



SAMTGEMEINDE THEDINGHAUSEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2005

BEGRÜNDUNG

plan
kontor städtebau

Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Fon 0441 - 97201 - 0 Fax 0441 - 97201 - 99
Internet www.plankontor-staedtebau.de
Email info@plankontor-staedtebau.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen	5
1.1	Vorbemerkung	5
1.2	Anlass	6
1.3	Aufgabe, Inhalte und Rechtsnatur des Flächennutzungsplanes in den Grundzügen	6
1.4	Die Samtgemeinde Thedinghausen: Lage und Siedlungsstruktur	9
2	Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen	13
2.1	Raumordnung, Landesplanung und Regionalplanung (ROG, LROP und RROP)	13
2.2	Flächennutzungsplanung	22
2.3	Bebauungsplanung	22
3	Bedarfsermittlung	23
3.1	Wohnen	23
3.2	Gewerbe	46
3.3	Gemeinbedarfsflächen	59
4	Leitbild der gemeindlichen Entwicklung	60
4.1	Grundsätze der Ortsentwicklung	61
4.2	Entwurfsänderung nach der öffentlichen Auslegung	62
5	Gemeinde Blender	64
5.1	Ortscharakteristik	64
5.2	Ziele der Ortsentwicklung	65
5.3	Flächenkonzeption	66
6	Gemeinde Emtinghausen	74
6.1	Ortscharakteristik	74
6.2	Ziele der Ortsentwicklung	75
6.3	Flächenkonzeption	76
7	Gemeinde Morsum	80
7.1	Ortscharakteristik	80
7.2	Ziele der Ortsentwicklung	80
7.3	Flächenkonzeption	82
8	Gemeinde Riede	88
8.1	Ortscharakteristik	88
8.2	Ziele der Ortsentwicklung	89
8.3	Flächenkonzeption	90
9	Gemeinde Thedinghausen	98
9.1	Ortscharakteristik	98
9.2	Ziele der Ortsentwicklung	99



9.3	Flächenkonzeption	100
10	Sonderbauflächen	109
10.1	Windenergie	109
10.2	Camping	109
10.3	Sonstige Sondergebiete	110
11	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	111
11.1	Flächen für die Landwirtschaft	111
11.2	Flächen für Wald	114
12	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	116
13	Suchräume für Kompensationsmaßnahmen	117
14	Soziale und kulturelle Infrastruktur, Flächen für Gemeinbedarf und öffentliche Grünflächen	122
15	Technische Infrastruktur, Flächen für Ver- und Entsorgung	124
16	Überörtlicher Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge	127
16.1	Individualverkehr/Strassenverkehr	127
16.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	129
16.3	Schienenverkehr	129
17	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke	130
17.1	Kennzeichnungen	130
17.2	Nachrichtliche Übernahmen	130
18	Umweltbericht	135
18.1	Einleitung	135
18.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	142
18.3	Zusätzliche Angaben	159
18.4	Tabellen	160
18.5	Zusammenfassung	160
19	Verfahrensvermerke	162



1 GRUNDLAGEN

1.1 VORBEMERKUNG

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen besteht aus folgenden Teilen:

- der Planzeichnung (zeichnerische Darstellung) im Maßstab 1 : 10.000 in mehreren Teilplänen
- textlichen Darstellungen und
- der Begründung .

Zum Aufbau der Begründung zunächst einige Anmerkungen:

Die einleitenden Kapitel stecken den Rahmen für die Planung ab. Planungsvorgaben, die Bedarfsermittlung werden analysiert.

Die Begründung ist so konzipiert, dass sie sowohl aus Sicht der Samtgemeinde das Gesamtkonzept wiedergibt, als auch aus Sicht der Mitgliedsgemeinde deren Entwicklung und Konzept beschreibt. Dabei werden in einzelnen Kapiteln die Ortscharakteristik und die Ausgangssituation der einzelnen Mitgliedsgemeinden beschrieben, bevor in Unterkapiteln die Flächenkonzeption der einzelnen, neu dargestellten Bauflächen und andere Flächen skizziert werden. Die beschriebenen Flächen haben ortsteilbezogen Nummern erhalten; dass die Nummerierung lückenhaft ist, hat bearbeitungstechnische Gründe.

Die Gewerbeflächenentwicklung wird auf Samtgemeindeebene betrachtet, ausgehend von der Bedarfsermittlung. Das Gleiche gilt für Flächen und Darstellungen zur Infrastruktur, Sondergebieten, Landwirtschaft und Wald.

Als ein selbstständiger Teil der Begründung wurde ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB erarbeitet. Die Belange von Natur und Landschaft werden darüber hinaus in einem separaten Landschaftsplan für die Samtgemeinde Thedinghausen bearbeitet, der eine Entwicklungs- und Zielkonzeption beinhaltet.



1.2 ANLASS

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen stammt aus dem Jahre 1978 und es wurden inzwischen 53 Verfahren zur Änderung des Plans eingeleitet, die jedoch nicht alle zu Ende geführt wurden. Die Umsetzung der gemeindlichen Entwicklungsziele auf der Grundlage dieses Flächennutzungsplanes gestaltete sich zunehmend schwieriger, da zum einen in einigen Gemeinden der in den letzten Jahren stark zunehmende Bedarf an Bauflächen durch die vorbereitende Bauleitplanung nicht mehr abgedeckt war und zum anderen Planungsinhalte überaltert waren und nicht mehr der aktuellen Entwicklung entsprachen.

Die Samtgemeinde Thedinghausen präsentiert mit diesem Flächennutzungsplan ein Konzept, wie sie sich die Entwicklung ihrer Samtgemeinde in den nächsten 15-20 Jahren vorstellt.

1.3 AUFGABE, INHALTE UND RECHTSNATUR DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IN DEN GRUNDZÜGEN

Der Flächennutzungsplan ist innerhalb der Planungshierarchie zwischen der Regional- und Landesplanung und der verbindlichen Bauleitplanung angesiedelt. Der Flächennutzungsplan ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Aus dem Flächennutzungsplan wiederum sind die Bebauungspläne der Gemeinden zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan, als vorbereitendem Bauleitplan, wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gehören Bauflächen, Verkehrsflächen, Grün- und Freiflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Wald. Die Zuordnung der Flächennutzungen hat unter Abwägung der verschiedenen Nutzungsinteressen öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander zu erfolgen.

Gemäß § 5 Abs. 2 BauGB können insbesondere folgende Inhalte im Flächennutzungsplan dargestellt werden:

- für die Bebauung vorgesehene Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebie-



te) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung; Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sind zu kennzeichnen,

- die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen und mit sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie die Flächen für Sport und Spielanlagen,
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge,
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen,
- Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze sowie Friedhöfe,
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes,
- Wasserflächen, Häfen, und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen; Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind,
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und zur Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen,
- Flächen für Landwirtschaft und Wald,
- Flächen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Im Flächennutzungsplan werden darüber hinaus Flächen gekennzeichnet, deren besondere Eigenschaften im weiteren Verlauf der Planung zu berücksichtigen sind (z.B. Überschwemmungsgebiete, Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind). Kennzeichnungen entscheiden sich von Darstellungen dadurch, dass sie nicht wie diese die Nutzbarkeit der Grundstücksoberfläche bestimmen, sondern Hinweise auf Einwirkungen geben, die aus dem Untergrund oder der Nachbarschaft des Grundstücks kommen können. Kennzeichnun-



gen dienen also dem Schutz künftiger baulicher oder sonstiger Nutzungen des Grundstücks.

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (z.B. Kulturdenkmäler) werden nachrichtlich in den Plan übernommen. Hier kommt die Funktion des Flächennutzungsplanes zum Tragen, für das gesamte Gemeindegebiet die geplante Bodennutzung darzustellen, unabhängig davon, auf welchen Gesetzen sie beruht.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung wird im Flächennutzungsplan in den Grundzügen dargestellt. Das heißt, dass sowohl die Art der Nutzung als auch ihre räumliche Ausdehnung im Groben dargestellt werden, wobei die Darstellung aber keine Parzellenschärfe aufweisen muss. Aus dem Plan muss die gemeindliche Konzeption der Flächenzuordnungen und der Größenordnungen der Bauflächen in Zusammenhang des Gesamtgefüges ersichtlich sein. Die Darstellungen müssen so eindeutig und bestimmt sein, dass aus ihnen Bebauungspläne und Planungen anderer Planungsträger entwickelt werden können.

Der Flächennutzungsplan besitzt keine Bindungswirkung für den einzelnen Bürger oder Grundstückseigentümer, da er nicht als Rechtsnorm beschlossen wird. Er stellt eine Willenserklärung der Samtgemeinde über ihre städtebauliche Entwicklung in den nächsten 15-20 Jahren dar.

Der Flächennutzungsplanung ist Planwerk mit begrenzter Außenwirkung. Einerseits sind die Gemeinde selbst an ihn gebunden, weil Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen (§ 8 Abs. 2 BauGB). Auf diesem Wege hat die Flächennutzungsplanung mittelbar Einfluss z.B. auch auf Vorhaben privater Grundstückseigentümer und berührt damit die Interessen aller Bürger. Andererseits müssen aber auch alle anderen öffentlichen Planungsträger ihre Planungen an die Flächennutzungsplanung anpassen, soweit sie ihr während des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes nicht widersprochen haben (vgl. § 7 BauGB).

Aus dem Flächennutzungsplan kann der Bürger in der Regel keine unmittelbaren Rechtsansprüche gegenüber der Gemeinde bzw. Bauverwaltung herleiten, eine unmittelbare Wirkung kommt dem Flächennutzungsplan jedoch im Rahmen der Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich zu. Soweit diese Vorhaben nicht gemäß § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert und auch nicht gemäß § 35 Abs. 4 BauGB „begünstigt“ sind, sind sie nur zulässig, wenn sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen. Für bestimmte, sonst privilegierte Vorhaben kann die Zulässigkeit durch Darstellung im Flächennutzungsplan eingeschränkt werden. Diese Ausschlusswirkung wird in der Samtge-



meinde Thedinghausen durch die Darstellung von Sondergebieten zur Nutzung der Windenergie herbeigeführt .

Der Flächennutzungsplan ist zusammen mit der Begründung der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

1.4 DIE SAMTGEMEINDE THEDINGHAUSEN: LAGE UND SIELUNGSSTRUKTUR

1.4.1 Lage

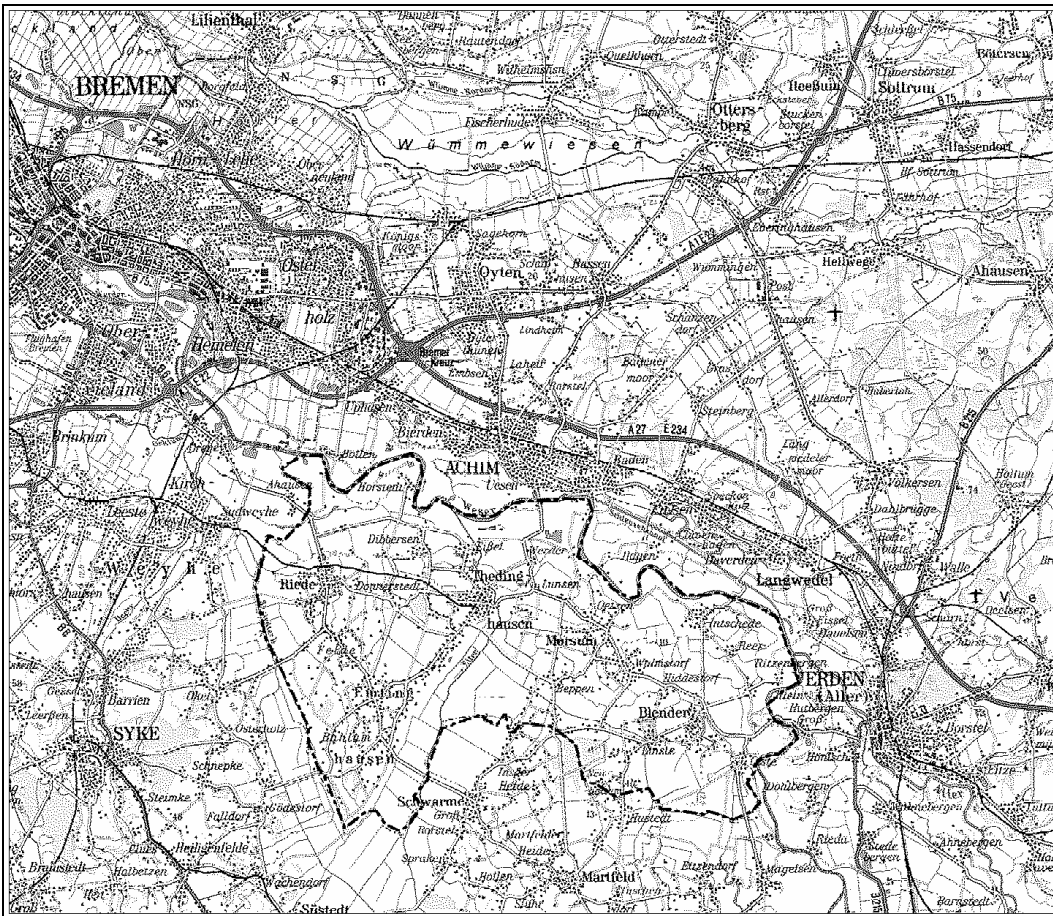
Die Samtgemeinde Thedinghausen liegt im Nordwesten des Landkreises Verden. Sie wird im Norden und Osten durch die Weser begrenzt.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Bundesautobahn A 1, die so genannte "Hansalinie" Hamburg-Bremen-Osnabrück-Münster-Ruhrgebiet und A 27 (Cuxhaven, Bremerhaven, Bremen, Hannover).

Regional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen sind die L 156 (Thedinghausen - Achim), die L 203 (Verden – Thedinghausen - Riede), L 331 (Bremen – Weyhe - Riede - Hoya) und die L 334 (Thedinghausen-Syke).



Abbildung: Lage der Samtgemeinde Thedinghausen



1.4.2 Siedlungsstruktur

Ende 2004 wies die Samtgemeinde Thedinghausen eine Einwohnerzahl von 15.044 Einwohnern auf einer Fläche von 15.038 ha auf. Das entspricht eine Dichte von 1,0 Einwohnern pro ha. Auffällig hoch ist der Anteil landwirtschaftlicher Flächen, ein Charakteristikum für die Region um Thedinghausen. Für eine Samtgemeinde, die landwirtschaftlich geprägt ist und sich flächenmäßig über ein sehr großes Gebiet erstreckt, ist der Anteil an versiegelten, bebauten Flächen relativ hoch: die besiedelte Fläche (Wohnen, Gewerbe, Verkehr) nimmt immerhin rund 9 % ein. Im Vergleich dazu liegt der durchschnittliche Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche in der Bundesrepublik bei rund 12 %.

Die Verteilung der Bevölkerung und die Flächenanteile der einzelnen Mitgliedsgemeinden sind aus den folgenden Tabelle ersichtlich.



Abbildung: Lage der Mitgliedsgemeinden

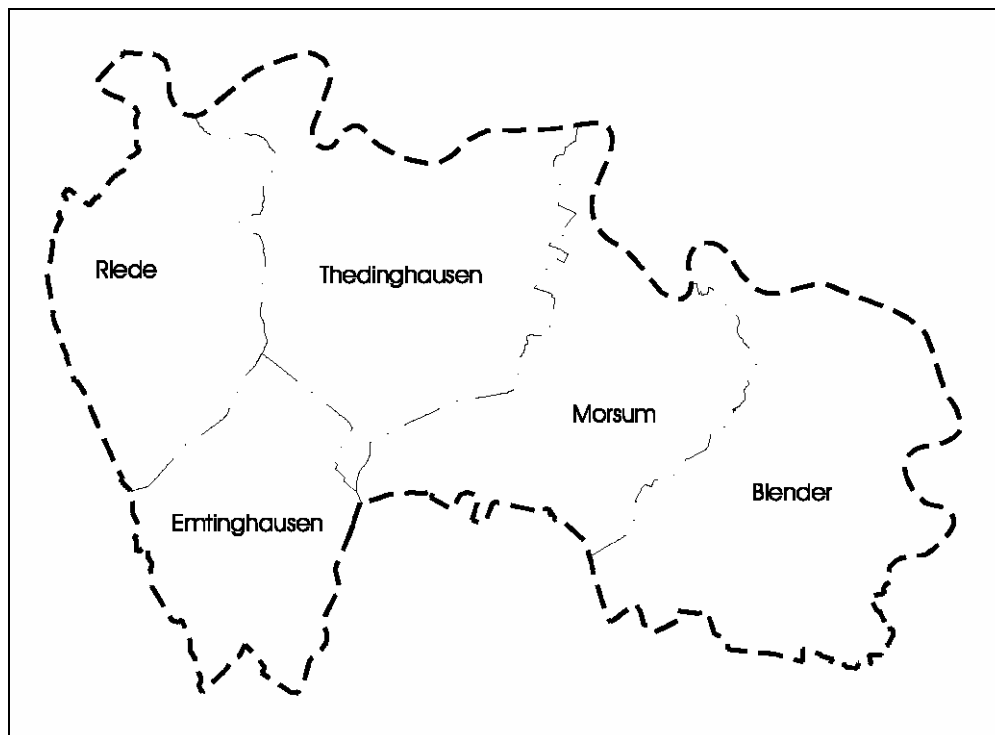


Tabelle: Bevölkerung (2004) und Fläche (2001)

	Bevölkerung	Anteil	Fläche (ha)	Anteil
Samtgemeinde	15.044	100,0%	15.190	100,0 %
Blender	2.995	19,9%	3.831	25,2 %
Emtinghausen	1.673	11,1%	2.109	13,9 %
Morsum	2.866	19,1%	2.906	19,1 %
Riede	2.769	18,4%	2.688	17,7 %
Thedinghausen	4.741	31,5%	3.671	24,2 %

Danach verfügt die Mitgliedsgemeinde Thedinghausen über den größten Bevölkerungsanteilen, gefolgt von Blender, Morsum, Riede und Emtinghausen.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Nutzung der Flächen in der Samtgemeinde.

