Mit der Betriebsaufgabe der Molkerei ergibt sich nun die planungsrechtliche Gelegenheit einen städtebaulichen Übergang von den Zentrumsfunktionen zu den benachbarten Wohngebieten herzustellen. So soll an der Syker Straße weiterhin eine gewerbliche Nutzung möglich sein, die aber einem kleineren Mischgebiet zugeordnet wird und so in der Art der Nutzung eine Orientierung zur Wohnnutzung mit sich bringt. Auf dem größten Teil der Fläche wird jedoch zusammen mit einer benachbarten bisher nicht zum Molkereigelände gehörenden Grundstück ein Neubaugebiet für freistehende Einfamilienhäuser entstehen. Nach dieser Bauform besteht in Thedinghausen die größte Nachfrage.

Die Ansiedlung neuen Gewerbes ist von Seiten der Eigentümer auf dem Gelände der Molkerei nicht vorgesehen und liegt auch nicht im Entwicklungsinteresse der Gemeinde, die gegenüber der bestehenden Wohnnutzung die Immissionskonflikte verringern will.

Mit dem Nutzungswechsel kann innerörtliches Bauland für Wohnnutzung bereitgestellt werden und im Sinne des schonenden Umganges mit Grund und Boden geplant werden. Die Nutzung dieser Flächen ist ein Schritt zur „Innenentwicklung“ der Gemeinde Thedinghausen und damit ein Beitrag zur Schonung des Außenbereiches vor der Zersiedelung. Darüber hinaus wird durch die vorliegende Planung auch die örtliche Infrastruktur gestärkt.

Durch die nun geplante Allgemeine Wohnnutzung sind aber auch Immissionsschutzbelange bezüglich gesunder Wohnverhältnisse zu beachten. So bedingt die zentrumsnahe Lage des Baugebietes, dass zentrumstypische Nutzungen und höheres Verkehrsaufkommen Immissionen aus der Umgebung im Plangebiet verursachen können. Bei der Planaufstellung sind die Auswirkungen durch die benachbarten Discountmärkte und die Landesstraße 354 zu berücksichtigen. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan wird dem erforderlichen Immissionsschutz der Bevölkerung Rechnung getragen.

A.2 Örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in der südlichen Ortslage von Thedinghausen und liegt im Übergangsbereich zwischen der Ortsmitte mit ihren vielfältigen Nutzungen und dem weiteren von Einfamilienhäusern dominierten Siedlungsgebiet. Im Norden und Osten wird er begrenzt durch die Landesstraße 354 Syker Straße und durch die Mühlenstraße. Die südliche und westliche Begrenzung bilden die dort vorhandenen, mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke an der Häger- und Poststraße.

Im Einmündungsbereich der Mühlenstraße in die Syker Straße befindet sich ein älteres, zweigeschossiges Wohnhaus. Mit seiner straßennahen Lage und dem benachbarten älteren Bürogebäude bildet es den Beginn der dichteren Bebauung in der Ortsmitte, auch wenn die Bebauung auf der anderen Straßenseite noch von alten Hofstellen geprägt ist.

Des Weiteren sind auf dem Grundstück noch drei ehemalige Betriebsgebäude der Molkerei vorhanden, die aber zur Verwirklichung der Planung entfernt werden sollen. Zwischen diesen Gebäuden sind die Freiflächen befestigt. Das Gelände ist über breite Zufahrten von der Syker Straße und von der Mühlenstraße zu erreichen. Ein großer Teil im Süden des Geländes ist unbebaut und wird als Rasenfläche regelmäßig gemäht.

In den Geltungsbereich wurde ein an der Syker Straße hinterliegendes, unbebautes Grundstück einbezogen, das ursprünglich nicht zum Molkereigelände gehörte, das aber im Zuge der Neubebauung sinnvoll in die Planung einbezogen werden kann.

Außerhalb des Plangebietes wurden auf der nordöstlichen Seite der Mühlenstraße kürzlich zwei Einzelhandelsmärkte zur Versorgung mit Getränken und Lebensmitteln errichtet, deren Parkplatzzufahrt und Anlieferung auch über die Mühlenstraße erfolgt. Im Süden schließen sich Wohngebiete an, die überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut sind.

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

A.3 Planungsvorgaben

A.3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Verden aus dem Jahr 1997 (RROP Verden 1997) wurde im November 1997 vom Kreistag als Satzung beschlossen. Die Bezirksregierung Lüneburg hat das RROP für den Landkreis Verden durch Verfügung vom 24.02.1998 genehmigt. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden stellt für den Teilraum des Landes Niedersachsen die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung dar. Im folgenden werden die Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP 1997) für den Landkreis Verden dargestellt, soweit sie für die vorliegende Planung wichtig sind.

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Thedinghausen, die Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Thedinghausen ist. Die Samtgemeinde Thedinghausen gehört gemäß der verbindlichen Festlegung des LROP zum Ordnungsraum Bremen (vgl. RROP 1997, zeichnerische Darstellung). In Ordnungsräumen sind u.a. solche Maßnahmen durchzuführen, die

- „der Sicherung und Schaffung ausreichenden Wohnraums dienen,...“

und

- „der umwelt- und sozialverträglichen Nutzung von gewerblichen Bauflächen und der Schaffung von geeigneten Standortvoraussetzungen, insbesondere für Klein- und Mittelbetriebe ... dienen“ (RROP 1997, S. 15).

„In Ordnungsräumen ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und dabei – soweit möglich – auf die Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV auszurichten“ (RROP 1997, S. 19).

„Eine günstige Zuordnung der Siedlungsbereiche zu den Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs hat Vorrang. Siedlungsentwicklung und ÖPNV-Erschließung sollen sich hierbei gegenseitig unterstützen“ (RROP 1997, S. 20).

„Siedlungsschwerpunkte sind die Gemeindeteile mit zentralörtlichen Funktionen entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe. Zur Sicherung vorhandener Infrastruktur ist darüber hinaus auch in weiteren Gemeindeteilen eine Siedlungsentwicklung möglich“ (RROP 1997, S. 20).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 und die angrenzenden Flächen sind in der zeichnerischen Darstellung des RROP 1997 als „weiße“ Flächen dargestellt und nicht mit einem gesonderten Planzeichen gekennzeichnet. Die Syker Straße (L 354) ist im RROP als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. Darüber hinaus hat die Landesstraße eine Bedeutung für den regionalen Busverkehr (vgl. RROP 1997, zeichnerische Darstellung).

Die Ortschaft Thedinghausen ist im zur Zeit gültigen RROP als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereitzustellen.

Zum Lärmschutz führt das RROP aus, dass bei der Neuplanung von Wohngebieten ausreichender Abstand zu Hauptverkehrsstraßen von regionaler und überregionaler Bedeutung einzuhalten ist. Nur wenn dies nicht möglich ist oder geeignetere, unbelastete Flächen zur Siedlungsentwicklung nicht zur Verfügung stehen oder andere Ziele der Raumordnung vorrangig zu berücksichtigen sind, ist eine Siedlungsentwicklung mit entsprechenden Lärmschutzanlagen zulässig. (vgl. RROP 1997, S.65)

Die Gemeinde weist hier ein Wohngebiet aus, das teilweise über den Orientierungswerten mit Lärm belastet ist. Erheblich betroffen sind die nordöstlichen Randbereiche. Durch eine Nutzungsabstufung von gemischter Nutzung zu Wohnnutzung und die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen wird aber ausreichend Vorsorge für gesunde Lebensverhältnisse getroffen.

Insgesamt betrachtet, stehen die im RROP 1997 des Landkreises Verden formulierten Vorgaben und Ziele dem Bebauungsplan Nr. 32 nicht entgegen. Der Bebauungsplan steht aufgrund dessen im Einklang mit dem Zielen der Regionalplanung.

A.3.2 Flächennutzungsplanung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen geändert (53. Änderung). Für denselben Geltungsbereich erfolgt dort eine Darstellung von gemischten Bauflächen an der Syker Straße sowie die Darstellung von Wohnbauflächen auf dem Rest der Fläche. Mit dieser Änderungsplanung wird die dort bisher geltende Darstellung als Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer durchschnittlichen GFZ von 1,6 abgelöst.

Aus dieser geänderten Darstellung können die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 entwickelt werden.

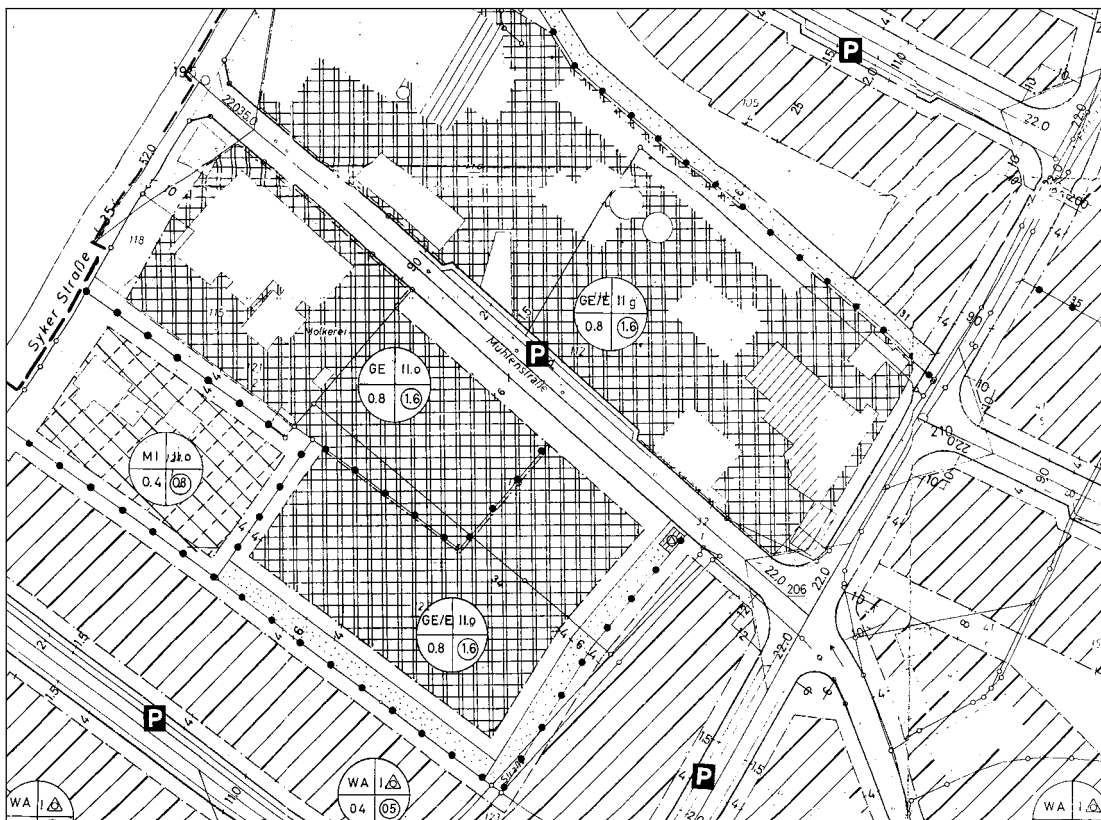
A.3.3 Bebauungsplanung

Im Plangebiet galten bisher die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Braunschweiger Straße“, der 1977 rechtskräftig wurde. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst einen großen Teil der südlichen Ortslage von Thedinghausen zwischen Braunschweiger Straße, Syker Straße und Hägerstraße.

Der Bebauungsplan Nr. 5 weist größtenteils Allgemeine Wohngebiet aus und hatte u.a. zur Aufgabe, die damals an der Mühlenstraße vorhandene gewerbliche Nutzung neben der Wohnnutzung planungsrechtlich verträglich zu ordnen. Dazu wurden Gewerbegebiete und „nicht wesentlich störende Gewerbegebiete“ festgesetzt, die mit Grünstreifen zur benachbarten Wohnnutzung abgegrenzt wurden. Im Maß der baulichen Nutzung konnte in den Gewerbegebieten eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 und bei einer höchstens zweigeschossigen Bebauung eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,6 realisiert werden. An der Syker Straße wurde als abgestufte Nutzungsart ein Mischgebiet festgesetzt, in dem ebenfalls eine höchstens zweigeschossige Bebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig war.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 treten diese bisher in diesem Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 geltenden Festsetzungen außer Kraft.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 5 (ohne Maßstab)



A.3.4 Hinweise

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes Thedinghausen der Wintershall AG, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Erdöl, Erdgas).

B FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

An der Syker Straße wird in einer Tiefe von etwa 30 m die Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Damit wird an einer der Hauptstraßen Thedinghausens zu Beginn der Ortsmitte, auch die Möglichkeit geboten, durch nicht wesentlich störendes Gewerbe, das Handel- und Dienstleistungsangebot zu ergänzen. Bereits im Bebauungsplan Nr. 5 erfolgte auf der Nachbarfläche (Syker Straße 27) die Festsetzung eines Mischgebietes. Diese Festsetzung war damals jedoch auch (insbesondere in der Ausdehnung nach Süden) durch die benachbarte gewerbliche Nutzung des Geländes durch die Molkerei bedingt. In diesem Mischgebiet hat allerdings bislang nur eine Wohnnutzung stattgefunden. Der gesamte Bereich Mühlenstraße/ Syker Straße hat sich in den letzten Jahren allerdings stark verändert. So wurde der zentrale Busbahnhof an der Syker Straße attraktiv ausgebaut. Der vorhandene Gewerbebetrieb an der Mühlenstraße ist durch Einzelhandelsmärkte abgelöst worden. So fügt sich die nun gewählte Nutzung als Mischgebiet in das örtliche Nutzungsgefüge ein. Es wird allerdings auf den Bereich an der Syker Straße beschränkt, wo eher davon auszugehen ist, dass neben Wohnnutzung auch eine gewerbliche Nutzung stattfinden wird. Die Nachfrage nach gemischt zu nutzenden Grundstücken ist in Thedinghausen außerhalb der unmittelbaren Ortsmitte nicht besonders stark.

Allgemeines Wohngebiet

Auf dem überwiegenden Teil der Fläche soll nun eine allgemeine Wohnnutzung statt einer (eingeschränkten) gewerblichen bzw. gemischten Nutzung ermöglicht werden. Der Nutzungskatalog des Allgemeinen Wohngebietes wird so eingeschränkt, dass dem Standort unangemessene Nutzungen ausgeschlossen werden, die sonst ausnahmsweise zulässig wären. Dies sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Die durch die neuen Einzelhandelsmärkte bereits stärker belastete Mühlenstraße soll nicht auch noch durch ein Tankstellenangebot weiteren Verkehr anziehen. Diese Nutzung soll an

Hauptverkehrsstraßen angesiedelt werden (z.B. Syker Straße). Die oft sehr flächenextensive Nutzung durch Gärtnereibetriebe wird ausgeschlossen, um die bauliche Innenentwicklung nicht zu gefährden.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Als Maß der baulichen Nutzung wird hier eine höchstens zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Es darf eine Überbauung des Grundstücks mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,4 erfolgen; entsprechend der möglichen Zweigeschossigkeit wird eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,8 zugelassen. Damit bleibt die Gemeinde unter dem gem. BauNVO höchstens zulässigem Maß der Bebauung. Sie bewirkt damit den Übergang zu den sich südlich anschließenden locker bebauten Wohngebieten bzw. zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet innerhalb des Geltungsbereiches.

Allgemeines Wohngebiet

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) orientiert sich an dem in der Umgebung vorhandenen Baubestand unter Berücksichtigung von gewünschten Entwicklungsspielräumen. Somit wird eine höchstens eingeschossige Bauweise bei einer Ausnutzung der GRZ von 0,35 vorgesehen. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit muss eingeräumt werden, da die Grundstücke vielfach auch mit Nebenanlagen und größeren Garagen bebaut werden.

Zusätzlich wird auch hier die Höhe der Gebäude auf höchstens 10,0 m und die Höhe der Fertigfußbodenhöhe auf höchstens 0,4 m beschränkt, so dass sich Neubauten in ihrer Höhenentwicklung an den Bestand des Ortsbildes anpassen.

B.1.3 Bauweise

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine Kombination von Festsetzungen getroffen, die sicher stellt, dass eine der Umgebung angepasste Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt. Eine Bebauung in dichter Bauweise oder gar Geschosswohnungsbau ist in Thedinghausen nur an wenigen Stellen vorhanden und wird als Bauform von Grundstücksinteressenten nicht nachgefragt. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die Hauptgebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind. Zusätzlich wird im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt, dass nur Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass nur zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig sind.

B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mischgebiet

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche mittelt die Flucht zwischen dem bestehenden Gebäude direkt an der Syker Straße und dem mit Vorgarten von der Straße zurückgesetzten Gebäude Nr. 24.

Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt so, dass entlang der Mühlenstraße eine großzügigere Vorgartenfläche verbleibt, während sonst zu den Nachbargrundstücken und zu den untergeord-

neten Erschließungswegen nur ein Mindestabstand von 3 m festgesetzt ist, um eine flexible Grundstücksteilung und –nutzung auch in den hinteren Teilen des Geltungsbereiches zu ermöglichen.

Die der Straße zugewandten nicht überbaubaren Flächen sollen von Garagen und Nebenanlagen freigehalten werden, um den Vorgartencharakter nicht zu stören und um eine ungefährdete Ein- und Ausfahrt von Garagenanlagen auf öffentliche Straßen zu ermöglichen. Aus diesen Gründen wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen, Carports nicht zulässig sind.

B.2 Verkehr

Der Geltungsbereich wird durch die Syker Straße (Landesstraße 354) und die Mühlenstraße (Gemeindestraße) verkehrlich erschlossen. Für das Mischgebiet ist auch in Zukunft eine direkte Zufahrt zur Syker Straße vorgesehen; aber auch eine Grundstückszufahrt von der Mühlenstraße ist möglich. Eine bauliche Veränderung dieser beiden Straßen ist nicht vorgesehen. Sie befinden sich auch nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets ist im nördlichen Teil ein Stichweg geplant, dessen Nutzung für nur zwei hinterliegende Grundstücke privat geregelt werden kann. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Überfahrt wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit Anschluss an die Mühlenstraße festgesetzt.