Tabelle: Tatsächliche Nutzung der Flächen in der Samtgemeinde Thedinghausen (2001)

Flächen	(ha)	
Gebäude- und Freifläche	865	5,6 %
Betriebsfläche	34	0,2 %
Erholungsfläche	52	0,3 %
Verkehrsfläche	588	3,8 %
Landwirtschaftsfläche	12.792	82,6 %
Waldfläche	277	1,8 %
Wasserfläche	478	3,1 %
Sonstige Nutzung	119	0,8 %
insgesamt	15.190	100,0 %

Quelle: Nds. Landesamt für Statistik, CD Rom 2004



2 PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 RAUMORDNUNG, LANDESPLANUNG UND REGIONALPLANUNG (ROG, LROP UND RROP)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele werden im Raumordnungsgesetz, im Landesraumordnungsprogramm und im Regionalen Raumordnungsprogramm konkretisiert.

2.1.1 Raumordnungsgesetz (ROG)

Die räumliche Ordnung in der Bundesrepublik wird durch das Raumordnungsgesetz (ROG) geregelt. Hier werden Aufgaben und Leitvorstellungen der Raumordnung sowie deren Grundsätze dargelegt.

Leitvorstellung in der Raumordnung ist eine „nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt“ (vgl. ROG, § 1, Abs. 2). Dabei soll das so genannte Gegenstromprinzip angewendet werden. Das heißt, dass bei der Entwicklung der Teilräume auf die Ordnung des Gesamttraumes zu achten ist. Umgekehrt ist bei der Ordnung des Gesamttraumes auf die Bedürfnisse der Teilräume einzugehen. Die 15 Grundsätze der Raumordnung werden in § 2 Abs. 2 ROG geregelt. In den Raumordnungsplänen werden diese Grundsätze konkretisiert und es erfolgt die Festlegung der Raumstrukturen.

2.1.2 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Für das Land Niedersachsen besteht das Landesraumordnungsprogramm (LROP) seit 1994. Darin werden in dem zeichnerischen Teil verbindliche Festlegungen getroffen. Die Samtgemeinde Thedinghausen gehört zum Ordnungsraum Bremen. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Syke, Achim und Verden.

Im LROP sind die Grundsätze der Raumordnung formuliert. Danach ist die räumliche Struktur des Landes so zu entwickeln, dass eine ökologische Erneuerung und ökonomische Umgestaltung bewirkt wird. Die Raumordnung und Landesplanung soll die raumstrukturelle Voraussetzungen für eine umweltgerechte und zukunftsgerechte Entwicklung des Landes schaffen. Ordnungsräume und ländliche Räume sollen gleichrangig entwickelt werden (vgl. LROP 1994, S. 11).



Die Ordnungsräume sind in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu stabilisieren und so zu entwickeln, dass sie u.a.

- ihre überregionale Anziehungskraft zur Bindung von Arbeitsplätzen und Arbeitskräften sichern und verbessern,
- Entwicklungsimpulse in die Ländlichen Räume abgeben,
- Als gesunde städtische Lebensräume erhalten bleiben
- und dass negative Verdichtungsfolgen verhindert und Umwelt- und Lebensbedingungen verbessert werden. (vgl. LROP 1994, S. 21/22).

2.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) von 1997 für den Landkreis Verden ergeben sich die von der Samtgemeinde Thedinghausen zu beachtenden Ziele der Raumordnung.

Das Regionale Raumordnungsprogramm wurde aus den Zielen des Landes-Raumordnungsprogrammes entwickelt und dessen Ziele wurden konkretisiert und näher festgelegt. Aus beiden Programmen ergeben sich die Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Die Gemeinden haben ihre raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Planungen den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm besteht aus zwei Teilen, und zwar der zeichnerischen und der beschreibenden Darstellung. Zunächst werden die wichtigsten bzw. markantesten zeichnerischen Darstellungen für das Samtgemeindegebiet kurz skizziert. (vgl. nachfolgende Abbildung eines Ausschnitts) Im Anschluss daran werden die in der beschreibenden Darstellung dargelegten Ziele zur Entwicklung der räumlichen Struktur auszugsweise wiedergegeben, soweit sie für die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Samtgemeinde von Bedeutung sind.

Aussagen des RROP 1997, die bestimmte Planungsaspekte betreffen, werden in den entsprechenden Kapiteln der Begründung berücksichtigt.

Zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes

Im zentralörtlichen System, auf das die Entwicklung der Siedlungsstruktur auszurichten ist, hat die Gemeinde Thedinghausen die Funktion eines Grundzentrums mit den Schwerpunkt aufgaben:

- „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“



- „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“

erhalten. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Bedarf bereitzustellen. Als Standorte zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktur sind in der Samtgemeinde Thedinghausen die Mitgliedsgemeinden Blender, Emtinghausen, Morsum und Riede genannt.

Der Ortsteil Oiste in der Gemeinde Blender ist ein Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Ländliche Siedlung.

Ein Vorranggebiet für Freiraumfunktionen umfasst nördlich von Riede den Bereich zwischen der Weser und der Deichlinie erstreckt sich bis an die Bundesautobahn A 1.

Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft finden sich in der Regel abseits der Siedlungsbereiche im Überschwemmungsbereich der Weser, aber auch westlich und nördlich von Riede und Heiligenbruch sowie westlich und südlich von Thedinghausen.

Vorranggebiete für Natur und Landschaft umfassen kleinere Bereiche, z.B. ein Areal nordwestlich von Dibbersen, das Adlige Holz westlich von Thedinghausen, einige Teiche östlich von Eißel, der Blender See und zwei Flächen nördlich bzw. südlich von Oiste.

Vorsorge- bzw. Vorranggebiete für die Grünlandbewirtschaftung liegen sämtlich in dem Überschwemmungsbereich zwischen der Weser und der Deichlinie.

Gebiete zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes erstrecken sich südlich von Thedinghausen entlang der Eiter, westlich von Emtinghausen im Bereich des Blankenwaters und zwischen Blender und Intschede.

Vorranggebiete für ruhige Erholung in Natur und Landschaft finden sich in der Samtgemeinde nicht. Dagegen sind einzelne Bereiche entlang der Weser als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt.

Große Bereiche der Samtgemeinde sind als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotentials dargestellt. Ein Bereich südlich von Thedinghausen entlang der Eiter und ein Bereich nordwestlich von Dibbersen sind Vorsorgegebiete für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft. Hierbei handelt es sich um Gebiete zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes sowie um Gebiete zur Gestaltung und Erhaltung des Ländlichen Raumes und der Kulturlandschaft.



Einzelne kleinere Bereiche im Süden der Samtgemeinde sind als Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft, zum Teil ergänzt um die Darstellung als Gebiet zur Vergrößerung des Waldanteils, gekennzeichnet.

Das vorhandene Abbaugelände nördlich von Werder ist Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung (Sand) dargestellt. Darüber hinaus sind zwei Bereich an der Weser als Vorsorgegebiete für die Rohstoffgewinnung (Kies) und ein Bereich nordwestlich von Riede als Vorsorgegebiet für die Rohstoffgewinnung (Ton) dargestellt.

Die vorhandenen Landesstraßen sind entsprechend ihrem Verlauf in die zeichnerische Darstellung übernommen. Die Strecke der Bremen-Thedinghauser-Eisenbahn ist als sonstige Eisenbahnstrecke dargestellt.

Im Bereich der Weserbrücke Ueserhütte ein Sportboothafen und ein Umschlagplatz dargestellt, mit der Einschränkung, dass eine weitere Abstimmung erforderlich ist.

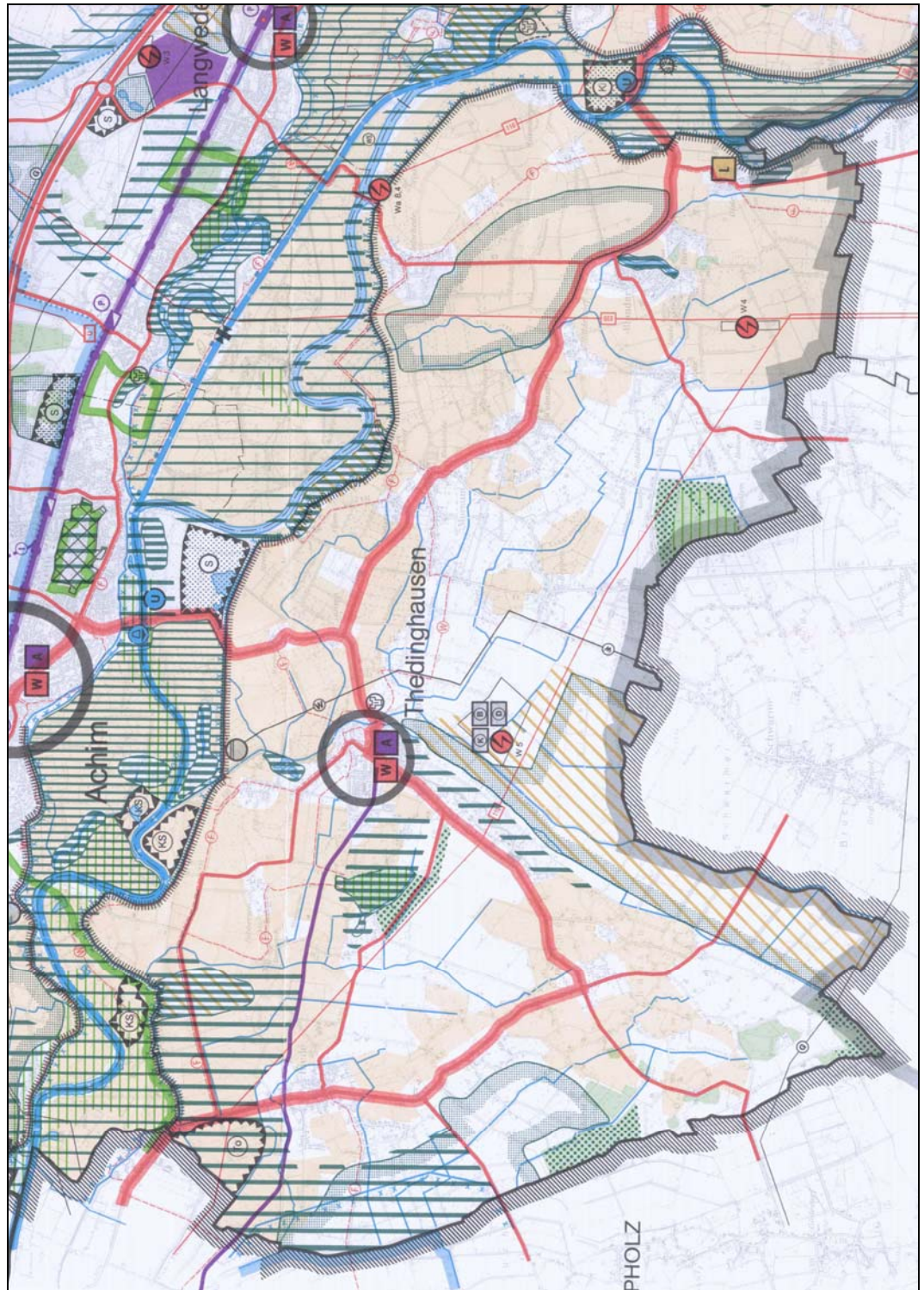
Neben dem vorhandenen Kraftwerk an der Weser (Wasserkraft) sind zwei Vorrangstandorte für die Windenergie, südlich von Thedinghausen sowie südlich von Blender, dargestellt.

Die vorhandene Deponie im Bepener Bruch ist als Vorrangstandort für Siedlungsabfalldeponie (Deponie, Kompostierung und Behandlung) gekennzeichnet.

Die Samtgemeinde Thedinghausen liegt weder in einem Vorsorge- noch in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Westlich von Riede grenzt die Samtgemeinde aber an ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung im Landkreis Diepholz, welches sich südlich von Sudweyhe erstreckt.



Abbildung : Ausschnitt aus dem RROP



Beschreibende Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes

Im Folgenden werden die wichtigsten Passagen der beschreibenden Darstellungen wiedergegeben.

Das räumliche Leitbild des Landkreises Verden ist gekennzeichnet durch eine Siedlungsachse ausgehend vom Oberzentrum Bremen über das Mittelzentrum Achim zum Mittelzentrum Verden. Eine weitere Fortsetzung in Richtung Nienburg ist als Möglichkeit angedacht. Südlich dieser Achse erstreckt sich entlang der Weser ein breites Band aus Freiräumen. Daran angrenzend liegt die Samtgemeinde Thedinghausen mit dem Grundzentrum im Hauptort Thedinghausen und den anderen Mitgliedsgemeinden, an deren Standorten die vorhandene Infrastruktur zu sichern ist. (RROP 1997, S. 168) Die Samtgemeinde liegt somit abseits der im Leitbild festgelegten Siedlungsachse.

Im zentralörtlichen System, auf das die Entwicklung der Siedlungsstruktur auszurichten ist, hat die Gemeinde Thedinghausen die Funktion eines Grundzentrums. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Bedarf bereitzustellen.

Das RROP formuliert folgende Zielssetzungen für das räumliche Leitbild:

„Zukünftig ist mit weiter steigenden Einwohnerzahlen im Landkreis zu rechnen. Die sich daraus ergebenden raum-, siedlungs- und infrastrukturelevanten Planungen und Maßnahmen sind sozial- und umweltverträglich zu gestalten. Einer Bevölkerungsabwanderung aus den peripheren Teilräumen des Landkreises ist durch geeignete Maßnahmen der Daseinsvorsorge entgegenzuwirken.“ RROP, S. 3, D 02)

„Für den Landkreis Verden wird eine nachhaltige Raumentwicklung angestrebt. Auf der Grundlage einer dezentralen Konzentration der Siedlungsflächen und der Infrastruktureinrichtungen ist die vorhandene ÖPNV-orientierte Siedlungsstruktur zu erhalten, zu ergänzen und insbesondere qualitativ zu verbessern, um einerseits die flächendeckende Versorgung zu sichern und zu stärken und andererseits die Mobilitätsbedürfnisse der Bewohner auch alternativ zum Auto zu befriedigen. (vgl. Abb. Räumliches ÖPNV-orientiertes Konzept für den Landkreis Verden)

Die großen, zusammenhängenden Räume, die von Belastungen weitgehend frei sind bzw. gering belastet sind, sind in ihrem Bestand zu sichern und untereinander zu vernetzen. Als Äquivalent zu den Siedlungsbereichen ist ein Freiraumkonzept mit unterschiedlichen Nutzungen zu entwickeln.



Die vielfältigen Identifikationsmerkmale sollen erhalten, gestärkt und entwickelt werden, um die endogenen Potentiale zu nutzen und zu fördern.“ (RROP, S. 4, D 03)

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. Dies sind:

...- Samtgemeinde Thedinghausen: Ortschaften Blender, Emtinghausen, Morsum und Riede ...

In den übrigen Räumen ist bei der Ausweisung neuer Baugebiete Zurückhaltung zu üben. Eine angemessene Eigenentwicklung der entsprechenden Gemeindeteile soll ermöglicht werden.“ (RROP, S. 20, D 03)

„...Die in der Zeichnerischen Darstellung festgelegten Vorranggebiete für Freiraumfunktionen sind für die Naherholung und als klimatische Ausgleichsräume zu sichern. Einem Zusammenwachsen der einzelnen Siedlungsbereiche ist entgegenzuwirken (vgl. RROP, Kap. 2.5, D 05).“ (RROP, S. 21, D 07)

*„Zum vorsorgenden Schutz der Bevölkerung vor Lärm ist bei der Neuplanung von Wohngebieten ausreichender Abstand zu Hauptverkehrsstraßen von regionaler und überregionaler Bedeutung sowie zu Schienenstrecken einzuhalten. 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.“
(RROP, S. 68, D 06)*

Diesen Zielen der Siedlungsentwicklung wurden die Ausweisungen neuer Baugebiete in der Samtgemeinde Thedinghausen angepasst. Entsprechend der regionalplanerischen Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung im Landkreis Verden wird der Schwerpunkt der Nutzung von Flächen für Gewerbe und Wohnen in dem Grundzentrum Thedinghausen und den Ortschaften Blender, Emtinghausen, Morsum und Riede liegen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen den Zielen der Raumordnung angepasst wurde.