Der tiefere, südliche Gebietsteil wird über eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen, an deren Ende eine Wendeanlage mit 22 m Durchmesser festgesetzt ist, die erlaubt, dass dort Müllfahrzeuge gefahrlos wenden können. Von der Wendeanlage gehen ebenfalls Privatwege ab, die die hinterliegenden Grundstücke erschließen. Die Anlieger an privaten Stichwegen müssen ihre Abfallbehälter an den öffentlichen Straßen zur Abholung bereitstellen.

Die Möglichkeit den ÖPNV zu nutzen, besteht durch die nördlich des Geltungsbereiches an der Syker Straße gelegene zentrale Bushaltestelle „Thedinghausen, Marktplatz“. Diese Haltestelle wird durch die Linien 702, 720, und 750 bedient, womit Verbindungen nach Achim und Verden sowie zum Oberzentrum Bremen bestehen.

B.3 Immissionsschutz

B.3.1 Vorhandene Situation

Durch die innerörtliche Lage des Planungsgebietes an einer Landesstraße und in der Nähe von Einzelhandelsmärkten, deren Zu- und Abfahrten an der Mühlenstraße liegen, ist das Auftreten von Lärmimmissionen zu prüfen. Die Einzelhandelsmärkte befinden sich planungsrechtlich in einem eingeschränkten Gewerbegebiet („nicht wesentlich störend“).

Zur Beurteilung der Bestandssituation wurden schalltechnische Berechnungen durchgeführt, die ergeben haben, dass in Teilen des Planungsgebietes im Bereich 1. OG mit erheblichen Lärmbelastungen zu rechnen ist. Den größten Anteil an der Lärmbelastung trägt dabei der Verkehrslärm von der L 354.

Die Belastung durch den benachbarten, gewerblichen Zu- und Abfahrtsverkehr an der Mühlenstraße ist nur in einem sehr kleinen Teil des Geltungsbereiches erheblich.

Eine ebenfalls durchgeführte Berechnung für die Freibereiche mit niedrigerem Immissionsort hat gezeigt, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete bei ebenerdigem Aufenthalt (z.B. auf Terrassen) eingehalten werden. Die genaue Darstellung und die Bewertung der örtlichen Situation befinden sich im Umweltbericht. Die Ergebnisse der Berechnungen in Form von Lärmkarten mit Isolierendarstellung befinden sich im Anhang der Begründung.

An der Syker Straße befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ein landwirtschaftlicher Betrieb, auf dessen Hofstelle ca. 25 Rinder gehalten werden. Die Tiere sind in der Diele des Wohnwirtschaftsgebäudes und in einem Stall direkt an der Syker Straße untergebracht. Die Haltung erfolgt auf Stroh. In den Sommermonaten befinden sich die Tiere auf weiterentfernten Weiden. Eine Aufstockung des Tierbestandes ist nach Auskunft der Landwirtschaftskammer nach Rücksprache mit dem Betriebsleiter nicht geplant. Daraufhin hat die Landwirtschaftskammer mitgeteilt, dass aufgrund des derzeitigen Tierbestandes aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen.

B.3.2 Planerische Auswirkungen

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Gemeinde in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen. Die Gemeinde hat sich deshalb zu vergegenwärtigen, dass jede Nutzung im Nahbereich der Landesstraße erheblich durch den Straßenverkehrslärm beeinträchtigt wird. Dies gilt naturgemäß besonders für die störepfindliche Wohnnutzung und ist umso gravierender, je näher diese an die geplante Straße heranrückt.

Andererseits hat die Gemeinde aber auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung in der Gemeinde insbesondere in der Ortsmitte in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken.

In ihrer planerischen Abwägung hat die Gemeinde die oben dargelegten Abwägungsgesichtspunkte zu bewerten und einen vertretbaren Kompromiss zur Berücksichtigung der einander prinzipiell entgegenstehenden Belange zu formulieren. Ein solcher Kompromiss besteht für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 32 darin, den zukünftigen Bewohnern ein vertretbares Maß an Immissionsbelastungen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 zuzumuten, ohne dass es zu unvertretbaren oder gar gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen kommt.

Zur Beantwortung der Frage, welche Immissionswerte durch Straßenverkehrslärm noch zu vertreten sind, kann die Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Abwägung auf verschiedene Regelwerke zurückgreifen. Zum Verkehrslärm sind zu nennen die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung), die höhere Immissionspegel als die DIN 18005 für zulässig erklärt. Während die DIN 18005 Orientierungswerte

für die städtebauliche Planung liefert, ist Verkehrslärmschutzverordnung beim Bau neuer Straßen anzuwenden.

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

Der Blick in diese Regelwerke also zeigt, dass eine Wohnnutzung bei Beurteilungspegeln von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts grundsätzlich noch zu vertreten ist, ohne dass konkrete Gesundheitsgefährdungen befürchtet werden müssten. Eine Neubebauung ist in einem stärker belasteten Bereich an der Syker Straße durch die Festsetzung der nicht überbaubaren Fläche an der Syker Straße nicht möglich. Allerdings befindet sich hier ein bereits seit langem genutztes Wohnhaus, dessen Bestand auch im lärmbelasteten Bereich überplant und gesichert wird.

Darüber hinaus ist zu prüfen, in wie weit aktive und passive Schallschutzmaßnahmen dazu geeignet sind, die möglichen Beeinträchtigungen zu mindern. Auf Grund der gegebenen baulichen Situation ist es nicht möglich, durch ausreichende Abstände oder aktive Maßnahmen entlang der Landesstraße Schallschutz zu schaffen. Auch sollen die vorhandene Baulücke noch geschlossen werden, da es sich um einen innerörtlichen Bereich handelt, der größtenteils bereits bebaut ist und nicht aus Schallschutzgründen von einer weiteren baulichen Entwicklung ausgenommen werden soll.

Aus diesen Gründen besteht aus Sicht der Gemeinde nur die Möglichkeit zum Schallschutz passive Maßnahmen an den Gebäuden zu nutzen. So können gerade für die Nachtzeit Wohn- und Schlafräume durch bauliche Maßnahmen effektiv gegen Lärmeinwirkungen geschützt werden.

Ausgehend von diesen Überlegungen wird festgesetzt, dass in den lärmbelasteten Bereichen, passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu treffen sind. Danach müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (ausgenommen sind Küchen, Bäder und Hausarbeitsräumen) so ausgeführt werden, dass sie den Anforderungen der Lärmpegelbereiche (siehe Plan) der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau entsprechen. Dabei wird zwischen der Schutzbedürftigkeit von Schlaf- und Kinderzimmern und anderen Aufenthaltsräumen unterschieden. Da die Überschreitung der Nachwerte > 5 dB(A) beträgt, soll die Einstufung in die Lärmpegelbereiche für Schlaf- und Kinderzimmer pauschal um eine Stufe erhöht werden. In dem besonders belasteten Bereich an der Syker Straße sind Schlaf- und Kinderzimmer nur an der lärmabgewandten Seite zulässig. Da der Verkehrslärm hier nur aus einer Richtung auf das Plangebiet einwirkt, ergibt sich eine weniger durch Lärm belastete Gebäuderückseite an der die besonders schutzbedürftigen Nutzungen untergebracht werden können.

Von diesem Festsetzungskatalog sind auch die Flächen an der Mühlenstraße betroffen, für die das Gutachten eine Beeinträchtigung aus Gewerbelärm der gegenüberliegenden Einkaufsmärkte ermittelt hat.

B.4 Natur und Landschaft

B.4.1 Vorhandene Situation

Im Bereich an der Syker Straße und nördlichen Teil der Mühlenstraße befinden sich die ehemaligen Betriebsgebäude und – flächen der Molkerei, die ihren Betrieb eingestellt hat. Etwa 5300 qm des Plangebietes sind damit durch Gebäude, Zufahrten usw. versiegelt. Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine ca. 7200 qm große Grünlandfläche mit geringer Artenvielfalt, die regelmäßig gemäht wird. Die Fläche wird an der Mühlenstraße von einem Streifen Koniferen begrenzt. An der Zufahrt von der Mühlenstraße befindet sich ein Gebüsch aus Laubgehölzen.

Auf dem Flurstück 238/6, das sich im westlichen Teil des Plangebietes befindet und das ursprünglich nicht zum Molkereigelände gehörte befindet sich eine Rasenfläche, die ebenfalls regelmäßig gemäht wird.

Es handelt sich um einen innerörtlichen Bereich, der keinen Bezug zur freien Landschaft aufweist. Im Ortsbild trägt die Fläche wenig zur Bereicherung bei und weist auch keine schützenswerten Elemente auf, die im Ortsbild zu sichern wären.

Das Plangebiet unterliegt bisher den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Braunschweiger Straße“ und es bestehen damit Baurechte gem. § 30 BauGB. Die Festsetzungen bieten die Möglichkeit den größten Teil des Geländes als Gewerbegebiet zu nutzen und mit einer GRZ von 0,8 zu bebauen. An zwei südlichen Grenzen sollte in 6 m Breite ein „Grünstreifen mit Bindung an landschaftsgebundenen Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Zi. 25 a und b des BBauG“ hergestellt bzw. erhalten werden. In dem bisher als Mischgebiet festgesetzten Bereich war ein Bebauung mit einer GRZ von 0,4 möglich.

Eine Beschränkung der Gebäudehöhe war nur durch die Festsetzung der höchstens zulässigen Vollgeschosse (II) gegeben.

B.4.2 Planerische Auswirkungen

Zur Abgrenzung der gewerblichen Bauflächen zu den angrenzenden Wohngebieten wurde im Bebauungsplan Nr. 5 ein 6 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen ist allerdings nie angelegt worden, da auch die gewerbliche Nutzung in dem angrenzenden Bereich nie stattgefunden hat. Als Ersatz für den Pflanzstreifen, dessen Abgrenzungsfunktion nun nicht mehr erforderlich ist, werden nun Anpflanzungen in den Baugebieten festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 5). So ist auf jedem Baugrundstück ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Damit wird ein planungsrechtlicher Ausgleich für den bisher festgesetzten Pflanzstreifen geschaffen.

B.5 Infrastruktur

B.5.1 Soziale Infrastruktur und Versorgung

Versorgungseinrichtungen höherer Zentralität wie Grundschule, Kindergarten und weiter führende Schulen sowie unterschiedliche Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes bzw. im Zentrum von Thedinghausen.

B.5.2 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Leitungswasser, Erdgas, Strom und Telekommunikation ist durch die zuständigen Leitungsträger sichergestellt. Im Plangebiet befindet sich an der Mühlenstraße eine Transformatorstation der Avacon AG, für die eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt wird.

Auch an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Thedinghausen kann das Plangebiet ohne weiteres angeschlossen werden. Die erforderlichen Anschlussleitungen für das Allgemeine Wohngebiet müssen noch von der Mühlenstraße her ins Plangebiet verlängert werden. Im Rahmen der späteren Erschließungsplanung werden darüber hinaus die Belange des vorbeugenden Brandschutzes (Löschwasserbrunnen, Unterflurhydranten) berücksichtigt.

Die im Baugebiet anfallenden Schmutzwassermengen werden über Kanäle der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation in der Syker Straße und der Mühlenstraße zugeführt und gelangen von dort aus in die gemeindliche Kläranlage bei Eißel.

B.5.3 Oberflächenentwässerung

Bei im Vorwege durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurde ein für die Versickerung von Niederschlagswasser geeigneter Untergrund festgestellt. Die angetroffenen Bodenarten wurden als Mittel- und Feinsande angesprochen. Es wurden Durchlässigkeitsbeiwerte um 4×10^{-4} m/s ermittelt.

Der ungespannte Grundwasserspiegel steht bei ca. 2,2 m und mehr unter GOK an.

Die im Plangebiet anfallenden Niederschlagsmengen sollen innerhalb des Gebietes zur Versickerung gebracht werden. Im Zuge der Regenwasserentsorgung ist vorgesehen, das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser an Ort und Stelle auf den Grundstücken zu versickern. Für die Entwässerung der Verkehrsflächen ist die Anlage von seitlich angeordneten Sickermulden vorgesehen. In den Mulden wird das Wasser zwischengespeichert und über die belebte Bodenzone in den Untergrund geleitet, so dass die eine ausreichende Reinigung des Oberflächenwassers gewährleisten ist.

In einer vom Ing.Büro Kleberg + Partner durchgeführten Vorbemessung wurde nachgewiesen, dass die für die Anlage von Mulden zur Verfügung stehenden Seitenräume der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Privatwege ausreichend groß und zur Zwischenspeicherung des 5-jährigen Ereignisses geeignet sind. Stärkere Niederschlagsereignisse geringerer Häufigkeit sollen über Notüberläufe direkt in die unterhalb der Mulden angeordneten Rigolen eingeleitet werden. Die Mulden sollen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bepflanzung, Poller) gegen das Befahren geschützt werden.

Die einschlägigen technischen Vorschriften des ATV-DVWK Arbeitsblattes A 138 sind für die Versickerung des Regenwassers zu beachten. Für die Versickerung der auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Wassermengen ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

B.5.4 Spielplatz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 wäre nach der Berechnungsformel gem. Nds. Spielplatzgesetz (§ 3) ein Spielplatz für Kinder mit der Größe von 2 % der zulässigen Geschossfläche aber mindestens 300 m² Nettospielfläche im Baugebiet erforderlich.

Für diesen Bebauungsplan ist folgende Berechnung anzustellen:

$$\begin{array}{ll} 1,11 \text{ ha WA} \times 0,35 \text{ GRZ} = & 0,39 \text{ ha zulässige Grundfläche} \\ & \text{(da eingeschossig = Geschossfläche)} \\ 0,17 \text{ ha MI} \times 0,8 \text{ GFZ} = & 0,14 \text{ ha zulässige Geschossfläche} \\ & \\ & 0,53 \text{ ha} \times 2 \% = 100 \text{ qm} \end{array}$$

D.h. die Mindestgröße von 300 qm Nettospielfläche wäre bei der Planung zu berücksichtigen.

Gem. § 5 Abs. 2 NSpPG kann in Bauleitplänen auf einen Spielplatz verzichtet werden, soweit dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis auf andere Weise gleichwertig entsprochen werden kann. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall, da sich in ca. 200 - 400 m Entfernung an der Poststraße ein ca. 700 qm großer Kinderspielplatz befindet, der im Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzt wurde. Ein weiterer Spielplatz befindet sich südlich des Geltungsbereiches an der Hägerstraße jenseits des Deiches. Er hat eine Größe von ca. 3000 qm.

Mit diesen beiden Spielplätzen wird dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder im südlichen Thedinghausen ausreichend entsprochen, so dass auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes in räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 verzichtet werden kann.

C UMWELTBERICHT

C.1 Einleitung

C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Mit der Planung wird die Umnutzung eines bisher als Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet festgesetzten Bereiches zu Wohnzwecken herbeigeführt. Im Plangebiet befinden sich noch die Gebäude einer Molkerei, die ihren Betrieb eingestellt hat, sowie Freiflächen, die nicht in den Molkereibetrieb einbezogen waren und als Wiese unterhalten wurden. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 32 kann im größten Teil des Geltungsbereiches eine Bebauung als Einzel- oder Doppelhäuser mit einer allgemeinen Wohnnutzung erfolgen. In einem kleineren Teil des Geltungsbereiches wird entlang der Syker Straße ein Mischgebiet festgesetzt. Im Mischgebiet darf eine höchstens zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 erfolgen. Im Allgemeinen Wohngebiet darf in höchstens eingeschossiger Bauweise eine Bebauung mit einer GRZ von 0,35 erfolgen. Die GRZ darf in beiden Gebieten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen um 50 % überschritten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Höhe baulicher Anlagen durch eine Obergrenze für Traufen (4 m) und Firste (10 m) begrenzt. Da ein typisches Einfamilienhausgebiet entstehen soll, sind im Allgemeinen Wohngebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den Einzelhäusern dürfen nur 2 Wohnungen entstehen; in einer Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen, da ein Teil des Geltungsbereiches mit erheblichen Lärmimmissionen aus Verkehrslärm der Syker Straße belastet ist.

Die Erschließung des Mischgebietes kann von der Syker Straße und der Mühlenstraße erfolgen. Das Allgemeine Wohngebiet wird über einen privaten Stichweg und eine öffentliche Stichstraße von der Mühlenstraße erschlossen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1,35 ha.

C.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsrahmenplan

Für den Landkreis Verden liegt ein Landschaftsrahmenplan von 1995 vor.

Der LRP stellt für die Nutzungen „Siedlung, Industrie und Gewerbe“ folgende Forderungen:

„Um die Flächeninanspruchnahme mit ihren negativen Folgen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes einzugrenzen sind flächensparende Bauweisen zu fördern.“

In der Siedlungsplanung sollten zunächst Möglichkeiten der Innenentwicklung überdacht werden, allerdings nur unter besonderer Berücksichtigung des innerörtlichen Freiraumschutzes.

...

Möglichkeiten der Entsiegelung sollten durch die Gemeinden im Zuge der Erarbeitung der Landschaftspläne ermittelt werden. Entsiegelungs- und Begrünungskonzepte können auf dieser Grundlage präzisiert und schrittweise verwirklicht werden. Im Zuge von Neubaumaßnahmen zerstörte Funktionen des Naturhaushaltes können, durch gezielte Entsiegelungsmaßnahmen, zumindest teilweise im Sinne der Eingriffsregelung gem. NNatG kompensiert werden.