Abbildung: Leitbild aus dem RROP

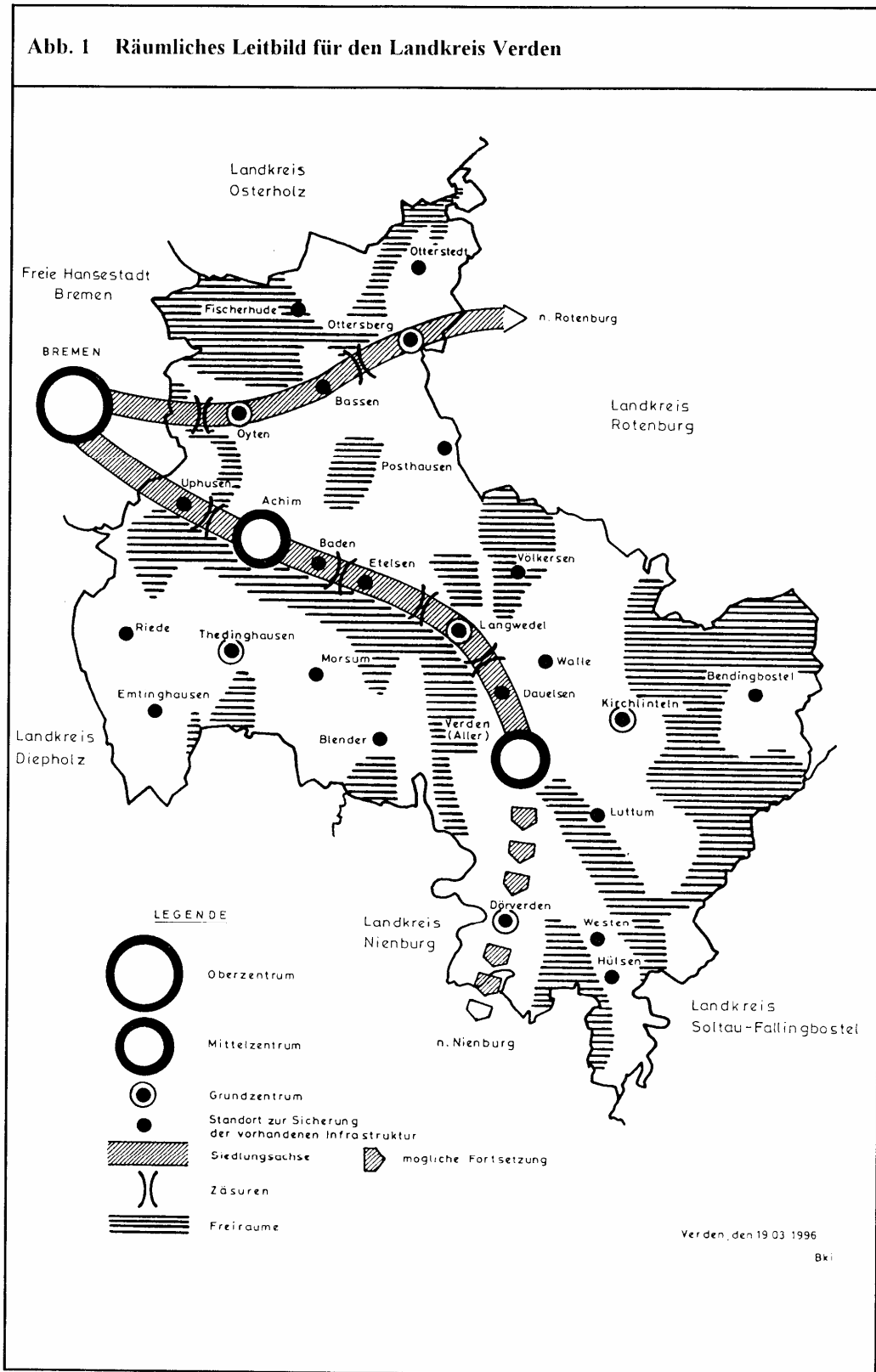
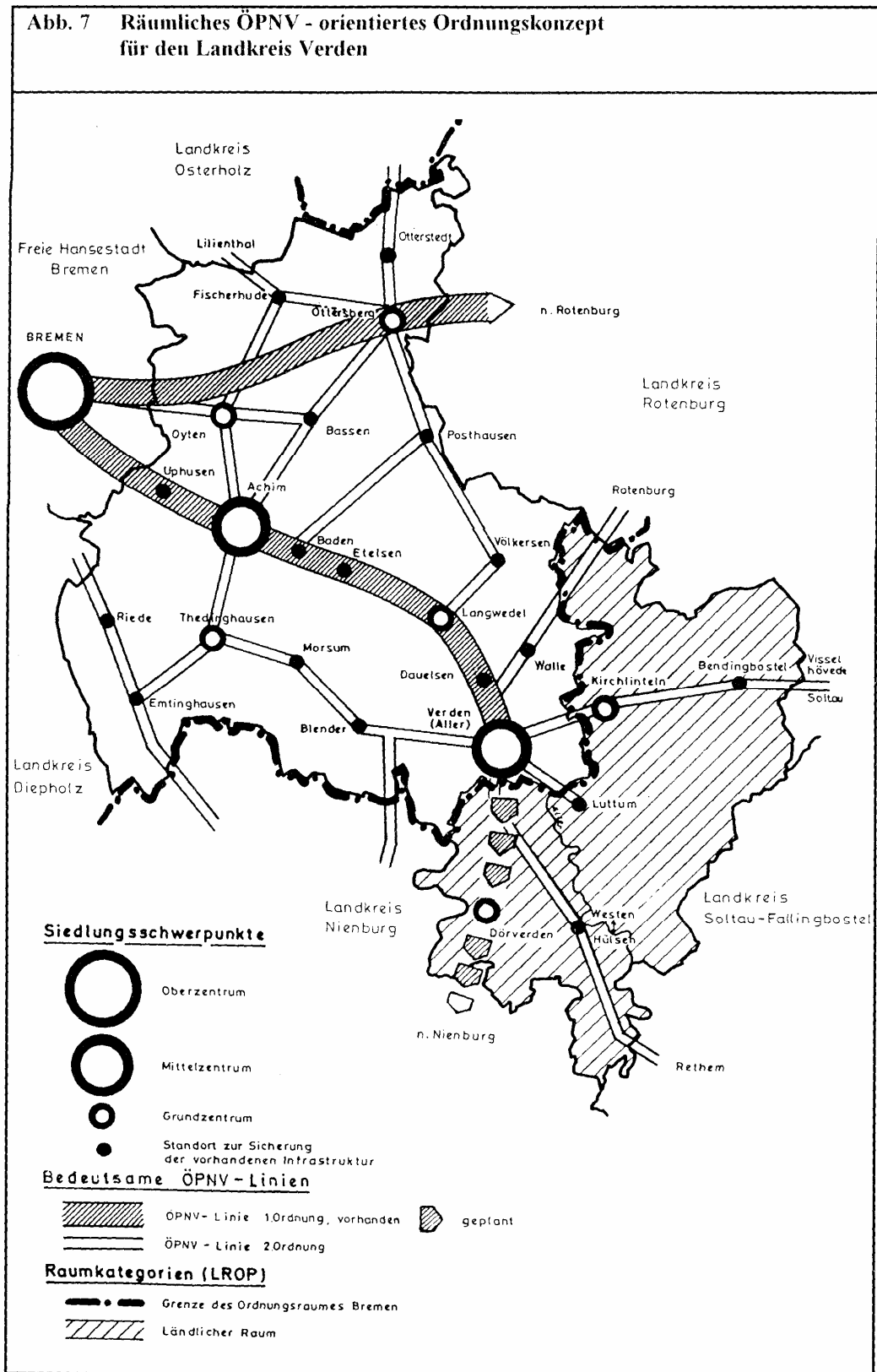


Abbildung: ÖPNV orientiertes Ordnungskonzept aus dem RROP



2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen wurde im Jahre 1978 genehmigt. Ziel des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes war es, die Siedlungsstruktur der ehemals selbständigen Gemeinden zu erhalten und die Funktion eines Grundzentrums mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Wohnen, Gewerbliche Wirtschaft zu erfüllen. Es wurde nur ein geringer Bevölkerungszuwachs durch Wanderungsgewinne erwartet („Einwohnerzahl 10.500“) und die bauliche Entwicklung sollte in den Hauptorten stattfinden. So fanden auch nur dort die größeren Ausweisungen von neuen Wohnbauflächen statt.

Bei der gewerblichen Entwicklung wurde einerseits der Bedarf und Bestand der vorhandenen Gewerbebetriebe berücksichtigt. Als Angebot für umsiedlungswillige Betriebe wurde das Gewerbegebiet Ahsen-Oetzen in Morsum geplant. Aber auch für neue Betriebe sollte ein Angebot geschaffen werden. Dazu wurde der Standort an der Kreisstraße 68 (Westerwischer Straße) mit Gleisanschluss im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die nun durchgeführte Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes führt nicht zu einer grundsätzlichen Neuorientierung der städtebaulichen Entwicklung in der Samtgemeinde, die damals genannten Ziele gelten im Prinzip auch noch im Jahr 2004. Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung wird nach wie vor die Gemeinde Thedinghausen bleiben. Eine Schwerpunktverlagerung hat sich bei der gewerblichen Entwicklung vollzogen, da sich das Hauptangebot an gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Morsum befinden wird.

2.3 BEBAUUNGSPLANUNG

In der Samtgemeinde Thedinghausen wurde eine Vielzahl von Bebauungsplänen aufgestellt oder geändert.

Sämtliche Bebauungspläne der Mitgliedsgemeinden wurden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ausgewertet. Sollten sich durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Änderungen in Bezug auf die Ziele eines Bebauungsplanes ergeben, so wird dies in den Kapiteln zu den einzelnen Mitgliedsgemeinden beschrieben.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen war es in den letzten Jahren oft erforderlich, den Flächennutzungsplan parallel zu ändern. Durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden weitere Planungen vorbereitet, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können. So werden für zahlreiche Vorhaben doppelte Planverfahren vermieden.



3 BEDARFSERMITTLUNG

3.1 WOHNEN

3.1.1 Einleitung

In den Jahren 1992/1993 hat die Samtgemeinde Thedinghausen zur Vorbereitung von Planungsentscheidungen in der Bauleitplanung erstmals ein „Strukturkonzept Wohnen und Arbeiten“ aufgestellt. Eine Fortschreibung und Aktualisierung des Strukturkonzeptes wurde 1999/2000 durchgeführt. Hauptaufgabe des Strukturkonzeptes war es, Aussagen über den bestehenden und den zukünftig zu erwartenden Bedarf an Bauflächen für Wohnen und Gewerbe zu treffen. Außerdem sollen Hinweise auf mögliche neue Baugebiete und auf bestehende, regelungsbedürftige Gemengelagen im Bestand erarbeitet werden.

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde zu Beginn der Planung 2003 eine Bevölkerungsprognose auf der Basis der damals vorhandenen Daten erstellt. Ausgangspunkt dieser Prognose war die Bevölkerungsvorausschätzung des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik für Niedersachsen für den Zeitraum bis 2016 aus dem Jahre 1999. Zwischenzeitlich wurde durch das Landesamt für Statistik eine neue Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2021 für Niedersachsen erstellt.

Hintergrund für die neue Vorausberechnung war auch die Tatsache, dass die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung landesweit von den prognostizierten Werten stark abwich. So lag beispielsweise die Bevölkerungszunahme im Landkreis Verden zwischen 1999 und 2004 erheblich unter den Prognosewerten der Bevölkerungsvorausschätzung 2016 mit dem Basisjahr 1999. Die Schätzung sagte für diesen Zeitraum einen Zuwachs von knapp über 3 % voraus, tatsächlich lag die Zunahme bei knapp 2 %. Nach der neuen Prognose (Bevölkerungsvorausberechnung 2021) wird die Bevölkerung im Landkreis nur noch bis ca. 2010 zunehmen, danach ist mit einer Abnahme der Bevölkerung zu rechnen.

Auf die Samtgemeinde Thedinghausen bezogen ist festzustellen, dass sich die Entwicklung in der Samtgemeinde von 1990 bis 1997 nahezu wie im Landkreisdurchschnitt vollzog. Vor diesem Hintergrund konnte die alte Bevölkerungsprognose für den Landkreis relativ gut auf die Samtgemeinde übertragen werden. In den darauffolgenden Jahren lagen die Zuwachsraten in der Samtgemeinde allerdings immer weit über den Werten des Landkreises.

Bei einer detaillierteren Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung seit 1999 ist festzustellen, dass die Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Thedinghausen erheblich anders verlief als in den anderen Gemeinden des Landkreises und insbesondere im Vergleich zum Landkreisdurchschnitt. Aus diesem Grund wurde Ende 2005 im Rahmen der



Vorbereitung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes für die erneute Auslegung eine neue Bevölkerungsprognose erstellt, die nachfolgend erläutert wird.

Ergänzend ist festzustellen, dass nach dem RROP vorrangig der Hauptort Thedinghausen die Aufgabe hat, neue Wohnbau- und Gewerbeflächen bereitzustellen. Eine über den Eigenbedarf hinausgehende bauliche Entwicklung wird aber auch den Hauptorten der anderen Mitgliedsgemeinden, also den Orten Blender, Emtinghausen, Morsum und Riede zugestanden. Dahinter steht vor allem die Überlegung, vorhandene Infrastrukturen durch entsprechende Bevölkerungsentwicklung ausreichend auszulasten und damit in ihrem Bestand zu sichern. Bei der Standortbestimmung für neue Bauflächen sind insbesondere die Vorrang- und Vorsorgegebiete in Ortsnähe zu berücksichtigen.

3.1.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der Bevölkerung einer Gemeinde innerhalb eines untersuchten Zeitraumes wird von zwei Einflussfaktoren bestimmt: „natürliche Bevölkerungsentwicklung“ und „räumliche Bevölkerungsentwicklung“. Als „natürliche Bevölkerungsentwicklung“ bezeichnet man die Bevölkerungsveränderung durch Geburten- und Sterbefälle (Geborene minus Gestorbene). Die räumliche Bevölkerungsentwicklung bezeichnet die durch Wanderungsbewegungen, das heißt, durch Zu- und Abwanderungen (Zuzüge minus Fortzüge) bedingte Veränderung der Bevölkerung.

Beeinflusst wird die Bevölkerungsentwicklung ganz wesentlich durch zwei Komponenten: Verhaltenskomponente und Strukturkomponente. Die Verhaltenskomponente beruht auf einer Fülle von Einzelentscheidungen der Menschen in Abhängigkeit von Bildungsgrad, Einkommen, Nationalität, gesellschaftlichen Wertvorstellungen usw. Damit setzt sich die Verhaltenskomponente aus subjektiven Merkmalen zusammen, die sich aus der eingeschränkten Wahrnehmung und individuellen Bewertung ergeben. Diese Einzelentscheidungen werden jedoch vor dem Hintergrund struktureller Gegebenheiten getroffen, die in der Strukturkomponente zum Ausdruck kommen. Eine wichtige Strukturkomponente stellt die altersmäßige Zusammensetzung der Bevölkerung dar, die Grenzen für die natürliche Bevölkerungsentwicklung setzt. Strukturkomponenten für die Wanderungsbewegung sind zum Beispiel Merkmale wie Stadt-Land-Beziehungen, räumliche Lage und Wirtschaftsstruktur. Die Strukturkomponente setzt sich demnach aus objektiven Merkmalen zusammen.

Die folgende Darstellung der Bevölkerungsentwicklung beschränkt sich auf die Zahlen der Samtgemeinde Thedinghausen und nicht auf die der einzelnen Mitgliedsgemeinden. Die Gründe für diese Einschränkung sind in drei Ausgangsbedingungen zu sehen:



- Die Größe der einzelnen Mitgliedsgemeinden (Blender, Emtinghausen, Morsum, Riede und Thedinghausen) ist relativ gering, so dass bei allzu detaillierter Betrachtung die Gefahr einer Überinterpretation der Ergebnisse bestünde.
- Die Mitgliedsgemeinden weisen hinsichtlich ihrer Struktur und Entwicklung viele Ähnlichkeiten auf.
- Die Betrachtung der Samtgemeindeebene ermöglicht eine realistische Betrachtung der Wanderungsentwicklung, da sich die Umzüge zwischen den Mitgliedsgemeinden wieder ausgleichen.