Möglichkeiten zur Versickerung des Regenwassers sind ebenfalls durch die Gemeinde zu prüfen und im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

In Siedlungsbereichen, vor allem in solchen mit hohen Versiegelungsgraden und Ansätzen städtischer Verdichtung sind innerörtliche Freiflächen zu erhalten und zu einem Grünsystem weiterzuentwickeln, das in der Lage ist, klimatische Ausgleichsfunktionen wahrzunehmen. Dazu sind Grünflächen von 400 qm bis 2 ha Größe erforderlich, je nachdem ob Teilversiegelung vorhanden und wie die Vegetationsstruktur ausgeprägt ist.

Eine Vernetzung von Grünflächen, Grünverbindungen und Landschaftsräumen ist anzustreben, Die „Durchlässigkeit“ von Siedlungsrändern und sonstigen bebauten Bereichen ist dabei unter Anbindung an deren landschaftsbezogene Eingrünung erforderlich.

... Ruderalvegetationen innerhalb besiedelter Bereiche sollten erhalten werden, ebenso Gehölzbestände in Parks, Gärten, Alleen, Obstgärten und auf Friedhöfen. Einzelne, für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Biotop, z.B. alte Bäume, sind ggf. als geschützte Landschaftsbestandteile sicherzustellen. Auch bestimmte Gebäudeteile sollten in ein derartiges siedlungsinternes Arten- und Biotopschutzprogramm einbezogen werden (ruhig, dunkle Dachböden, Mauerfugen und -höhlen. Lehmwände, altes Baumholz, Reetdächer)“ (Landschaftsrahmenplan Landkreis Verden S. 474 ff.)

Der Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Thedinghausen nicht vor.

Immissionsschutz

Ausgehend von dem in § 1 BauGB formulierten Grundsatz der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene lärmtechnische Regelwerke zur Anwendung, die sich in ihrer Struktur und ihren Aussagen unterscheiden. In der Bauleitplanung erfolgt zunächst eine Orientierung an den Werten, die in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ genannt werden. Dabei werden für Wohngebiete und Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, Orientierungswerte vorgegeben, die möglichst nicht überschritten werden sollten.

Orientierungswerte DIN 18005	Verkehrslärm		Gewerbelärm	
	tags	nachts	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)

Die Planungsrichtwerte der DIN 18005 sind nur Hilfswerte für die Bauleitplanung. Sie geben an, welche Immissionsbelastung im Regelfall in bestimmten Gebieten nicht überschritten werden sollte. Diese Werte können im einzelnen Planungsfall unter- oder überschritten werden, wenn nach einer Abwägung anderen Belangen der Vorzug zu geben ist oder wenn dies aus den konkreten Verhältnissen unvermeidbar ist. So sind neben der typisierenden Gebietsart auch die konkreten Verhältnisse zu berücksichtigen (z.B. Vorbelastungen, Gemengelagen, Lage in städtischen Ballungsräumen).

Als weitere Grundlage ist bei Beurteilungen von Straßenverkehrslärm die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) zu berücksichtigen, in der Immissionsgrenzen genannt werden, die bei der Planung von Verkehrswegen einzuhalten sind.

Für die Beurteilung von Gewerbelärm von Einzelvorhaben liegt die TA Lärm vor, in der Immissionsrichtwerte genannt werden.

Immissionsgrenzwerte	TA Lärm		16. BImSchV	
	tags	nachts	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)	59 dB(A)	49dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	45 dB(A)	64dB(A)	54dB(A)

Diese Werte sind ebenfalls als Abwägungsrahmen über die Belange des Immissionsschutzes zu betrachten.

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

C.2.1.1 Bestandsaufnahme

Im Bereich an der Syker Straße und im nördlichen Teil der Mühlenstraße befinden sich die ehemaligen Betriebsgebäude und – flächen einer Molkerei, die ihren Betrieb eingestellt hat. Etwa 5300 qm des Plangebietes sind damit durch Gebäude, Zufahrten usw. versiegelt. Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine ca. 7200 qm große Grünlandfläche mit geringer Artenvielfalt, die regelmäßig gemäht wird. Die Fläche wird an der Mühlenstraße von einem Streifen höherer Koniferen begrenzt. An der Zufahrt von der Mühlenstraße befindet sich ein Gebüsch aus Laubgehölzen.

Auf dem Flurstück 238/6, das sich im westlichen Teil des Plangebietes befindet und das ursprünglich nicht zum Molkereigelände gehörte, sondern privat genutzt wurde, wird ebenfalls regelmäßig Wiesen/Rasenfläche gepflegt (ca. 1000 qm).

Seltene und geschützte Arten bzw. unter Schutz stehende Biotope sind nicht vorhanden. Die ehemaligen Betriebsgebäude haben keine Qualität als Lebensraum für siedlungsgebundene Arten.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Auf den versiegelten Flächen ist das natürliche Bodengefüge vollständig zerstört. Auf den offenen Flächen sind die Bodenfunktionen durch die intensive Pflege eingeschränkt.

Es handelt sich um eine innerörtliche Fläche, die keinen Bezug zur freien Landschaft aufweist. Im Ortsbild trägt das Plangebiet wenig zur Bereicherung bei und weist auch keine schützenswerten Elemente auf, die im Ortsbild zu sichern wären.

C.2.1.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei der Umsetzung der Planung wird die innerörtliche Fläche auch in den bisher nicht bebauten Teilen einer Bebauung zugeführt und die vorhandenen Grünflächen entfernt. Auf diesen Flächen wird es ebenfalls zu Versiegelungen kommen. Die wenigen vorhandenen Gehölze werden entfernt. So ist im Baugebiet durch die neuen Festsetzungen eine Versiegelung mit einer GRZ von 0,35 (+50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) zulässig. Dazu kommt die Versiegelung durch die Herstellung der privaten Zufahrt und der Planstraße, so dass sich eine versiegelte Fläche von zusammen ca. 7500 qm ergeben kann.

Die bereits bebauten Teile des Plangebietes werden durch eine gänzlich andere Baustruktur bestimmt werden. Hier wird es zu einer niedrigeren Bebauung in geringerer Dichte kommen und es werden neben bebauten Flächen auch Gartenflächen entstehen.

Bodenaustausch und Versiegelung zerstören die Bodengenese auf den bisher un bebauten Flächen. Dabei verliert der neu versiegelte Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt, u. a. als Standort für Flora und Fauna, Filterfunktionen. Von bereits versiegelten Böden auf dem Molkereigelände werden Teile entsiegelt und als Hausgärten, zwar intensiv gepflegt, aber offen den natürlichen Funktionen zur Verfügung stehen.

Es wird eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken des Plangebietes stattfinden. Auch das auf der Planstraße anfallende Wasser wird seitlich der Versickerung zugeführt.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der vorhandenen Bebauung werden keine Veränderungen hinsichtlich Klima/Luft eintreten, auch wenn die Bebauung nun anders auf dem Gelände verteilt wird. Dies gilt auch für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.

C.2.1.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet unterliegt bisher den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Braunschweiger Straße“ und es bestehen damit Baurechte gem. § 30 BauGB. Die Festsetzungen bieten die Möglichkeit das gesamte Gelände als Gewerbegebiet zu nutzen und mit einer GRZ von 0,8 zu bebauen. An zwei südlichen Grenzen sollte in 6 m Breite ein „Grünstreifen mit Bindung an landschaftsgebundenen Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Zi. 25 a und b des BBauG hergestellt bzw. erhalten werden. Eine Beschränkung der Gebäudehöhe war nur durch die Festsetzung der höchstens zulässigen Vollgeschosse gegeben.

Bei der Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) kann das Gelände der ehemaligen Molkerei unter Beachtung dieser Festsetzung weitgehend bebaut werden. Als gewerbliche Folgenutzung kämen

dazu weitere Discountmärkte in Frage, wie sie auf der gegenüberliegenden Seite an der Mühlenstraße entstanden sind.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 wird der zulässige Versiegelungsgrad reduziert und es werden innerörtliche Baulandreserven durch Umnutzung eines brachgefallenen Gewerbestandortes beplant, so dass die Siedlungsausdehnung in den Außenbereich vermieden werden kann. Damit wird insbesondere der Eingriff in den Boden minimiert, da ein größerer Teil offener Flächen verbleibt, auch wenn dieser einer intensiven Gartennutzung unterliegen wird. Im Gegensatz zum bisherigen Bestand und der planerischen Nutzungsmöglichkeit wird sich die Artenvielfalt im Rahmen siedlungstypischer Biotope im Gebiet erhöhen. Das Maß der nun festgesetzten zulässigen Versiegelung wird auf das erforderliche Maß begrenzt. Die festgelegte Höhenbeschränkung für die Gebäude, dient dazu die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 21 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB nur in soweit zu beachten als sie durch neue Baurechte entstehen, die bisher nicht gegeben waren. Im vorliegenden Fall sind aufgrund der 1977 erlassenen Satzung (Bebauungsplan Nr. 5) Baurechte im gesamten Geltungsbereich gegeben, die erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes erlauben, die über das Maß hinausgehen, was durch die Überplanung zulässig wird. So entstehen keine neuen Baurechte, die in eine Eingriffsbilanzierung einzustellen wären. Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt waren im Bebauungsplan Nr. 5 nicht vorgesehen, so dass kein Erfordernis besteht, solche Maßnahmen in der nun aufgenommenen Planung zu berücksichtigen. Unter Schutz stehende Biotope, die darüber hinaus zu beachten wären, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Abgrenzung der gewerblichen Bauflächen zu den angrenzenden Wohngebieten wurde im Bebauungsplan Nr. 5 ein 6 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen ist allerdings nie angelegt worden, da auch die gewerbliche Nutzung in dem angrenzenden Bereich nie stattgefunden hat. Als Ersatz für den planungsrechtlich vorhandenen Pflanzstreifen werden nun Anpflanzungen in den Baugebieten festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 5). So ist auf jedem Baugrundstück ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Damit wird ein planungsrechtlicher Ausgleich für den bisher festgesetzten Pflanzstreifen geschaffen.