3.1.2.1 bisherige Bevölkerungsentwicklung

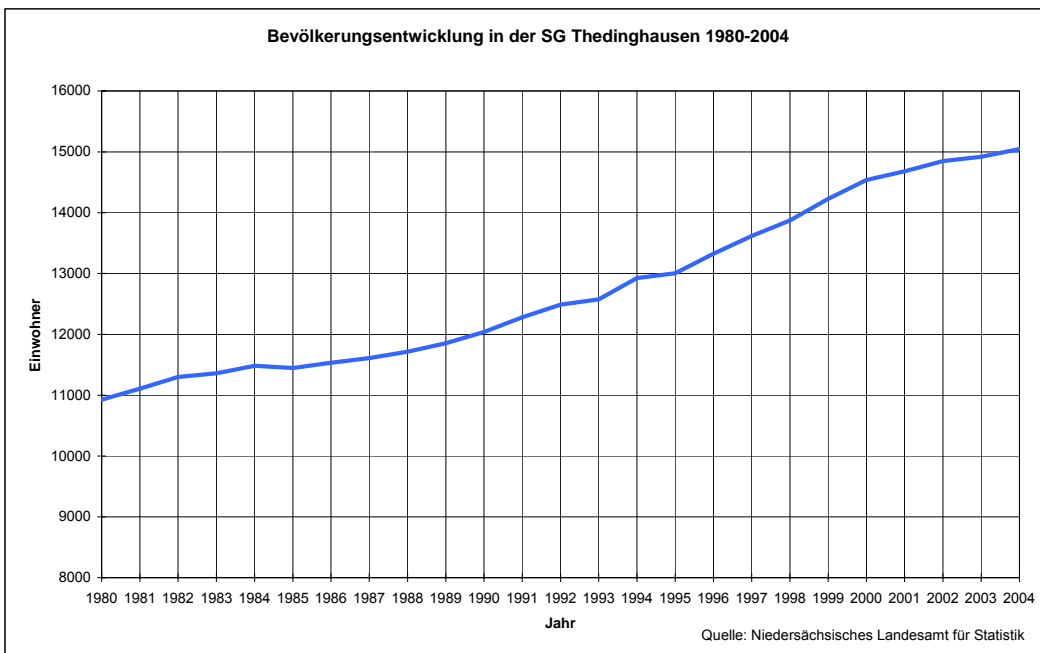
Noch in den fünfziger Jahren ist die Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Thedinghausen stark rückläufig. Der wirtschaftliche Aufschwung in den Anfangsjahren der Bundesrepublik Deutschland lässt viele der nach dem Krieg aus Not Zugewanderten wieder fortziehen. Aber auch andere Bürger wandern, nicht zuletzt bedingt durch eine Freisetzung von Arbeitskräften in der Landwirtschaft, aus den ländlichen Gemeinden in die wirtschaftlich aufstrebenden Städte ab. Damit befindet sich die Entwicklung in der Samtgemeinde Thedinghausen im bundesweiten Trend jener Zeit. Erst zu Beginn der sechziger Jahre stabilisiert sich die Entwicklung. Zwar hält die Wanderungstendenz vom Land in die Stadt nach wie vor an, schwächt sich aber allmählich ab. Zudem machen sich die geburtenstarken Jahrgänge der sechziger Jahre in der Bevölkerungsbilanz positiv bemerkbar.

Ab Mitte der siebziger Jahre kommt es zu einer völligen Umkehr des bisherigen Entwicklungstrends. Die Geburtenrate sinkt stark ab und fällt zeitweise unter die Sterberate. Trotzdem wächst seitdem die Bevölkerung in der Samtgemeinde Thedinghausen bis heute deutlich und anhaltend (vgl. Abb.: Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Thedinghausen), weil nun eine Wanderungsbewegung von den Städten in die Umlandgemeinden einsetzt. Dieser mit Suburbanisierung bezeichnete Vorgang ist eine bis in die Gegenwart anhaltende typische Entwicklung für Gemeinden im Einzugsbereich größerer Städte.

Die Abbildung Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Thedinghausen zeigt deshalb für die Jahre 1980 bis 2004 einen kontinuierlichen Einwohnerzuwachs in der Samtgemeinde Thedinghausen von durchschnittlich 170 Personen pro Jahr.

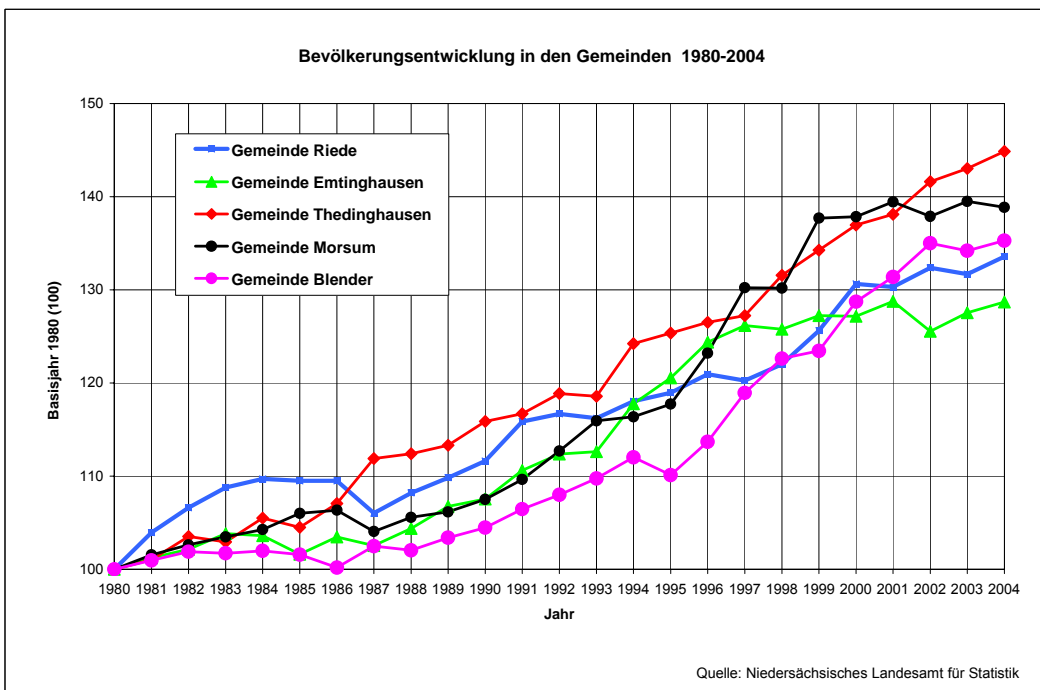


Abbildung: Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Thedinghausen



Die nachfolgende Abbildung Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden 1980 - 2004 zeigt die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Thedinghausen. Bemerkenswert ist die Tatsache, dass alle Gemeinden über einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs verfügen, auch wenn in einzelnen Jahren der Zuwachs negativ ausfällt.

Abbildung: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden 1980 - 2004



Im folgenden wird dargestellt, wie sich diese Bevölkerungsentwicklung im einzelnen zusammensetzt und welche Ursachen ihr zugrunde liegen.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

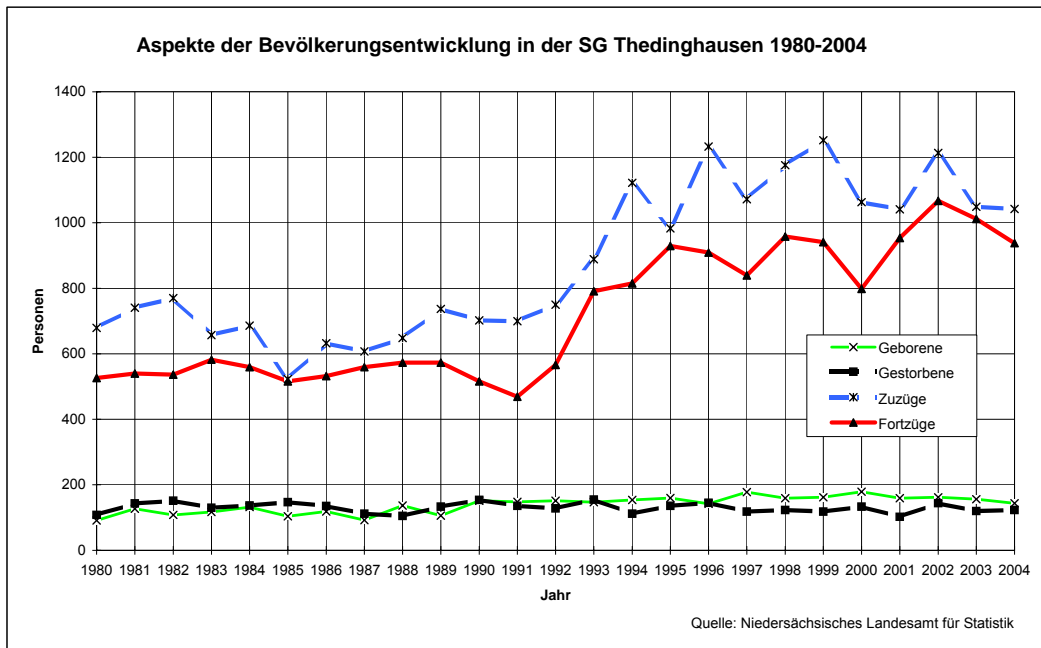
In der Bundesrepublik Deutschland ist die natürliche Bevölkerungsbewegung seit Mitte der siebziger Jahre durch eine Umkehrung vom Wachstum zum Rückgang gekennzeichnet. Dieses Phänomen ist in erster Linie auf ein verändertes generatives Verhalten zurückzuführen: Veränderungen in der Einstellung zu Kindern, in der Rolle der Ehe, der Familie und der Frau. Charakterisiert wird diese Entwicklung durch eine drastische Abnahme der „Allgemeinen Fruchtbarkeitsziffer“, das heißt, der Zahl der Lebendgeborenen je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter (Frauen in der Altersgruppe von 15 bis 49 Jahren). Sie sank in der Bundesrepublik Deutschland von 1965 bis 1983 von 76 auf 38. 1993 betrug die Fruchtbarkeitsziffer 43. In Niedersachsen lag die Fruchtbarkeitsziffer etwas höher als im Bundesdurchschnitt. Hier ist sie bis Mitte der achtziger Jahre auf ein Niveau um den Wert 40 abgesunken, stieg gegen Ende der achtziger Jahre wieder langsam an und erreichte 1993 einen Wert von 47. Danach sank die Fruchtbarkeitsziffer wieder ab bis auf den Wert von 38 im Jahr 2003.

Des weiteren stieg die Lebenserwartung der Bevölkerung seit den siebziger Jahren deutlich an. Sie betrug 1995 durchschnittlich 73,1 Jahre bei Männern und 79,7 Jahre bei Frauen, mit weiterhin leicht zunehmender Tendenz. Als Folge dessen steigt auch der Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung. Im Ergebnis führten diese Entwicklungen in der gesamten Bundesrepublik Deutschland seit 1972 zu einem Sterbeüberschuss als Folge des Geburtenrückgangs.

Die Abbildung Aspekte der Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Thedinghausen zeigt die absolute Größenordnung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Thedinghausen seit 1980. Dabei zeigt die Entwicklung einen uneinheitlichen Verlauf, wobei einem Geburtendefizit in den achtziger Jahren ein leichter Geburtenüberschuss in der Zeit seit 1990 gegenübersteht. Die Zahlen zeigen letztlich auch, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung für die Einwohnerzahl insgesamt relativ unbedeutend ist.



Abbildung: Aspekte der Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Thedinghausen



Wanderungen

Was die Wanderungsbewegungen betrifft, so lässt sich für die Samtgemeinde Thedinghausen seit Mitte der siebziger Jahre ein Vorgang beobachten, der geradezu typisch für Gemeinden im Umland größerer Städte ist. Es gibt Wanderungsverluste bei den 18 bis 25jährigen, die vor allem zu Ausbildungszwecken in die städtischen Zentren ziehen. Andererseits gibt es hohe Wanderungsgewinne bei allen anderen Altersgruppen, insbesondere bei den 25 bis 50jährigen und den unter 18jährigen, das heißt: Ehepaare und Familien verlegen ihren Wohnort von der Großstadt in das Umland. Insgesamt ergeben sich aus diesen Wanderungsbewegungen erhebliche Einwohnerzuwächse für die im Einzugsbereich großer Städte liegenden Umlandgemeinden.

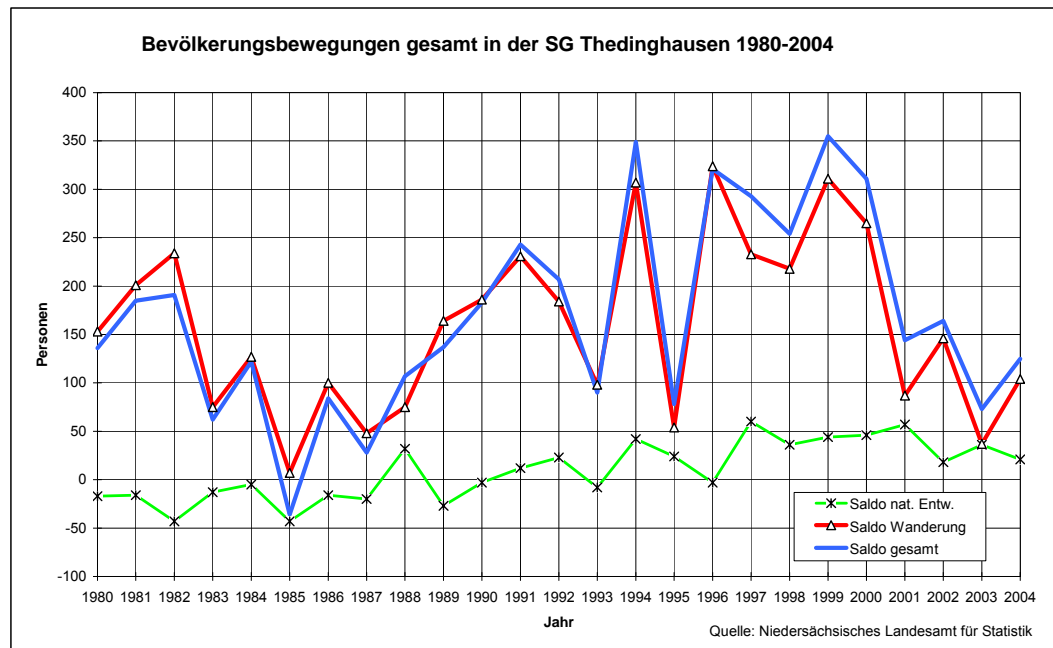
Die Abbildung Aspekte der Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Thedinghausen zeigt die absolute Größenordnung der Zu- und Fortzüge in der Samtgemeinde Thedinghausen für den Zeitraum von 1980 bis 2004. Es ist festzustellen, dass sich jährlich bis zu 10 % der Wohnbevölkerung durch Wanderungen ausgetauscht werden. Allerdings verlief hier die Entwicklung recht uneinheitlich, wobei seit 1989 tendenziell höhere Wanderungsgewinne zu verzeichnen sind (vgl. Abb. Bevölkerungsbewegungen in der Samtgemeinde Thedinghausen). Die Schwankungen bei den Zuwanderungen in den 80er Jahren können zum Teil mit der konjunkturellen Entwicklung und der Verfügbarkeit von Wohnbauland in den einzelnen Jahren erklärt werden. Der mit Beginn der neunziger Jahre zu beobachtende Anstieg bei den Zu- und Fortzügen kann außerdem mit der in diesen Jahren verstärkten Zuwanderung aus den neuen Bundesländern und der Zuwanderung



von Spätaussiedlern aus Osteuropa in Zusammenhang gebracht werden. Nach 1999 pendeln sich die Wanderungsbewegungen auf das Niveau der 80er Jahre ein.

Insgesamt veranschaulicht die Abbildung Bevölkerungsbewegungen in der Samtgemeinde Thedinghausen, dass die Wanderungen in der Samtgemeinde Thedinghausen in den 90er Jahren den ausschlaggebenden Faktor für die Bevölkerungsveränderung darstellen, während die natürliche Bevölkerungsentwicklung weniger stark ins Gewicht fällt. Daraus folgt auch, dass sich jede Schwankung bei den Wanderungsbewegungen sofort auf die Entwicklung der Einwohnerzahl niederschlägt.

Abbildung: Bevölkerungsbewegungen in der Samtgemeinde Thedinghausen



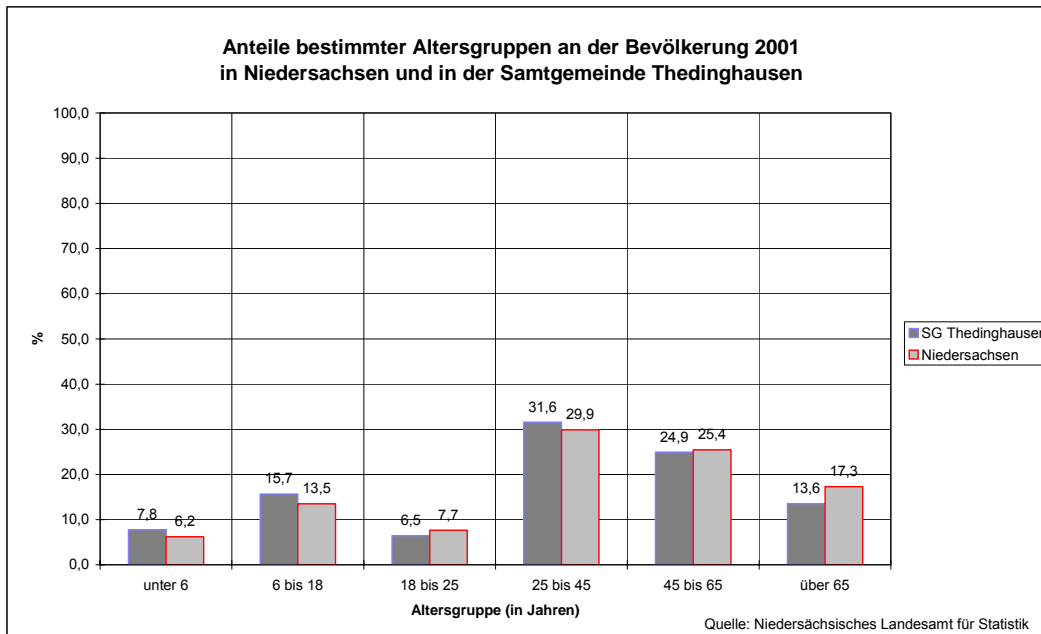
Bevölkerungsstruktur

Wie oben bereits erwähnt, stellt die altersmäßige Zusammensetzung der Bevölkerung einen wichtigen Einflussfaktor dar, der Grenzen für die natürliche Bevölkerungsentwicklung setzt. Eine abschließende Betrachtung der Altersstruktur in der Samtgemeinde Thedinghausen verdeutlicht einige Charakteristika, die sowohl von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung als auch von den Wanderungen seit Mitte der siebziger Jahre geprägt sind. In der Abbildung Anteile bestimmter Altersgruppen an der Bevölkerung werden die Anteile bestimmter Altersgruppen an der Bevölkerung 2001 mit dem niedersächsischen Durchschnitt verglichen.