C.2.1.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung ist eine Folge der Aufgabe des Molkereibetriebes und daher an diesen Standort gebunden. Als Alternativplanung käme nur eine Folgenutzung (z.B. weitere Discountmärkte) in Frage, die auf die Umwelt aber wesentlich nachteiligere Auswirkungen hätte. Zur Sicherung des geplanten Einfamilienhausgebietes sind auch keine alternativen Festsetzungen vorzunehmen.

C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit

Auswirkungen auf die Bewohner des Plangebietes und ihre Gesundheit können von jeglichen Immissionen durch Verkehr, Gewerbe, Freizeitnutzung und Landwirtschaft, aber auch durch Altlasten ausgehen.

C.2.2.1 Bestandsaufnahme

Am geplanten Standort treten Schallimmissionen aus Verkehrslärm der Syker Straße und Gewerbelärm aus dem Betrieb der benachbarten Discountmärkte auf. Vom Ingenieurbüro Bonk-Maire-Hopmann wurde im September 2004 ein Gutachten zur Beurteilung der Schallsituation erstellt. Das Gutachten wurde für einen zu Beginn des Planverfahrens kleineren Geltungsbereich durchgeführt. Für die ergänzte Fläche des Flurstückes 238/6 können aber aus den vorliegenden Daten Aussagen zur Lärmbelastung getroffen werden.

Verkehrslärm

Als Lärmquelle wurde die Landesstraße 354 Syker Straße auf der Grundlage der RLS 90 unter Berücksichtigung einer Verkehrsmengensteigerung von 15 % bis 2020 berechnet.

Datengrundlagen für die schalltechnischen Berechnungen (Prognose 2020)						
Straßen	DTV	MT	MN	PN	PT	v
	Kfz/24h	Kfz/h	Kfz/h	%	%	Km/h
L 354	4318	248	44	9,4	22,3	50

Die schalltechnischen Berechnungen liefern als Ergebnis die Immissionsbelastung tags wie nachts für das gesamte Plangebiet mit einer Aufpunkthöhe von 5,8 m (siehe Lärmkarten im Anhang).

Im vorliegenden Gebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sowohl tags als auch nachts an der Landesstraße überschritten.

	Allgemeine Wohngebiete		Mischgebiete	
Orientierungswerte DIN 18005	55 dB(A) tags	45 dB(A) nachts	60 dB(A) tags	50 dB(A) nachts
Entfernung zur Fahr- bahnmitte L 354	46 m	92 m	25 m	26 m

Das heißt, dass der größte Teil des Plangebietes und des Allgemeinen Wohngebietes nicht mit erheblichen Immissionen aus Verkehrslärm belastet ist.

Gewerbelärm

An der Mühlenstraße befinden sich ein Lebensmittel- und ein Getränkediscountmarkt, die ihre Parkplatzzufahrten und Anlieferzonen entlang dieser Straße haben. Diese beiden Lärmquellen wurden in

Lärberechnungen des Schallgutachtens einbezogen. Dabei wurden die Parkplätze P1-P3 und die Ein- und Ausfahrten einzeln berechnet. Außerdem wurden die Lade- und Rangierzonen berücksichtigt. (Lageplan siehe Anhang). Eine Beurteilung der Nachtzeit von 22- 6 Uhr muss hier nicht erfolgen, da ein Betrieb zu dieser Zeit durch Auflagen in den Baugenehmigungen für die Märkte ausgeschlossen wurde. Im Ergebnis ergibt sich an der Ostgrenze des Allgemeinen Wohngebietes ein Beurteilungspegel von 57 dB(A) tags. Die Überschreitung tritt bis zu einer Tiefe von max. 10 m in einem kleinen Abschnitt des WA auf.

Geruchsimmissionen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine geruchsemitterenden Betriebe, so dass auch nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen ist.

An der Syker Straße befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ein landwirtschaftlicher Betrieb, auf dessen Hofstelle ca. 25 Rinder gehalten werden. Die Tiere sind in der Diele des Wohnwirtschaftsgebäudes und in einem Stall direkt an der Syker Straße untergebracht. Die Haltung erfolgt auf Stroh. In den Sommermonaten befinden sich die Tiere auf weiterentfernten Weiden. Eine Aufstockung des Tierbestandes ist nach Auskunft der Landwirtschaftskammer nach Rücksprache mit dem Betriebsleiter nicht geplant. Daraufhin hat die Landwirtschaftskammer mitgeteilt, dass aufgrund des derzeitigen Tierbestandes aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen.

Altlasten

Im Planungsgebiet wurde am 08. und 09.09.2003 eine Altlastenerkundung durch die Firma Geo-Consult vorgenommen. Die Gutachter kommen zu folgender Bewertung:

„Das ca. 12.500 qm große Betriebsgrundstück der Molkerei Thedinghausen wurde hinsichtlich möglicherweise vorhandener Untergrundverunreinigungen untersucht. Es wurden insgesamt 12 Rammkernsondierungen an den umweltrelevanten Standorten abgeteuft und 45 Bodenproben entnommen sowie an vier Ansatzpunkten Bodenluftproben gewonnen. Darüber hinaus wurden 7 Bodenproben und 4 Bodenluftproben laborchemisch auf Schadstoffe untersucht. Analysiert wurden teilweise die Gehalte an Schwermetallen inkl. Arsen, Kohlenwasserstoffindex, Alkylphenolen, polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen sowie leichtflüchtigen aromatischen bzw. chlorierten Kohlenwasserstoffen.

Die Gehalte der meisten Parameter in den Bodenproben lagen unterhalb der jeweiligen Nachweishgrenze. Es wurden an einer Bodenprobe lediglich geringe Spurengehalte an einigen Schwermetallen und Arsen sowie an einer Bodenluftprobe geringe Spuren von BTEX-Aromaten festgestellt. Zusammenfassend lässt sich daher feststellen, dass auf dem untersuchten Betriebsgrundstück der Molkerei Thedinghausen keine aus wasserwirtschaftlicher (WHG) oder bodenschutzrechtlicher Sicht (BBodSchG) sanierungsrelevanten Boden- oder Bodenluftverunreinigungen angetroffen wurden.“ (Altlastenerkundung Vereinigte Molkereien Thedinghausen eG, GEO-Consult, Hamburg, 20.10.2003; Seite 14)

Um Erkenntnisse über die Belastung des Grundwassers zu gewinnen, werden bei Räumung des Geländes weitere Untersuchungen vorgenommen. Dies ist erforderlich, da nördlich der Mühlenstraße bei der Sanierungen des Geländes einer ehemaligen Dachpappenfabrik erhebliche Verunreinigungen

festgestellt wurden. Zwar ist bekannt, dass das Grundwasser in diesem Bereich eine nördliche Fließrichtung aufweist, dennoch soll die Grundwasserbelastung untersucht werden.

C.2.2.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Verkehrslärm

Der normale Zuwachs des Verkehrsaufkommens auf den Straßen wurde in den Berechnungen zur Bewertung der Bestandssituation bereits berücksichtigt. Weitere Änderungen im Verkehrsnetz oder Veränderungen von Verkehrsführungen, die eine erhebliche Steigerung des Verkehrsaufkommens auf einer der Straßen nach sich ziehen würde, sind nicht zu erwarten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass erst eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB(A) führen würde, welches gem. der Verkehrslärmschutzverordnung zu einer wesentlichen Änderung der Situation führen würde.

Durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes wird der Ziel- und Quellverkehr durch PKW in den beplanten Bereich zu nehmen. Allerdings wird der LKW-Verkehr, der bisher mit dem Betrieb der Molkerei verbunden war, eingestellt.

Gewerbelärm

Durch die in Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten zulässigen Nutzungen wird es nicht zu erheblichen Auswirkungen kommen.

C.2.2.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung der Planung können weiterhin gewerbliche Emissionen durch die im Rahmen der im Bebauungsplan Nr. 5 zulässigen (eingeschränkten) gewerblichen Nutzungen auftreten. Damit wäre für die Umgebung eine größere Belastung verbunden, als bei Realisierung des Mischgebietes und der Allgemeinen Wohngebiete.