In der Samtgemeinde Thedinghausen lassen sich relativ höhere Anteile bei den unter 18jährigen und den 25 bis 45jährigen erkennen. Dies ist nicht auf eine höhere „Allgemei-

ne Fruchtbarkeitsziffer“, sondern auf die Wanderungsgewinne bei jungen Ehepaaren und Familien zurückzuführen (siehe oben). Dagegen ist der Anteil der 18 bis 25jährigen geringer als im niedersächsischen Durchschnitt, was auf Wanderungsverluste dieser Altersgruppe (vor allem in die Städte zu Ausbildungszwecken) hindeutet.

Abbildung: Anteile bestimmter Altersgruppen an der Bevölkerung



Auffallend ist der relativ niedrige Anteil der über 65jährigen in der Samtgemeinde Thedinghausen im Vergleich zum Landesdurchschnitt, was in erster Linie eine Folge des hohen Anteils der jungen Ehepaare und Familien mit minderjährigen Kindern ist. Absolut gesehen nimmt die Zahl der älteren Menschen, vor allem aufgrund der gestiegenen Lebenserwartung, auch in der Samtgemeinde Thedinghausen zu.

3.1.2.2 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde zu Beginn der Planung 2003 eine Bevölkerungsprognose auf der Basis der damals vorliegenden Daten erstellt. Ausgangspunkt dieser Prognose war die Bevölkerungsvorausschätzung des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik für Niedersachsen für den Zeitraum bis 2016 aus dem Jahre 1999. Zwischenzeitlich wurde durch das Landesamt für Statistik eine neue Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2021 für Niedersachsen erstellt. Hierauf wird nachfolgend näher eingegangen.

Hintergrund für die neue Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2021 für Niedersachsen war die Tatsache, dass die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung landesweit



von den prognostizierten Werten stark abwich. So lag beispielsweise die Bevölkerungszunahme im Landkreis Verden zwischen 1999 und 2004 erheblich unter den Prognosewerten der Bevölkerungsvorausschätzung 2016 mit dem Basisjahr 1999. Die Schätzung sagte für diesen Zeitraum einen Zuwachs von knapp über 3 % voraus, tatsächlich lag die Zunahme bei knapp 2 %. Nach der neuen Prognose (Bevölkerungsvorausberechnung 2021) wird die Bevölkerung im Landkreis nur noch bis ca. 2010 zunehmen, danach ist mit einer Abnahme der Bevölkerung zu rechnen.

Für die erste Vorausschätzung der zukünftigen Bevölkerungszahlen in der Samtgemeinde Thedinghausen auf Basis der Bevölkerungsvorausschätzung 2016 wurde unter anderem die Annahme getroffen, dass die Korrelation zu der Entwicklung im gesamten Landkreis Verden weiterhin bestehen bleibt und sich der Zuwachs der Bevölkerungszahlen in beiden Gebietseinheiten wie in den letzten Jahren fortsetzen wird.

Für die Samtgemeinde Thedinghausen und den Landkreis Verden ließ sich bis Mitte der 90er Jahre eine in wesentlichen Punkten ähnlich verlaufende Entwicklung feststellen (vgl. Abb. Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Thedinghausen). Wie in der Samtgemeinde Thedinghausen, so waren auch im Landkreis Verden die Wanderungsgewinne als der ausschlaggebende Faktor für die Bevölkerungsentwicklung anzusehen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war auch hier nur relativ unbedeutend für die Einwohnerzahl insgesamt. Auffallend ist aber auch die seit Mitte der 90er Jahren divergierende Entwicklung. Während die Zuwachsraten im Landkreis Verden kontinuierlich abnahmen, vollzieht sich in der Samtgemeinde Thedinghausen ein gleich bleibender Zuwachs bis zu Jahrtausendwende. Erst danach reduzieren sich auch in der Samtgemeinde Thedinghausen die Zuwachsraten leicht.



Abbildung: Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Thedinghausen

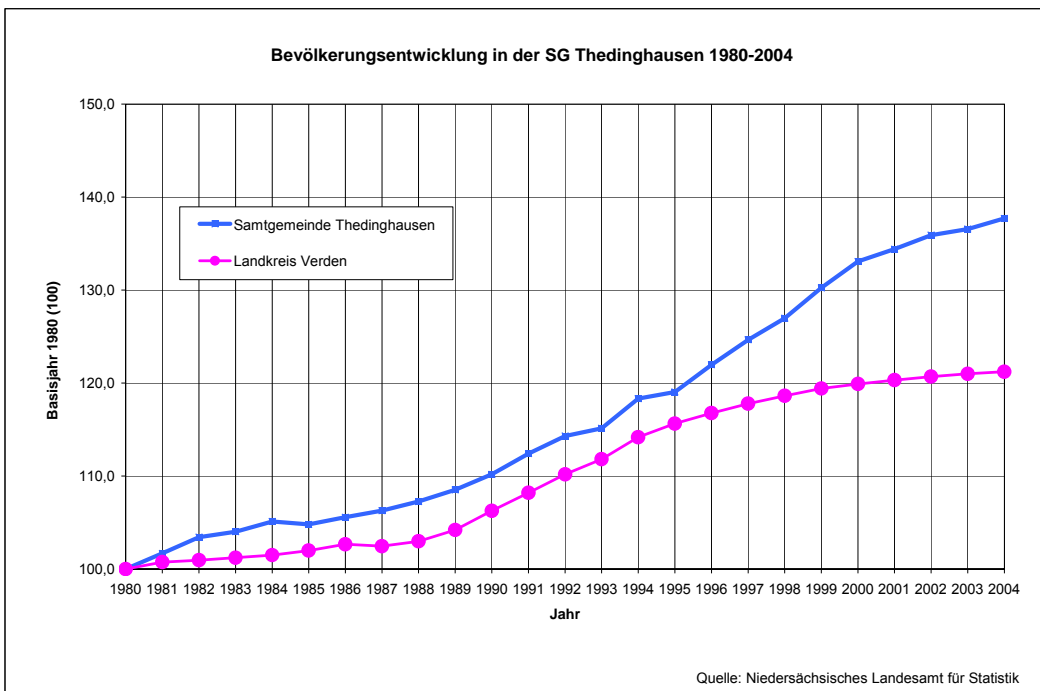
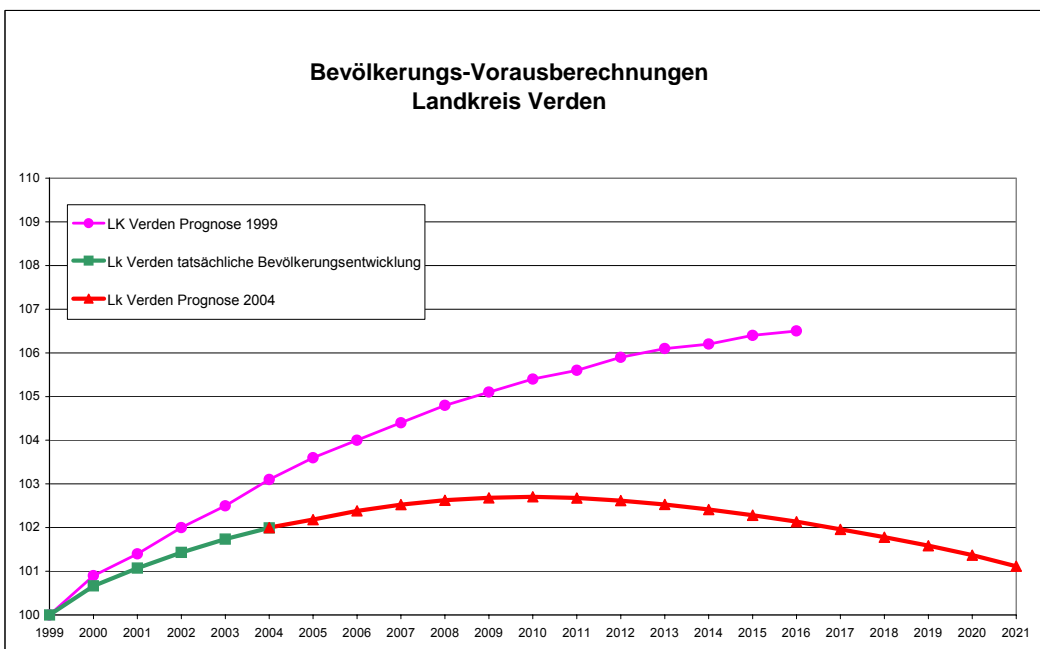


Abbildung: Bevölkerungsvorausschätzungen, Landkreis Verden



Auf die Samtgemeinde Thedinghausen bezogen ist festzustellen, dass sich die Entwicklung in der Samtgemeinde bis ca. 1995 nahezu wie im Landkreisdurchschnitt vollzog. Vor diesem Hintergrund konnte die alte Bevölkerungsprognose für den Landkreis relativ gut auf die Samtgemeinde übertragen werden. In den darauffolgenden Jahren lagen die Zu-



wachsraten in der Samtgemeinde allerdings immer weit über den Werten des Landkreises. Bei einer detaillierteren Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung seit 1999 ist weiterhin festzustellen, dass die Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Thedinghausen doch erheblich anders verlief als in den anderen Gemeinden des Landkreises und insbesondere im Vergleich zum Landkreisdurchschnitt.

Die Samtgemeinde verzeichnete in den 6 Jahren von 1999 bis 2005 eine Zunahme der Bevölkerung von über 8 %, wobei die Zunahme im Landkreisdurchschnitt bei knapp über 2 % lag. Der stark abweichende Durchschnittswert des Landkreises hat seine Ursache in der sehr unterschiedlichen Entwicklung der einzelnen Städte und Gemeinden. Beispielsweise stagnierten die Bevölkerungszahlen in den beiden Städten Achim und Verden, wohingegen die Zunahme in der Samtgemeinde den absolut höchsten Wert unter den Gemeinden im Landkreis darstellt.

Folglich ist die vorliegende neue Prognose für den Landkreis nicht mehr ohne weiteres auf die Samtgemeinde Thedinghausen übertragbar. Zwar ist in Zukunft auch in der Samtgemeinde Thedinghausen eine Verringerung der Zuwachsraten zu erwarten und langfristig ist hier eine Stagnation der Bevölkerungszahlen möglich, aber die Rahmenbedingungen gestalten sich insgesamt anders.

Daher ist für eine Prognose der weiteren Bevölkerungsentwicklung die eigenständige Entwicklung der Samtgemeinde in den letzten Jahren zu beachten und der Blick auf die Besonderheiten in der Samtgemeinde zu richten. Hierzu zählen auch der überdurchschnittliche Anteil an Einzel- und Doppelhäusern und die hohe Eigentumsquote.

Die neue Bevölkerungsvorausschätzung für die Samtgemeinde basiert auf der Annahme, dass sich die Zuwachszahlen aus den letzten Jahren in abgeschwächter Form fortschreiben, wobei aber langfristig auch in der Samtgemeinde eine Stagnation angenommen werden muss.

Annahme der neuen Vorausschätzung ist auch wie bei der Neuberechnung für den Landkreis, dass der vorhandene Saldo bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung weiterhin bestehen bleibt. Für die Samtgemeinde bedeutet dies, dass der Geburtenüberschuss, der seine Ursache in der relativ jungen Bevölkerung hat, auch in der Zukunft angenommen werden kann.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Thedinghausen zeigt seit 1990 einen Geburtenüberschuss. In den letzten 10 Jahren lag der Geburtenüberschuss bei durchschnittlich 35 Personen, in den letzten 5 Jahren sogar 36 Personen pro Jahr und ist damit sehr stabil.



Die altersmäßige Zusammensetzung der Bevölkerung stellt einen wichtigen Einflussfaktor dar, der Grenzen für die natürliche Bevölkerungsentwicklung setzt. Eine Betrachtung der Altersstruktur in der Samtgemeinde Thedinghausen verdeutlicht einige Charakteristika, die sowohl von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung als auch von den Wanderungen geprägt sind.

In der Samtgemeinde Thedinghausen lassen sich relativ höhere Anteile bei den unter 18jährigen und den 25 bis 45jährigen erkennen. Dies ist insbesondere auf die Wanderungsgewinne bei jungen Ehepaaren und Familien zurückzuführen. Dagegen ist der Anteil der 18 bis 25jährigen geringer als im niedersächsischen Durchschnitt, was auf Wanderungsverluste dieser Altersgruppe (vor allem in die Städte zu Ausbildungszwecken) hindeutet. Auffallend ist der relativ niedrige Anteil der über 65jährigen in der Samtgemeinde Thedinghausen im Vergleich zum Landesdurchschnitt. Absolut gesehen nimmt die Zahl der älteren Menschen, vor allem aufgrund der gestiegenen Lebenserwartung, auch in der Samtgemeinde Thedinghausen zu.

Die Wanderungsgewinne der Samtgemeinde werden entsprechend dem allgemeinen Trend abnehmen, aber die Attraktivität der Samtgemeinde bleibt wegen der günstigen Baulandpreise, der guten Infrastruktur, der Nähe zu den Städten Bremen, Achim und Verden sowie der Qualität eines Lebens im ländlichen Raum erhalten.

Die Schwankungen bei den Zuwanderungen in den 80er Jahren können zum Teil mit der konjunkturellen Entwicklung und der Verfügbarkeit von Wohnbauland in den einzelnen Jahren erklärt werden. Der mit Beginn der neunziger Jahre zu beobachtende Anstieg bei den Zu- und Fortzügen kann außerdem mit der in diesen Jahren verstärkten Zuwanderung aus den neuen Bundesländern und der Zuwanderung von Spätaussiedlern aus Osteuropa in Zusammenhang gebracht werden. Nach 1999 pendeln sich die Wanderungsbewegungen auf das Niveau der 80er Jahre ein.

Der Trend des Zuzuges von jungen Ehepaaren und Familien in die Umlandgemeinden größerer Städte (Suburbanisierung) wird sich auch in Zukunft für die Samtgemeinde Thedinghausen fortsetzen, allerdings in deutlich abgeschwächter Form. Insgesamt gesehen ist die Annahme von weiteren Wanderungsgewinnen für die Samtgemeinde Thedinghausen innerhalb des Prognosezeitraumes von 15 Jahren durchaus realistisch.

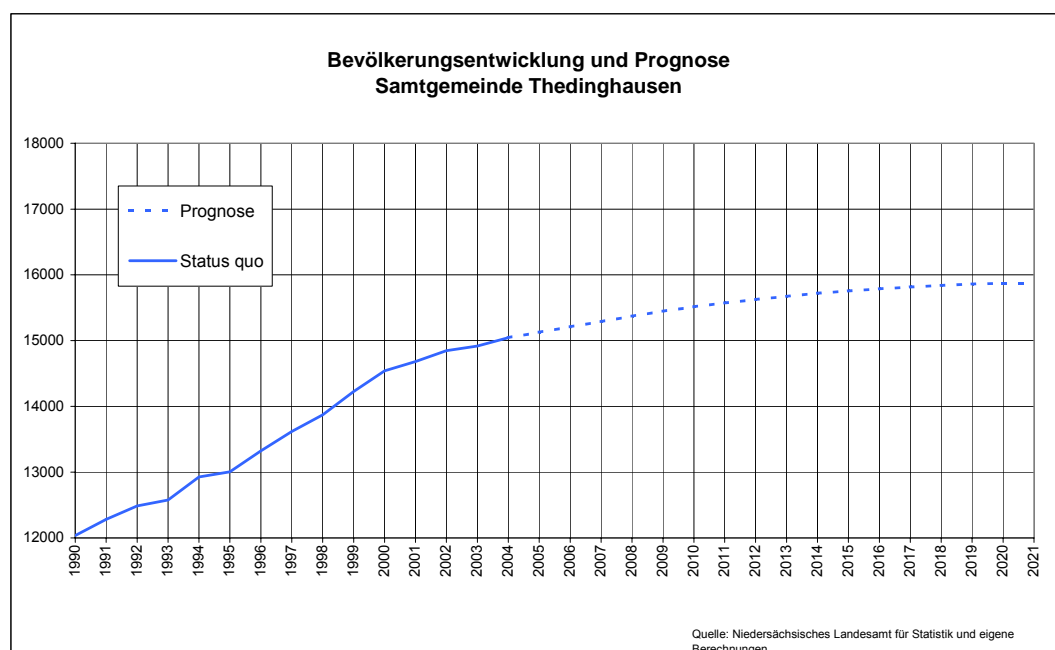
In den letzten 10 Jahren lag der Wanderungsgewinn bei durchschnittlich 190 Personen, in den letzten 5 Jahren bei 128 Personen pro Jahr.