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

Für die Bebauung an der L 354 kann insofern die Gemeinde die Pflicht zum vorsorgenden Schallschutz, um den Anspruch nach möglichst ungestörter Wohnruhe zu gewährleisten, nur durch die Festsetzung von passiven Maßnahmen an den Gebäuden im Bebauungsplan umsetzen. Von diesem Festsetzungskatalog sind auch die Flächen an der Mühlenstraße betroffen, für die das Gutachten eine Beeinträchtigung aus Gewerbelärm der gegenüberliegenden Einkaufsmärkte ermittelt hat.

In der Planzeichnung werden die im Gutachten errechneten Lärmpegelbereiche II, III und IV gemäß DIN 4109 in Verbindung festgesetzt, woraus sich dann für die Außenbauteile der Gebäude das jeweils erforderliche Schalldämm-Maß ergibt. Da die errechneten Beurteilungspegel um 5 dB(A) über den Orientierungswerten liegen, wird im Gutachten empfohlen, für Schlaf- und Kinderzimmer an der Nordseite von Gebäuden die Zuordnung zu den Lärmpegelbereichen pauschal um 1 Stufe zu erhöhen. Wegen der hohen Lärmbelastung sind in einem ca. 7 m breiten Streifen des Mischgebietes im Lärmpegelbereich IV Schlaf- und Kinderzimmer nur auf der lärmabgewandten Seite zulässig. Darüber hinaus werden weitere textliche Festsetzungen zur immissionsschützenden Raumnutzung getroffen.

Anzumerken ist, dass in den schallbelasteten Bereichen eine Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern möglich sein muss. Insofern sind technische Einrichtungen zur Belüftung der Räume entweder mittels schallgedämmter Lüftungselemente an den Fenstern oder durch automatische Belüftungssysteme einzubauen oder es ist eine Belüftung über Fenster in nicht lärmbelasteten Gebäudefronten zu ermöglichen.

Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden können, dass die zu Grunde gelegten Berechnungsdaten nicht mehr zutreffen oder ein Schallschutz in anderer Weise beispielsweise durch Ausrichtung der Gebäude oder Errichtung von anderen baulichen Anlagen erreicht werden kann, so kann von diesen Festsetzungen abgewichen werden.

C.2.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige Planungsmöglichkeit käme die Zulässigkeit anderer Nutzungen in Frage, die insbesondere gegenüber der vorhandenen Lärmbelastung weniger empfindlich wären. Es wäre außerdem möglich, den mit erheblichen Lärm belasteten Bereich gänzlich von der Bebauung auszunehmen.

C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter

Nach Informationen der Gemeinde befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- oder Bodendenkmäler. Auch in der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind. Negative umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

C.2.4 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser, Altlasten

Das anfallende Schmutzwasser wird derzeit schon im Trennsystem in die gemeindliche Kläranlage entsorgt. Die bereits bebauten Grundstücke sind an das Kanalnetz angeschlossen. Sämtliche Neubaugrundstücke sind an diese Kanalisation anzuschließen und alle Abwässer an die zentrale vollbiologische Kläranlage abzuführen. Das Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert.

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

Zum sachgerechten Umgang mit den geringen Befunden an Altlasten im Gebiet geben die Gutachter folgende Empfehlung:

„Im Zuge von Nutzungsänderungen, z.B. in einen Kinderspielplatz oder Wohngebiet, sind bei Entsiegelungen der Oberfläche repräsentative Oberbodenmischproben gemäß BBodSchV zu entnehmen und deren Analyseergebnisse zu bewerten. Für eine weitere Nutzung als Industrie- bzw. Gewerbegrundstück bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Einschränkungen, da der Gefährdungspfad „direkter Kontakt“ nicht betroffen ist.“

(Altlastenerkundung Vereinigte Molkereien Thedinghausen eG, GEO-Consult, Hamburg, 20.10.2003; Seite 14)

Aus Gründen der Gesundheitsvorsorge ist die Nutzung des Grundwassers im Geltungsbereich nicht zulässig. Damit dürfen im Geltungsbereich keine Brunnen zur Grundwasserförderung angelegt werden, um mit diesem Wasser beispielsweise die Bewässerung von Nutzpflanzen in den Gärten durchzuführen. Aufgrund der zu erwartenden Ergebnisse der Grundwasseruntersuchung sowie als der Kenntnis der örtlichen Situation können auf Antrag Ausnahmen von diesem Nutzungsausschluss zugelassen werden.

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

Das Wohngebiet ist so konzipiert, dass für die einzelnen Grundstückseigentümer die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Eine südwestorientierte Bebauung für die Installation von Fotovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet möglich; die passive Nutzung der Sonnenenergie ist ebenfalls gut möglich, denn ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden und insbesondere eine entsprechende Ausrichtung der Gebäude sind möglich.

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

C.2.6 Wechselwirkungen

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

C.3 Zusätzliche Angaben

C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren

Auf Grundlage der vorliegenden Verkehrsdaten und einer Verkehrsprognose bis zum Jahr 2020 wurden mit dem EDV-Programm „Soundplan“ vom Ingenieurbüro Bonk-Maire-Hoppmann erstellt. Die Ergebnisse der Berechnung in Form von Lärmkarten mit Isoliniendarstellung befinden sich im Anhang der Begründung.

Die Vorgehensweisen zur Altlastenuntersuchung sind dem Gutachten der Firma Geo-Consult vom 20.10.2003 zu entnehmen.

C.3.2 Überwachung

Das Verkehrsaufkommen auf der L354 sollte alle 5 Jahre in Anschluss an die Verkehrszählungen der Straßenbauverwaltung abgeglichen werden, um zu prüfen, ob sich wesentliche Änderungen ergeben haben.

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

C.3.3 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 umfasst einen innerörtlichen Teil der Ortslage von Thedinghausen, der bisher durch den Betrieb einer Molkerei und benachbarter Freiflächen geprägt war. Das Gebiet unterlag den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5, die mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 32 in den überlagerten Teilen aufgehoben werden. Damit wird die Möglichkeit einer bisher im Geltungsbereich möglichen gewerblichen Nutzung durch die Möglichkeit einer Wohnnutzung an der Mühlenstraße und gemischter Nutzung an der Syker Straße abgelöst. Um diese geplante Nutzung zukünftig zu sichern, wird die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser und an der Syker Straße als Mischgebiet festgesetzt. Die Erschließung der Baugebiete wird hauptsächlich von der Mühlenstraße her erfolgen.

Das Gebiet war bisher etwa zur Hälfte baulich genutzt und sonst als Wiese unter regelmäßiger Pflege, so dass keine wertvollen Biotope vorhanden sind. Auch Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Mit der Überplanung des Gebietes wird die mögliche bauliche Ausnutzung sowohl in der Fläche als auch in der Höhe etwa um die Hälfte reduziert, so dass mit weniger Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen ist. Auch mögliche gewerbliche Immissionen werden in diesem Bereich nicht mehr auftreten, so dass eine verringerte Belastung der Menschen der Umgebung die Folge sein wird.

Allerdings ist die geplante Wohnnutzung Immissionen aus vorhandenen Lärmquellen der Umgebung ausgesetzt. Besonders von der Landesstraße 354 Syker Straße dringt Verkehrslärm in das Plangebiet ein, wo es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Menschen kommen kann. Um das gesunde Wohnen sicher zu stellen, werden daher in einem Teil des Geltungsbereiches Maßnahmen zum passiven Schallschutz an den Gebäuden erforderlich, deren Einrichtung durch Text festgesetzt wird.

Eine Altlastenuntersuchung hat gezeigt, dass aufgrund der vorherigen gewerblichen Nutzung im Planungsgebiet keine sanierungsrelevanten Altlasten vorliegen. Bei Entsiegelungsmaßnahmen sind allerdings Bodenproben zu entnehmen und zu analysieren.

D ABWÄGUNGSERGEBNISSE

D.1 Ergebnis des Scopingverfahrens

Die mit Schreiben vom xxxxxxxx beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB folgende Hinweise gegeben:

Die Landwirtschaftskammer hat mitgeteilt, dass in der Umgebung des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung befindet. Die zu erwartenden Immissionen sind allerdings für das Plangebiet unbedenklich.

Der Landkreis Verden hat mitgeteilt, dass die aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege betroffenen Schutzgüter sachgerecht berücksichtigt wurden. In bezug auf die Oberflächenentwässerung wurde darauf hingewiesen, dass eine flächige Versickerung zu bevorzugen ist. Sollte dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, so ist eine Rückhaltung mit geeignetem Anschluss an eine Vorflut vorzusehen. Es wurde mitgeteilt, dass Angaben über den Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Einrichtungen fehlen.

Empfohlen wurden Untersuchungen über mögliche Belastungen des Grundwassers, um so bei vorliegenden Belastungen vorsorgend die Nutzung des Grundwassers durch die neuen Anlieger zu verhindern.

D.2 Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Aktenvermerk

Betr.: 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Thedinghausen Bebauungsplan Nr. 32 „Molkereigelände“ der Gemeinde Thedinghausen hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3(1) BauGB

1. Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 21.03.2005, 19.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses in Thedinghausen durchgeführt. Hierauf wurde ordnungsgemäß im Amtsblatt, im Aushangkasten und in der örtlichen Presse hingewiesen.