Insgesamt veranschaulichen die Daten, dass die Wanderungsgewinne der Samtgemeinde Thedinghausen in den 90er Jahren den ausschlaggebenden Faktor für die Bevölkerungsveränderung darstellten, während die natürliche Bevölkerungsentwicklung weniger stark ins Gewicht fiel. Beide Komponenten näherten sich hinsichtlich der Größenordnung in den letzten Jahren aber an.

Vor diesem Hintergrund und den weiterbestehenden günstigen Bedingungen des Wohnstandortes der Samtgemeinde Thedinghausen wurde eine neue Prognose für die Samtgemeinde erstellt, wonach mit einer Zunahme der Bevölkerung auf ca. 15.800 Einwohner in den nächsten 15 Jahren gerechnet werden kann.

Abbildung: Bevölkerungsprognose 2021 für die Samtgemeinde Thedinghausen



3.1.3 Bedarfsanalyse Wohnen

Der für die Samtgemeinde Thedinghausen zu erwartende Wohnungsbedarf ergibt sich im wesentlichen aus der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung des Wohnungsbestandes und aus der Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, die seit Jahren bundesweit durch einen deutlichen Trend zum Kleinhaushalt gekennzeichnet ist. Begleiterscheinung dieses Trends ist der kontinuierlich zunehmende Wohnflächenverbrauch (Wohnfläche pro Einwohner).

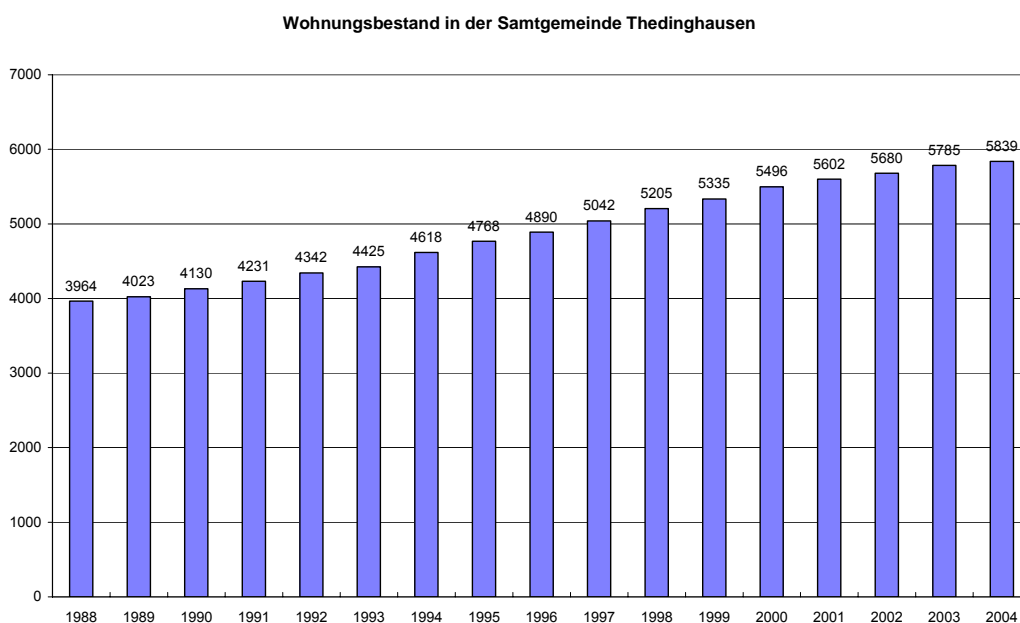
Zum Jahresende 2004 waren nach Angaben der Samtgemeindeverwaltung insgesamt 15.044 Personen mit ihrer Hauptwohnung in der Samtgemeinde gemeldet. Für die kommenden 16 Jahre ist nach der zuvor dargelegten Prognose mit einer Zunahme der

Wohnbevölkerung auf über ca. 15.800 Personen zu rechnen. Im folgenden wird für die Berechnung des Wohnbaulandbedarfes diese Einwohnerzahl zu Grunde gelegt.

Gebäude- und Wohnungsbestand

Der Gebäude- und Wohnungsfortschreibung des Niedersächsischen Landesamts für Statistik ist zu entnehmen, dass am 31.12.2004 in der Samtgemeinde Thedinghausen insgesamt 5.839 Wohnungen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden vorhanden waren (Abbildung: Wohnungsbestand in der Samtgemeinde Thedinghausen). Kennzeichnend für die vorherrschende Bauform ist die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude. Nur rund 4,2 % der Wohngebäude haben mehr als zwei Wohnungen, rund 17,3 % haben zwei Wohnungen und rund 78,5 % sind Einfamilienhäuser. Gegenüber den Zahlen aus der Erfassung des Strukturkonzeptes von 1991/1992 bedeutet dies eine leichte Verschiebung zu Lasten des Einfamilienhauses.

Abbildung: Wohnungsbestand in der Samtgemeinde Thedinghausen



Quelle: Nieders. Landesamt für Statistik

Haushalte

Die vorliegenden Daten des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik zur Struktur der Haushalte stammen noch aus der Volkszählung 1987. Damals wurden in der Samtgemeinde Thedinghausen 3.946 Haushalte gezählt, die durchschnittliche Haushaltsgröße lag bei 3 Personen. (vgl.: SWA 1992, S. 33)



Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung kommt in seiner Wohnungsprognose 2015 aus dem Jahr 2002 zu dem Ergebnis, das in Bremen 1,93 Personen pro Haushalt zu erwarten sind, wohingegen im Bremer Umland die Anzahl bei 2,24 Personen liegen wird.

Das Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung (IES), Hannover, kommt in seiner Wohnungsmarktbeobachtung 2003 zu der Feststellung, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße in Niedersachsen von 2,42 Personen in 1987 über 2,17 Personen in 2001 gesunken ist. In der Wohnungsbauprognose 2010/2015 kommt das IES zu dem Ergebnis, dass der Wert auf voraussichtlich 2,0 Personen in 2015 sinken wird.

Für den Landkreis Verden wird darüber hinaus ein stark überproportionaler Zuwachs der Haushaltszahlen, bei einer Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,16 Personen im Jahre 2002 auf 2,04 Personen im Jahre 2015 prognostiziert. (vgl. Berichte, Heft 12, S. 41ff.)

Die Belegung der Wohnungen in der Samtgemeinde Thedinghausen hat sich aufgrund der oben dargelegten Entwicklungstendenzen in den letzten Jahren stetig reduziert. Im Jahre 1988 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Samtgemeinde Thedinghausen bei 2,96 Personen pro Wohnung (siehe Abbildung: Haushaltsgröße in der Samtgemeinde Thedinghausen) (Vergleichswert für den Landkreis Verden: 2,7 Personen). Die Abbildung Haushaltsgrößen in der Samtgemeinde Thedinghausen belegt die Entwicklung auf nur noch 2,58 Personen pro Wohnung im Jahr 2003.

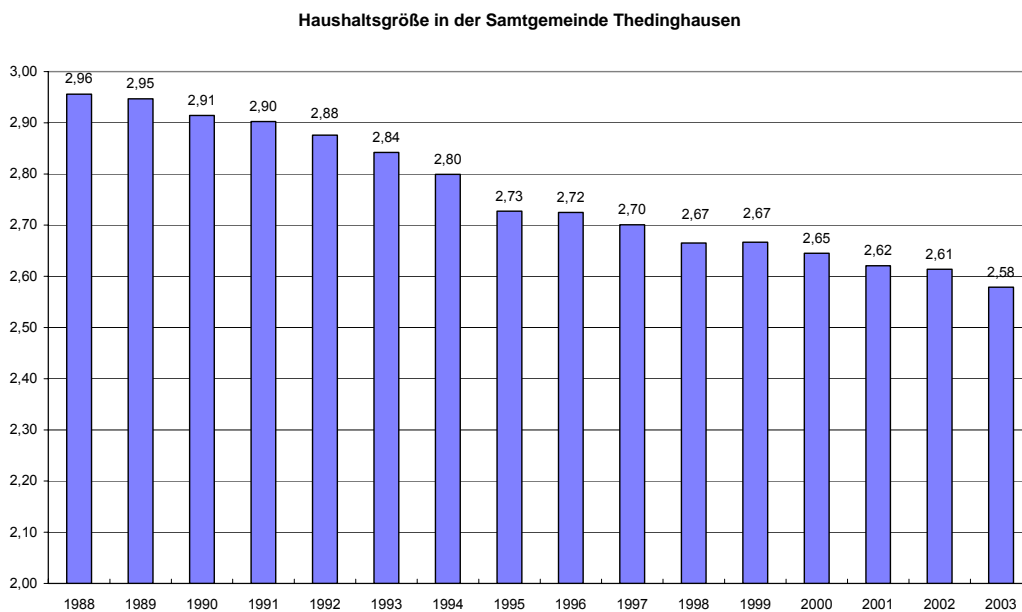
In der Erstfassung des Strukturkonzeptes Wohnen und Arbeiten wurde mit Prognosewerten in der Größenordnung von 2,7 bis 2,8 Personen pro Haushalt gerechnet.

Im Hinblick auf die aktuelleren Zahlen für Niedersachsen und den Landkreis und angesichts der Tatsache, dass die Samtgemeinde Thedinghausen aufgrund ihrer Lage innerhalb des Landkreises Verden in hohem Maße durch den Verdichtungsraum Bremen beeinflusst wird, wird für die Samtgemeinde Thedinghausen im folgenden von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,3 Personen pro Haushalt ausgegangen.

Geht man grundsätzlich davon aus, dass jedem Haushalt eine Wohnung zur Verfügung stehen sollte, so kann man in der weiteren Betrachtung den Wohnungsbedarf mit der zu erwartenden Anzahl der Haushalte gleichsetzen.



Abbildung: Haushaltsgröße in der Samtgemeinde Thedinghausen



Bei einer angenommenen, durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,3 Personen und einer Wohnbevölkerung von 15.800 Einwohnern ist im Jahr 2021 mit 6.870 Haushalten zu rechnen. Geht man weiter davon aus, dass grundsätzlich jedem Haushalt eine Wohnung zur Verfügung stehen sollte, so kommt man zu einem Zusatzbedarf von rund 1.000 Wohnungen im Jahr 2021 (Berechnungsbasis 2004 mit 5839 Wohnungen) in der Samtgemeinde Thedinghausen.

In der weiter oben dargelegten Prognose der Bevölkerungsentwicklung wurde aufgezeigt, dass die zunächst noch hohen Zuwachsraten bei der Wohnbevölkerung der Samtgemeinde Thedinghausen tendenziell abnehmen und langfristig eventuell stagnieren werden. Daraus folgt, dass auch der Großteil des zusätzlichen Wohnungsbedarfs in den ersten Jahren des Prognosezeitraums bereitgestellt werden müsste.

In der Wohnungsmarktbeobachtung 2003 des Niedersächsischen Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen, Hannover, wird festgestellt, dass der Landkreis Verden insgesamt hinsichtlich seiner Haushaltskaufkraft als sehr hoch in einer fünfstufigen Skala einzustufen ist. Weiterhin wird der Landkreis als Region mit einem hohen Eigenpotential der Wohnungsversorgung und einer starken wirtschaftlichen Dynamik beschrieben. (vgl.: LTS, Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 11, S. 54 ff.)

Das Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung stellt in seiner Wohnbaulandumfrage 2002 fest, dass im Landkreis Verden in den Jahren 2000 und 2001 pro Hektar neu ausgewiesenen Bruttowohnbaulandes durchschnittlich 12 Wohneinheiten errichtet



wurden bzw. errichtet werden konnten. Dies entspricht einem Anteil von 841 Quadratmetern Bruttowohnbauland pro Wohneinheit. Diese Werte entsprechen dem Landesdurchschnitt für Niedersachsen in diesem Zeitraum. (vgl.: Wohnbaulandumfrage 2002, S. 28 u. 30)

Die Wohnbaulandumfrage kommt aber auch zu dem Ergebnis, dass die Wohnbauland-Reserven dichter bebaut werden können. Dort liegt im Landkreis Verden der Durchschnittswert bei 15 Wohneinheiten pro Hektar. Dies entspricht 679 qm Bruttowohnbauland pro Wohneinheit. Diese Zahl wurde auch für die Samtgemeinde Thedinghausen in Ansatz gebracht, wobei pro Grundstück 1,3 Wohneinheiten angenommen werden, da überwiegend Einfamilienhausbau stattfinden wird.

Die auf neu ausgewiesenen Bauflächen tatsächlich erzielte bauliche Dichte ist unmittelbar abhängig von den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Sie unterliegt deshalb – innerhalb einer gewissen Schwankungsbreite – der Gestaltungsfreiheit der planenden Gemeinden. Wenn nun für die nachfolgenden Berechnungen eine Bebauungsdichte von 15 Wohneinheiten pro Hektar Bruttowohnbauland angenommen wird, so ist vorab festzuhalten, dass auch in der Samtgemeinde Thedinghausen im Rahmen der Bauleitplanung ein Gestaltungsspielraum zwischen etwa 10 und 20 Wohnungen pro Hektar gegeben ist, ohne in den Geschosswohnungsbau gehen zu müssen. Die planenden Gemeinden haben es in diesem Rahmen selbst in der Hand, Bedarfsdeckung und Baulandverbrauch zu steuern.

3.1.4 Aufgliederung nach Mitgliedsgemeinden

Bislang wurden Wohnungsbestand, Haushaltsstruktur und Baulandbedarf lediglich für die Ebene der Samtgemeinde Thedinghausen betrachtet. Eine Prognose der Bevölkerungsentwicklung für die einzelnen Mitgliedsgemeinden wurde nicht erstellt und stößt aufgrund der kleinen statistischen Einheiten auch auf methodische Schwierigkeiten. Deshalb fehlt es auch an einer verbindlichen Grundlage für die bedarfsorientierte Zuweisung des Baulandbedarfs an die einzelnen Mitgliedsgemeinden. Letztlich ist über die Aufteilung des errechneten Neubaubedarfs innerhalb der Samtgemeinde politisch zu entscheiden, die Ziele der Raumordnung sind dabei zu berücksichtigen.

Eine von mehreren denkbaren Verfahrensweisen geht von der Überlegung aus, dass möglichst alle Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Thedinghausen im Verhältnis ihrer bisherigen Einwohnerzahlen untereinander die benötigten Bauflächen ausweisen sollten. Nach diesem Modell lässt sich der Flächenbedarf in den Mitgliedsgemeinden relativ einfach aufschlüsseln. Ein solches Verfahren würde gewährleisten, dass das Gewicht der



einzelnen Mitgliedsgemeinde im Verbund der Samtgemeinde langfristig weitgehend unverändert bliebe.

Nach den aktuellen Einwohnerzahlen der Samtgemeindeverwaltung sieht die Verteilung nach Mitgliedsgemeinden zum Jahresende 2004 wie folgt aus:

Tabelle: Verteilung der Einwohnerzahlen auf Mitgliedsgemeinden

	Bevölkerung	Anteil	Wohneinheiten
Samtgemeinde	15044	100,0%	1.000
Blender	2995	19,9%	199
Emtinghausen	1673	11,1%	111
Morsum	2866	19,1%	191
Riede	2769	18,4%	184
Thedinghausen	4741	31,5%	315

Auch bei der Aufteilung des Gesamtbedarfs auf die einzelnen Mitgliedsgemeinden ist zu berücksichtigen, dass der Bedarf in den unmittelbar bevorstehenden Jahren relativ größer und zum Ende des Prognosezeitraums relativ geringer ausfallen wird.

3.1.5 Vorhandene Baulandreserven in den Mitgliedsgemeinden

In den vorangegangenen Abschnitten wurden die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklung des Wohnungsbestandes für die Samtgemeinde Thedinghausen dargestellt. Der daraus abzuleitende Bedarf an neuen Wohnungen in der Samtgemeinde wurde ermittelt.

Dieser Bedarf soll nun im folgenden den in den Mitgliedsgemeinden noch vorhandenen Baulandreserven gegenübergestellt werden, um daraus die absehbaren Anforderungen an zusätzliche Baulandausweisungen bestimmen zu können.

Es wird in den nachfolgenden Abschnitten unterschieden zwischen „Bauplätzen“ und „Baulücken“. Als „Bauplätze“ werden dabei Grundstücke für den Wohnungsbau bezeichnet, die im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen oder zur Zeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans liegen, und deren Bebauung sofort möglich ist oder in absehbarer Zeit möglich sein wird. Als „Baulücken“ werden Grundstücke für den Wohnungsbau bezeichnet, die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) liegen, und die grundsätzlich einer Bebauung zugänglich sind.



Schon in den ersten Fassungen des Strukturkonzeptes wurde der Bestand an Baulücken erfasst und bewertet. Die aktuell vorliegenden Zahlen stammen aus der Bestandsaufnahme im Sommer 2003. Die Zahlen aus der Fortschreibung des Strukturkonzeptes wurden im Sommer 1999 erfasst. Danach verringerte sich der Gesamtbestand der Baulücken in der Samtgemeinde innerhalb dieser vier Jahre von 440 auf 409 Baulücken. Das heißt, pro Jahr wurden nur ca. 2 % des Bestandes an Baulücken baulich genutzt. Wie aus vielen Untersuchungen bekannt ist, steht aus verschiedenen Gründen nur ein sehr kleiner Teil der Flächen dem Grundstücksmarkt zur Verfügung. Die Samtgemeinde hat dieselben Erfahrungen aufgrund der gestellten Bauanträge in Baulücken in den letzten Jahren gemacht. Hochgerechnet auf den Prognosezeitraum bis 2020 bedeutet dies, dass nur 28% des Bestandes an Baulücken baulich genutzt werden und somit in der vorliegenden Prognose in Ansatz gebracht werden können.

Da ein gewisser Anteil der errichteten Wohnungen voraussichtlich in Mehrfamilienhäusern entstehen wird, ist für die Berechnung ein entsprechender Korrekturfaktor einzusetzen. Es wird daher im folgenden davon ausgegangen, dass durchschnittlich etwa jedes fünfte Wohnhaus als Zweifamilienhaus und jedes 20. Wohnhaus als Vierfamilienhaus errichtet wird. Pro Bauplatz bzw. Baulücke ergibt sich daraus eine durchschnittliche Anzahl von 1,3 Wohnungen.

Riede

In der Gemeinde Riede gibt es verschiedene, rechtsverbindliche Bebauungspläne, mit noch freien Bauplätzen. Insgesamt werden für die Gemeinde Riede 21 freie Bauplätze in die nachfolgende Bilanzierung eingestellt. Baulücken gibt es noch in Riede, in Felde und in Heiligenbruch, ihre Anzahl beträgt etwa 115. In die Bilanzierung werden aufgrund der geringen Verfügbarkeit noch 32 Baulücken eingestellt.

Emtinghausen

In der Mitgliedsgemeinde Emtinghausen gab es Ende 2005 Reserven an bislang unbauten Bauplätzen in den Geltungsbereichen von Bebauungsplänen in einer Größenordnung von rund 27 Bauplätzen. Darüber hinaus gibt es in der Mitgliedsgemeinde Emtinghausen noch rund 16 Baulücken, die alle in der Ortslage Emtinghausen liegen, wovon 4 in die Bilanz eingestellt werden.

Thedinghausen

Auch in der Mitgliedsgemeinde Thedinghausen waren Ende 2005 ist noch 32 freie Bauplätze in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen vorhanden. Darüber hinaus kann die Mitgliedsgemeinde Thedinghausen insgesamt rund 79 Baulücken vorweisen, die sich über die verschiedenen Orts- bzw. Dorflagen der Gemeinde verteilen. Von diesen Baulücken werden 22 in die Bilanzierung eingestellt.



Morsum

Im Gebiet der Mitgliedsgemeinde Morsum gab es Ende 2005 noch ca. 15 freie Baugrundstücke in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen.

Baulücken gibt es insbesondere noch in den Ortslagen Wulmstorf, Morsum und Beppen, ihre Gesamtzahl beläuft sich auf etwa 73. Geht man von einer durchschnittlichen jährlichen Mobilisierungsrate von 2% aus, so kann mit einer Bebauung von rund 20 Baulücken im Gebiet der Gemeinde Morsum gerechnet werden.

Blender

In der Mitgliedsgemeinde Blender gibt es noch einzelne Bauplatzreserven in rechtsverbindlich ausgewiesenen Baugebieten im Geltungsbereich der Bebauungspläne. Für die Mitgliedsgemeinde Blender wird nachfolgend ein Bestand von 19 Bauplätzen in die Bilanzierung eingestellt.

Vor allem in den Ortslagen Blender, Intschede, Oiste und Einste/Laake, aber auch in einigen kleineren Dörfern, besitzt die Mitgliedsgemeinde Blender darüber hinaus insgesamt noch rund 126 Baulücken. Im Laufe der Jahre ist jedoch mit einer absolut zurückgehenden Anzahl der an den Markt gebrachten Baulücken zu rechnen, weil im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Zuge der baulichen Entwicklung kaum mehr neu entstehen werden. Der Baulückenbestand nimmt daher laufend ab, die Anzahl der in Bebauung genommenen Lücken wird kontinuierlich geringer. Nimmt man eine Mobilisierungsrate von jährlich 2 % dieses Baulückenbestandes an, so bedeutet dies für die Jahre bis 2020, dass ca. 35 Baulücken in die Bilanzierung eingestellt werden müssen.



3.1.6 Flächenbedarf für Neuausweisung von Wohnbauland

Im vorangegangenen Abschnitt wurde für jede Mitgliedsgemeinde dargestellt, in welcher Anzahl Baugrundstücke für den Wohnungsbau voraussichtlich benötigt werden und in Bebauungsplänen auszuweisen sind. In der nachfolgenden Tabelle werden der für die Zeit bis 2020 prognostizierte Bedarf an Baugrundstücken und die vorhandenen Reserven (verfügbare Bauplätze und Baulücken) für die einzelnen Mitgliedsgemeinden einander gegenübergestellt.

Tabelle: Bedarf an Wohnungen und Baugrundstücken

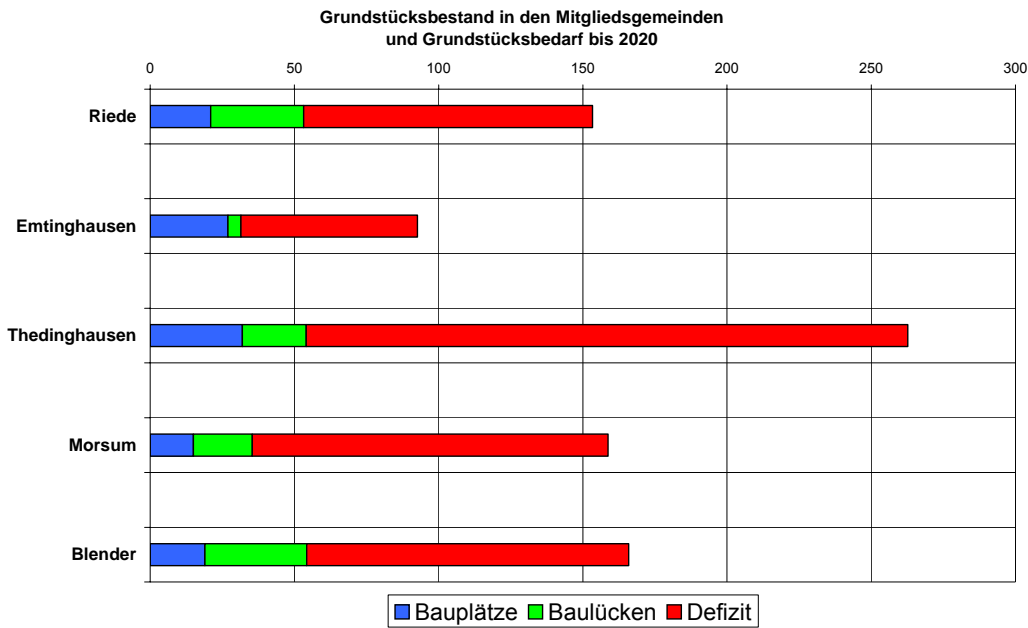
	Bedarf	Bedarf	Bestand	Bestand		Defizit	
	Wohnun- gen	Grundstü- cke	Bauplätze	Baulücken	Baulücken	fehlende Baugrund- stücke	Flächen- bedarf
				insgesamt	28%		in ha
Samtgemeinde	1.000	833	114	409	115		50,4
Blender	199	166	19	126	35	112	9,3
Emtinghausen	111	93	27	16	4	61	5,1
Morsum	191	159	15	73	20	123	10,3
Riede	184	153	21	115	32	100	8,3
Thedinghausen	315	263	32	79	22	208	17,4
Annahme: 15 Wohnungen bzw. 12 Grundstücke je ha							

Zur Berechnung des Flächenbedarfs wurde der ermittelte zusätzliche Bedarf an Baugrundstücken in einen entsprechenden Bedarf an Bruttobauland umgerechnet. Dabei wurden pro Baugrundstück durchschnittlich 1,3 Wohnungen und eine Dichte von 12 Grundstücken pro Hektar Bruttowohnbauland (ca. 830 qm pro Grundstück) veranschlagt. Der daraus resultierende Bedarf an Bruttowohnbauland ist in der Abbildung: Baugrundstücksbestand und -bedarf dargestellt.

Bei Zugrundelegung der Bedarfsprognose wird deutlich, dass in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Thedinghausen weitere Baulandausweisungen in den kommenden Jahren erforderlich sein werden. Vor allem für die Gemeinde Thedinghausen, Morsum und Blender ergibt sich ein großes Defizit zwischen der Anzahl der voraussichtlich benötigten und der Anzahl der voraussichtlich tatsächlich zur Verfügung stehenden Grundstücke.



Abbildung: Baugrundstücksbestand und -bedarf



Quelle: eigene Berechnungen

An dieser Stelle sei nochmals darauf hingewiesen, dass durch stärkere oder geringere bauliche Verdichtung – also durch Abweichung von den angenommenen durchschnittlich 15 Wohnungen pro Hektar – erhebliche Auswirkungen auf den tatsächlichen Flächenbedarf entstehen können.

In der nachfolgenden Tabelle werden der für die jeweilige Mitgliedsgemeinde errechnete Bedarf und die dargestellten unbebauten Wohn- und Mischbauflächen einander gegenübergestellt. Bei letzteren handelt es sich sowohl um bisher im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte und in die Neuaufstellung übernommene Flächen, als auch um neu in die Planung aufgenommene Flächen.

Tabelle: Gegenüberstellung der Flächen

	Bedarf	freie M-Flächen	freie W-Flächen	Reserven
Blender	9,3 ha	7,2	8,1	+ 2,4
Emtinghausen	5,1 ha	0,9	6,5	+ 1,9
Morsum	10,3 ha	4,7	8,7	+ 0,7
Riede	8,3 ha	4,5	14,0	+ 8,0
Thedinghausen	17,4 ha	4,6	23,2	+ 8,1
Ergebnis	50,4 ha	21,9	60,5	+ 21,1



(Erläuterung: Die Zahlen in der Zeile „Bedarf“ entstammen der oben dargelegten Aufteilung des für die SG Thedinghausen berechneten Wohnbauflächenbedarfs auf die einzelnen Mitgliedsgemeinden nach bisherigen Einwohneranteilen.

Unter „freie M“ gehen nur jeweils 50 % der dargestellten, gemischten Bauflächen (M) in die Berechnung ein, da die übrigen Flächen gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen. ohne in der Bedarfsberechnung berücksichtigte Baulücken und Bauplätze)

Die Samtgemeinde plant damit um ca. 21 ha mehr Bauflächen als der Bedarf an Wohnbauflächen für die nächsten 15 Jahre geschätzt wurde. Die Mitgliedsgemeinde können aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre insbesondere in der Gemeinde Riede aber nicht davon ausgehen, dass alle geplanten Flächen einer städtebaulichen Entwicklung zur Verfügung stehen. Insofern könnte eine zu begrenzte Darstellung von Wohnbauflächen die Samtgemeinde dazu zwingen, die Planungen zur Wohnbauentwicklung vor Ablauf des mittelfristigen Planungshorizontes wieder aufzunehmen. Es werden daher Flächen über den Bedarf hinaus dargestellt, die außerdem möglichst verschiedene Flächen betreffen, so dass eine flexible Einwirkung auf den Baulandmarkt je nach Bedarf möglich ist.

In der Gemeinde Blender wurde eine Verteilung der Neubauf Flächen auf die einzelnen Ortschaften entsprechend ihrer Bedeutung vorgenommen. So kommt dem Hauptort Blender mit 6,4 ha die größte wohnbauliche Entwicklung zu, für die ein Gesamtkonzept entwickelt werden sollte, dass in Bauabschnitten je nach Bedarf verwirklicht werden kann.

In der Gemeinde Ertinghausen sind nur noch sehr wenige Baulücken vorhanden. so dass ein Neubauansinnen nur auf Neubauf Flächen verwiesen werden kann. Der Gemeinde stehen dazu mehrere Flächen zur Verfügung, so dass sie nicht auf die Verfügbarkeit einer Fläche angewiesen ist. Die westlichen Flächen stellen eine Fortentwicklung der letzten baulichen Entwicklung dar.

In der Gemeinde Morsum liegt der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung am Südrand von Morsum, wo ca. 6 ha Wohnbauflächen ausgewiesen werden, die durch Freiflächen gegliedert werden.

Die Gemeinde Riede musste sich in den Jahren, in denen die Baulandnachfrage besonders stark war, damit auseinandersetzen, dass gerade die städtebaulich günstig gelegenen Flächen dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung standen. Dazu gehören die Flächen am Asternweg und am Ellerdamm (zusammen ca. 3,5 ha). Diese für eine städtebaulich Entwicklung günstig gelegenen Flächen werden als Wohnbauflächen dargestellt, aber in Riede soll auch unabhängig von diesen fraglichen Flächen ein Bereitstellung von Bauland möglich sein, so dass eine bauliche Entwicklungen auch an anderen Stellen der Gemeinde vorbereitet werden.



Das größte Gewicht in der Wohnbauentwicklung soll die Gemeinde Thedinghausen als Grundzentrum mit der Aufgabe „Bereitstellung von Wohnstätten“ und dem größten Angebot an Dienstleistungen und Infrastruktur erhalten. Hier stellt sich auch der größte prognostizierte Bedarf. Die bereits vor Jahren begonnene Entwicklung „Illmer“ stellt hier das größte Flächenpotential mit ca. 15 ha dar. In den kleineren Ortschaften werden noch Abrundungen und Ergänzungen zur Eigenentwicklung dargestellt.

3.2 GEWERBE

Die wirtschaftliche Entwicklung in der Samtgemeinde Thedinghausen unterliegt im wesentlichen übergeordneten Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, die auf nationaler und internationaler Ebene gesetzt werden. Ein weiterer wichtiger Aspekt, der die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung mitbestimmt, ist der fortschreitende Strukturwandel insbesondere im ländlichen Raum. Die Sektoren Dienstleistungen und Handel gewinnen an Bedeutung. Auf die Entwicklung des Gewerbes in einer Gemeinde wirken weiterhin die technologischen Innovationen und die gesellschaftlichen Veränderungen aus. Der Flächenbedarf für Gewerbebetriebe wird von allen diesen Einflussfaktoren mitbestimmt.

Ein weiterer Flächenbedarf entsteht häufiger aus der städtebaulichen Notwendigkeit, Gemengelagen zu entzerren und entwicklungsfähige Betrieben auszulagernden sowie ihnen entsprechende Flächen zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die Entwicklungstendenzen der örtlichen Wirtschaft entscheidend für eine angepasste Gewerbepolitik in der Samtgemeinde.

Die Bewertung der wirtschaftlichen Situation in einer Samtgemeinde kann nur anhand einzelner Indikatoren erfolgen, da es keine die Gesamtsituation beschreibenden Statistiken gibt.

Zur Erfassung der örtlichen Situation und zur Ableitung des erforderlichen Flächenbedarfs wurde von der Samtgemeinde Thedinghausen 1992 ein Strukturkonzept Wohnen und Arbeiten erstellt. Dieses Konzept wurde im Jahr 2000 fortgeschrieben. Für den Landkreis Verden wurde 2004 ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept erstellt, dessen Aussagen auch im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes herangezogen werden.



3.2.1 Beschäftigte und Arbeitsplätze

Zur Darstellung der wirtschaftlichen Situation in einer Kommune ist auch die Erfassung der Beschäftigungssituation sinnvoll. Da keine alle Beschäftigungsbereiche umfassende statistische Erfassungen vorliegen, erfolgt an dieser Stelle nur eine Betrachtung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Von der Bundesagentur für Arbeit Verden liegt eine Statistik über die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Pendler (Stichtag: 30.6.2004) für die einzelnen Mitgliedsgemeinden vor. In der folgenden Tabelle wird für die Mitgliedsgemeinden die Anzahl der dort lebenden und der dort arbeitenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten dargestellt.