Es waren anwesend: Frau Lüders, pk plankontor Oldenburg

Herr Link, Samtgemeinde Thedinghausen

Teilnehmer gem. beigefügter Anwesenheitsliste

2. Herr Link begrüßt die Anwesenden und geht auf den bisherigen Werdegang der beiden Planungen ein.

3. Frau Lüders trägt die künftigen Inhalte des geänderten Flächennutzungsplanes und die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ausführlich vor. Sie erläutert insbesondere noch mal den Verfahrensablauf zum Bebauungsplan. Die Planungen werden mit einem Overheadprojektor dargestellt. Herr Link erklärt zudem, dass das hinter dem Grundstück „Syker Straße 27“ liegende Grundstück höchstwahrscheinlich im nächsten Verfahrensschritt mit in die Planung einbezogen wird. Der vorgesehene Stichweg wird dann zu dem Grundstück verlängert werden.

4. Fragen und Anregungen:

- a) Herr Erdinc fragt nach, ob das an der Syker Straße festgesetzte Mischgebiet in einer bestimmten Frist bebaut werden muss. Zudem möchte er wissen, ob auch zwangsläufig dort Gewerbe angesiedelt werden muss. Herr Link erklärt, dass es keine Baufristen gibt. Hinsichtlich der Bebaubarkeit muss dieses der Landkreis entscheiden. Man kann dieses Mischgebiet aber nicht losgelöst sehen. Da in unmittelbarer Nachbarschaft schon Gewerbe angesiedelt ist, hält er es, für sehr wahrscheinlich, dass dort nur Wohnhäuser entstehen können.
- b) Frau Fleischauer fragt an, ob die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen so bleiben werden. Herr Link erklärt, dass bis auf die eine angesprochene Änderung dieser Plan so beibehalten werden soll. Änderungen kann es immer geben, sind aber nicht zu erwarten.
- c) Herr Erdinc fragt, wann mit Rechtskraft zu rechnen ist. Herr Link erklärt, dass damit im Juli 2005 zu rechnen ist, wenn die Planung glatt läuft, was zu erwarten ist. Zur Zeit stehen noch die vom Landkreis geforderten Grundwasseruntersuchungen aus. Hierzu erklärt Herr Lucht, dass die Molkerei noch bis 1989 das Grundwasser verwendet hat. Der Grundwasserstrom geht in Richtung Ort. In 2001 hat die Molkerei selbst noch Gutachten in Auftrag gegeben, die alle positiv waren.
- d) Herr Erdinc würde gerne wissen, wann mit einem Abriss der Gebäude zu rechnen ist. Herr Kruse führt dazu aus, dass dieses umgehend nach Rechtskraft erfolgen wird.
- d) Auf Nachfrage von Frau Fleischauer erklärt Herr Kruse, dass die Grundstücke einzeln vermarktet werden sollen. Die Parzellierung steht vom Grundsatz. Die Vermarktung soll auf jeden Fall noch in 2005 anlaufen.

5. Herr Link bedankt sich für die Beteiligung, und wünscht einen guten Heimweg. Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung endet um 19:45 Uhr.

Anwesenheitsliste

Vorgang: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung B-Plan
Nr. 32, Molkereigelände und 53. Änderung F-Plan

lfd. Nr.	Name, Vorname	Anschrift
1	KRUSE, HEINZ-FERDINAND	KIK VERDEN (IVV)
2	Stachmann, Krumm	414 Thedinghausen
3	Lucht, Hans	Thedinghausen
4	Kaun, Thomas	Thedinghausen
5	Vanni, Roger	Thedinghausen
6	Fleischhauer, Elke	Thedinghausen
7	Wiesbeck, Stefan	Thedinghausen
8	ERDINC, Aziz	Thedinghausen

D.3 Ergebnis der Öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde nur noch von der Kommunalen Gasunion auf im Gebiet vorhandene Leitungen und von der Deutschen Telekom auf erforderliche Netzerweiterungen hingewiesen. Diese Hinweise haben keine Auswirkungen auf Festsetzungen oder Begründung zum Bebauungsplan.

E DATEN

E.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	11.100
Mischgebiet	1.720
Straßenverkehrsfläche	690
Fläche für Versorgungsanlagen	40
Σ	13.550

E.2 Verfügbare umweltbezogene Informationen

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden, 1995

Schalltechnisches Gutachten, Bonk-Maire-Hoppmann, Beratende Ingenieure, Garbsen, September 2004

Altlastenerkundung Vereinigte Molkereien Thedinghausen eG, GEO-Consult, Hamburg, 20.10.2004

E.3 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 32 öffentlich in der Zeit vom 17.05.2005 bis einschließlich 17.06.2005 ausgelegt.

gez. Schröder

Thedinghausen, den 27.09.2005

Gemeindedirektor

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Thedinghausen zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 32 in der Sitzung am 25.08.2005 beschlossen.

gez. Schröder

Thedinghausen., den 27.09.2005.

Gemeindedirektor

Anhang

Abb. 1 : Verkehrs­lärm Bestand tags



Abb. 2 : Verkehrs­lärm Bestand nachts

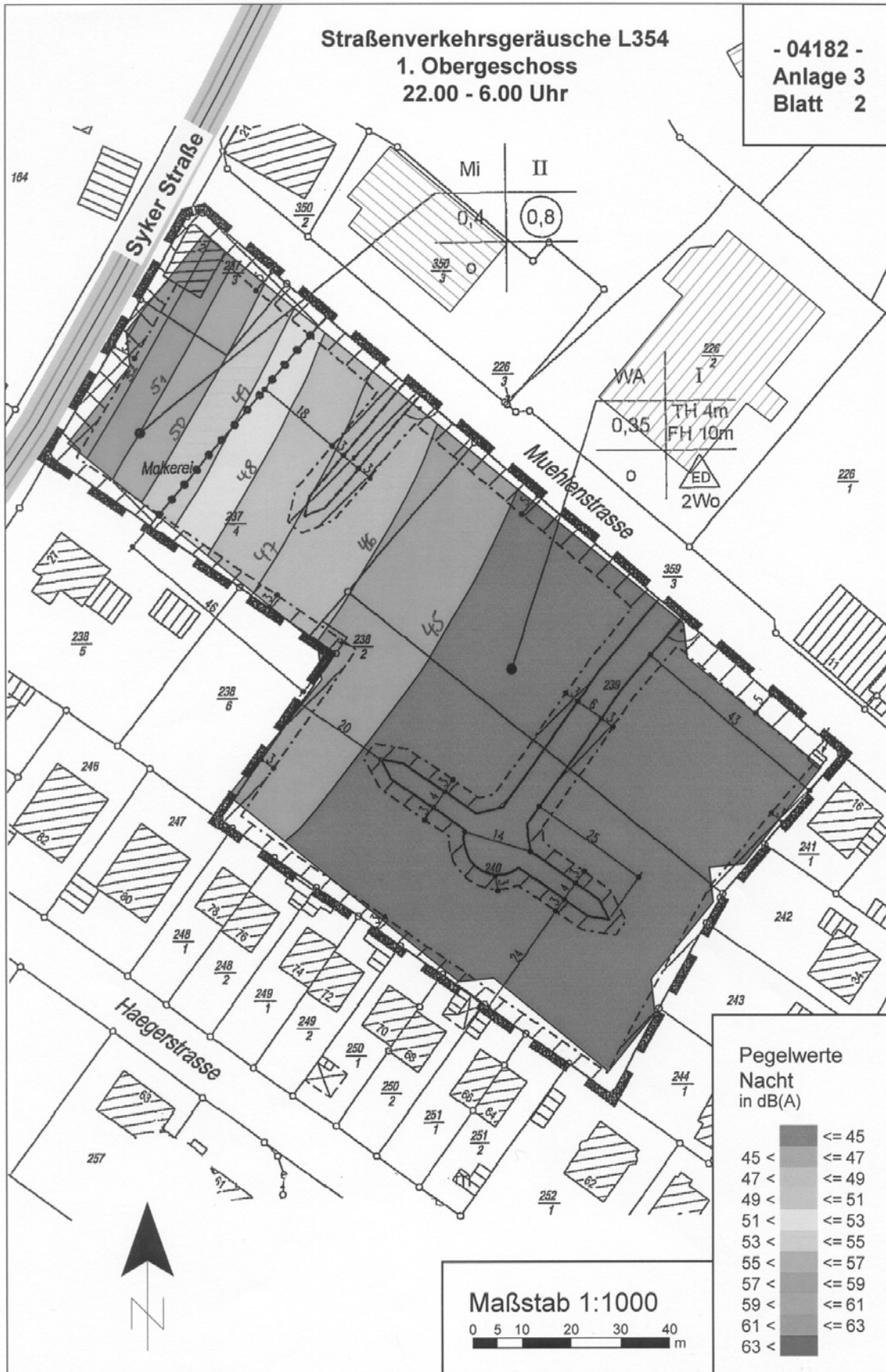


Abb. 3 : Gewerbelärm Bestand tags