Tabelle: Beschäftigte und Pendler

	Sozialvers. Beschäftigte mit Wohnort in Gemeinde	Arbeitsort gleich Wohn- ort	Auspendler	Arbeitsplätze von sozial- versichert Beschäftigten	Einpendler
Blender	1008	98	910	384	286
Emtinghausen	549	40	509	155	115
Morsum	918	96	822	418	322
Riede	898	55	843	173	118
Thedinghausen	1699	319	1380	1009	690
Summe	5072	608	4464	2139	1531
Anteile		12,0 %	88,0 %	42,2 %	71,6 %

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Anteil der in der eigenen Gemeinde in nichtselbständigen Arbeitsverhältnissen arbeitenden Personen mit im Durchschnitt 12 % sehr gering ist. Die Anzahl der Auspendler ist erheblich größer als die der Einpendler, was durch die im Verhältnis geringe Zahl an Arbeitsplätzen in der Samtgemeinde zustande kommt. Die Arbeitsplatzdichte ist relativ niedrig, da theoretisch nur für 41 % aller Beschäftigten ein Arbeitsplatz innerhalb der Gemeinde zur Verfügung steht.

Diese Zahlen verdeutlichen die Bedeutung der Samtgemeinde innerhalb der Stadt-Umland-Beziehungen, in denen die Samtgemeinde Thedinghausen die Aufgabe eines bevorzugten Wohnstandortes wahrnimmt.

3.2.2 Betriebe

Bei der Erarbeitung der Erstfassung des Strukturkonzeptes Wohnen und Arbeiten im Jahr 1992 wurden die im Gebiet der Samtgemeinde Thedinghausen vorhandenen Gewerbe-



standorte besichtigt und es wurden aufgrund der jeweiligen örtlichen und planungsrechtlichen Verhältnisse die Betriebe bestimmt, deren Entwicklungsmöglichkeiten an ihrem damaligen Standort stark eingeschränkt waren. Außerdem wurden konkrete Erweiterungs- oder Umsiedlungsabsichten einzelner Betriebe – soweit sie der Samtgemeinde oder den Mitgliedsgemeinden bekannt waren – entsprechend berücksichtigt. Aus diesen Informationen wurde ein quantifizierter Bedarf an Gewerbeflächen überschlägig ermittelt und in das Strukturkonzept aufgenommen. Im Rahmen der Fortschreibung des Strukturkonzeptes im Jahr 2000 wurden die ursprünglich festgestellten Flächenbedarfe überprüft und die neuen Erkenntnisse berücksichtigt.

Das Ergebnis des Strukturkonzeptes 2000 war, dass die im Gebiet der Gemeinde Blender seinerzeit festgestellten Betriebe mit Flächenbedarf zwischenzeitlich entweder aus der Gemeinde verlagert wurden oder sie hatten ihre betriebliche Tätigkeit an ihrem – seinerzeit als problematisch erkannten – Standort weitgehend zurückgefahren.

Auch in der Gemeinde Emtinghausen waren die früher als problematisch erkannten Gewerbestandorte inzwischen weitgehend brachgefallen, ein nennenswerter Eigenbedarf an neuen Gewerbeflächen war auch hier nicht erkennbar.

In der Gemeinde Morsum und in der Gemeinde Riede gab es zwar ebenfalls noch immer einzelne Betriebe, deren Standort kaum Entwicklungsmöglichkeiten bot, bei diesen Betrieben war aber auf absehbare Zeit eher mit einer Verkleinerung statt mit einer weiteren Intensivierung der Tätigkeit zu rechnen.

Ähnlich stellt sich auch die Situation in der Gemeinde Thedinghausen dar, die ebenfalls brachgefallene Gewerbeflächen aufzuweisen hat. Hier ist allerdings das „Flächenrecycling“ zum Teil bereits gelungen, neue Betriebe konnten beispielsweise in dem Gewerbegebiet an der Syker Straße angesiedelt bzw. hierher umgesiedelt werden. Darüber hinaus hat die Gemeinde Thedinghausen im Bereich südlich der Bahnhofstraße noch große Flächenreserven, die bereits als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen sind und die bei Bedarf kurzfristig in Nutzung genommen werden könnten.

Zusammenfassend war daher für die Fortschreibung des Strukturkonzeptes festzustellen, dass auf absehbare Zeit in keiner Mitgliedsgemeinde das Erfordernis für die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen bestand. Deshalb wurden im folgenden auch keine Vorschläge für Gewerbeflächenausweisungen unterbreitet.

Nach Auffassung der Verwaltung der Samtgemeinde und der Gemeindevertreter sowie nach Rücksprache mit einigen Gewerbetreibenden hat sich die wirtschaftliche Situation vor Ort und die daraus abzuleitenden Konsequenzen in den letzten Jahren nicht geän-



dert. Es bleibt festzustellen, dass aus der Situation der einzelnen Betriebe, insgesamt betrachtet kein zusätzlicher Bedarf für gewerbliche Bauflächen erwächst.

3.2.3 Gewerbeflächenverkauf in den 90er Jahren

Nach einer internen Statistik zum Verkauf von Gewerbeflächen in den Samtgemeinde Thedinghausen, wurden in dem Zeitraum von 1990 bis 2001 in den beiden gemeindeeigenen Gewerbegebieten Morsum und Syker Straße insgesamt 13,1 ha Gewerbegrundstücke verkauft.

3.2.4 Gewerbeflächenbestand

Laut der Daten des Nds. Landesamtes für Statistik umfasst der Bestand an Gewerbe- und Industriefläche eine Katasterfläche von ca. 67 ha in der Samtgemeinde Thedinghausen. Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde waren 2001 ca. 113 ha gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Flächengröße hat sich zwischenzeitlich nicht wesentlich verändert.

Nach einer internen Flächenerhebung sind von den noch ungenutzten Flächen in den Gewerbe- und Industriegebieten ca. 38 ha für Neuansiedlungen geeignet. Nicht erfasst wurden dabei die Flächen, die hinsichtlich ihrer Lage und Erschließungssituation vorrangig für Betriebserweiterungen vorhandener, angrenzender Gewerbebetriebe geeignet sind.



Tabelle: Gewerbeflächenbilanz (nur Bestand, ohne Neuausweisungen)

Nr.	Gemeinde	Gebietsbezeichnung	Größe ha	Gebietstyp
1	Riede	Raiffeisengenossenschaft	6,8	GE, GEE
2	Riede	nördlich Felde	8,1	GE
3	Emtinghausen	Syker Straße	12,8	G
4	Thedinghausen	Gewerbegebiet Syker Straße	11,8	GE
5	Thedinghausen	Dibbersen Bahnhof	0,9	GE, GEE
6	Thedinghausen	Westerwischer Straße	13,3	GE, GEE
7	Thedinghausen	Auf der Ullenstedt	1,5	GE, GEE
8	Thedinghausen	Winter, nördlich der Bahn	5,0	GE, GEE
9	Thedinghausen	Winter, südlich der Bahn	4,9	G
10	Thedinghausen	Mühlenstraße/ehem. Molkerei	3,3	GE, GEE
11	Morsum	Gewerbegebiet	36,3	G
12	Morsum	Genossenschaft	3,0	G
13	Morsum	Gärtnerei	2,0	G
14	Blender	nördlich Blender	2,0	GE, GEE
15	Blender	Holtum, östlich L 202	1,6	G
16	Blender	Holtum, nördlich L 202	1,5	G
			114,7	
G gewerbliche Baufläche, GE Gewerbegebiet, GEE eingeschränktes Gewerbegebiet				

3.2.5 Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Verden

Einen Anhaltspunkt für den weiteren Gewerbeflächenbedarf liefert das Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEK) des Landkreises Verden aus dem Jahr 2004. Die dort getroffenen Aussagen sind insbesondere für die regionale Einbindung der Bedarfsplanung für die Samtgemeinde Thedinghausen wichtig. Die Zielrichtung des Konzeptes ist die Auswahl von potentiellen Standorten der Gewerbeflächenentwicklung sowie die Formulierung von Empfehlungen zur Mobilisierung, Vermarktung und Entwicklung der Standorte.



Zur Charakterisierung der Stärken des Wirtschaftsstandortes der Samtgemeinde Thedinghausen wird im Konzept ausgeführt, dass diese in erster Linie in ihrer Funktion als Wohnstandort liegen. (GEK, S. 11) Weiterhin günstig ist die Verfügbarkeit von 8,2 ha Industriegebietsfläche, wovon 6,1 ha sofort verfügbar sind.

Als Vorschauflächen (potentielle Standorte für die Gewerbeentwicklung) werden das vorhandene Gewerbegebiet Morsum und das Gewerbegebiet Emtinghausen genannt. Die Fläche in Morsum wird im Rahmen der landkreisweiten Betrachtung als regional bis lokal bedeutsame Vorschaufläche mit vergleichsweise ungünstiger überregionaler Verkehrsanbindung bezeichnet. Die Priorität wird als langfristig, in Abhängigkeit von der Flächennachfrage zu entwickelndes Projekt eingestuft. (GEK, S. 53)

Das Gebiet in Emtinghausen wird als lokal bedeutsame Vorschaufläche mit vergleichsweise ungünstiger überregionaler Verkehrsanbindung bewertet. Die Priorität wird als nachrangig, z.Z. wenig bedeutsames Projekt, ggf. sehr langfristig weiter zu verfolgen, eingestuft. (GEK, S. 54)

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Samtgemeinde Thedinghausen im Vergleich zu den übrigen Standorten im nordwestlichen Teilgebiet verkehrlich am ungünstigsten angebunden ist. Mit der Weser als natürlicher Grenze sind die Entfernungen zu den Autobahnanschlussstellen vergleichsweise groß. Dennoch konnte ein Umsatz von gut 12 ha in den letzten zehn Jahren erzielt werden, wobei die Gewerbegebiete "Morsum" und "Syker Straße" die umsatzstärksten waren. Zukünftig soll nach Angaben der Samtgemeinde eine konzentrierte Entwicklung am Standort "Morsum I Ahsen-Oetzen" erfolgen. Dies ist in Hinblick auf eine Bündelung der finanziellen Ressourcen zur Flächenerschließung grundsätzlich zu empfehlen. In diesem Gewerbegebiet steht auch für eine langfristige Gewerbeflächenentwicklung ein ausreichendes Angebot an sofort verfügbaren Flächen zur Verfügung. Darüber hinaus kann langfristig - in Abhängigkeit von der Nachfrage - mit der Vorschaufläche Nr. 11 ("Morsum-Erweiterung") eine Erweiterung vorgenommen werden. Eine Entwicklung der Vorschaufläche Nr. 12 ("Emtinghausen - Syker Straße") sollte wenn überhaupt nur bei einem konkreten Bedarf eines bestehenden Betriebs im Sinne der Bestandssicherung stattfinden. (GEK, S. 94)

Das Gutachten formuliert folgende Ziele für eine nachfragegerechte Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen im Landkreis Verden. Dies sind:

- die Förderung der ansässigen Wirtschaft sowie die Ansiedlung neuer Betriebe zur Bereitstellung wohnstandortnaher Arbeitsplätze im Landkreis, als Beitrag zur Verringerung des Auspendlerüberschusses



- ein an der zu erwartenden unternehmerischen Nachfrage ausgerichtetes Angebot von hochwertigen Gewerbeflächen,
- die Aufwertung der Straßeninfrastruktur, d.h. die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung der Gewerbeflächen. Hierzu zählen insbesondere der Ausbau der Autobahnanschlussstelle Langwedel und der L 158 sowie eine Neustrukturierung der zukünftigen Anbindung der Gewerbegebiete Uphusen-Ost,
- eine langfristig orientierte, strategische Vorratspolitik zur Sicherung der hochwertigen Gewerbeflächenstandorte,
- eine an den Bedürfnissen der Betriebe und dem Erscheinungsbild der Gewerbegebiete ausgerichtete zielgruppenspezifische Belegung der Flächen,
- die Förderung von Synergieeffekten und Kooperationen in Gewerbegebieten,
- eine nachfragegerechte und differenzierte städtebauliche Gestaltung von Gewerbegebieten sowie
- die effiziente Bündelung der kommunalen Ressourcen zur Flächenentwicklung durch zwischengemeindliche Kooperationen. (GEK, S. 97,98)

3.2.6 Zielsetzung und Bedarf bei der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen

Es ist nicht möglich, Zahlen über den tatsächlichen Flächenbedarf für gewerblich genutzte Flächen in der Samtgemeinde zu ermitteln. Zwar existieren Berechnungsmodelle, diese aber auf die Samtgemeinde anzuwenden, wäre spekulativ. Daher wurde auf die tatsächlichen vorhandenen Betriebe, auf die Bestandsaufnahme und auf die Ortskenntnis der Verwaltung und der Politik aufgebaut.

Einen Anhaltspunkt für den Gewerbeflächenbedarf in der Samtgemeinde liefert das Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Landkreises Verden, dass oben in Auszügen dargestellt wird. Weiterhin ist festzustellen, dass aus den Betrieben heraus kein Bedarf an zusätzlichen neuen gewerblichen Bauflächen. Die Verkaufszahlen in den letzten Jahren in einer Größenordnung, die ebenfalls keine neuen Flächenausweisungen notwendig macht.

Mit der Ausweisung von Gewerbeflächen in der Samtgemeinde Thedinghausen sind verschiedene Ziele verbunden, die hinsichtlich ihrer Bedeutung unterschiedliche Priorität haben. Diese Ziele orientieren sich an den spezifischen Bedürfnissen in der Samtgemeinde und stellen eine Konkretisierung der oben genannten Ziele der Gewerbeflächenentwicklung im Landkreis Verden dar.



Die Samtgemeinde Thedinghausen ist bemüht, sowohl für den Eigenbedarf, als auch für den Zuzug Gewerbeflächen bereitzuhalten. Um den Flächenanspruch für den Eigenbedarf zu ermitteln, wurde während der verschiedenen Bestandsaufnahmen in den letzten 10 Jahren auf solche Betriebe geachtet, die an ihrem jetzigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten haben oder deren Produktion in Konflikt zur Nachbarschaft steht.

Die Ziele bei der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in neuen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen sind dabei vorrangig:

- Standortsicherung für vorhandene, ortsansässige Betriebe, einschließlich der Möglichkeit zur Betriebserweiterung am vorhandenen Standort
- Bereitstellung von Flächen für Betriebe zur Aussiedlung aus Gemengelage oder für Betriebserweiterungen an einem neuen Standort, aber innerhalb der Gemeinde bzw. Samtgemeinde
- Flächen für Neugründungen von Betrieben aus der Samtgemeinde
- Flächen für die Neuansiedlung von Betrieben, die von außerhalb der Samtgemeinde kommen

Insbesondere für diese letzte Kategorie sind

- eine verkehrsgünstige Lage in Richtung Autobahn (A 1 und A 27) von Bedeutung
- die Option für einen Gleisanschluss ist zu prüfen
- Nutzungskonflikte / Immissionskonflikte auszuschließen

Für einzelne, kleinere im Außenbereich liegende Gewerbebetriebe sollen keine separaten Gewerbegebiete ausgewiesen werden, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ein integrierter Standort oftmals nicht gewährleistet ist. Dies betrifft insbesondere folgende Gesichtspunkte:

- Nachbarschaft zu anderen Nutzungen
- Verkehrliche Anbindung, Grundstückszufahrt
- Sonstige Erschließung, Ver- und Entsorgung
- Perspektive des Betriebes (langfristig, nachhaltig)

3.2.7 Empfehlung und Planung

Es muss festgestellt werden, dass gerade im gewerblichen Bereich neue Entwicklungen kurzfristig stattfinden können und dass die Samtgemeinde Thedinghausen und ihre Mitgliedsgemeinden bei Bedarf möglicherweise auch sehr kurzfristig und in Abweichung von den oben dargelegten Überlegungen zum Flächenbedarf planend tätig werden müssen.



Aus diesen Gründen müssen die Gemeinden und die Samtgemeinde eine ausgewogene Bodenvorratspolitik betreiben und entsprechend geeignete, aber unterschiedliche Flächen im Flächennutzungsplan darstellen. Da offensichtlich die derzeitige Größenordnung an gewerblichen Bauflächen ausreicht, ist vorrangig die Standortfrage zu betrachten. Danach sind die Flächen in folgende **Kategorien** einzuteilen:

- a** Standorte, die gewerblich genutzt werden, die aber konfliktträchtig und nicht entwicklungsfähig sind, können auf den absehbaren Bedarf der vorhandenen Betriebe reduziert werden,
- b** Standorte, die konfliktträchtig und bislang noch in nicht Anspruch genommen worden sind, können aufgegeben und die Darstellung im Flächennutzungsplan gestrichen werden,
- c** Standorte, an denen sich bereits ein tragfähiger gewerblicher Ansatz befindet, werden im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt; soweit erforderlich und sinnvoll mit geeigneten Erweiterungsmöglichkeiten,
- d** Standorte, die bislang noch nicht in Anspruch genommen wurden, die aber hinsichtlich Erschließung, Lage und Perspektive geeignet sind, werden weiterhin als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Nachdem in den vorangegangenen Abschnitten die bisherige Entwicklung dargestellt und der voraussichtliche Bedarf an gewerblichen Bauflächen prognostiziert wurde, soll im Folgenden gezeigt werden, welche Bereiche im Samtgemeindegebiet für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in Betracht kommen. In der nachfolgenden Tabelle sind zum einem alle Flächen aufgeführt, die im alten Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt sind und den oben dargelegten Kategorien zugeteilt. Zum anderen sind die Flächen aufgeführt, die entsprechend der oben formulierten Zielsetzungen für eine Darstellung als gewerbliche Baufläche in Frage kommen.



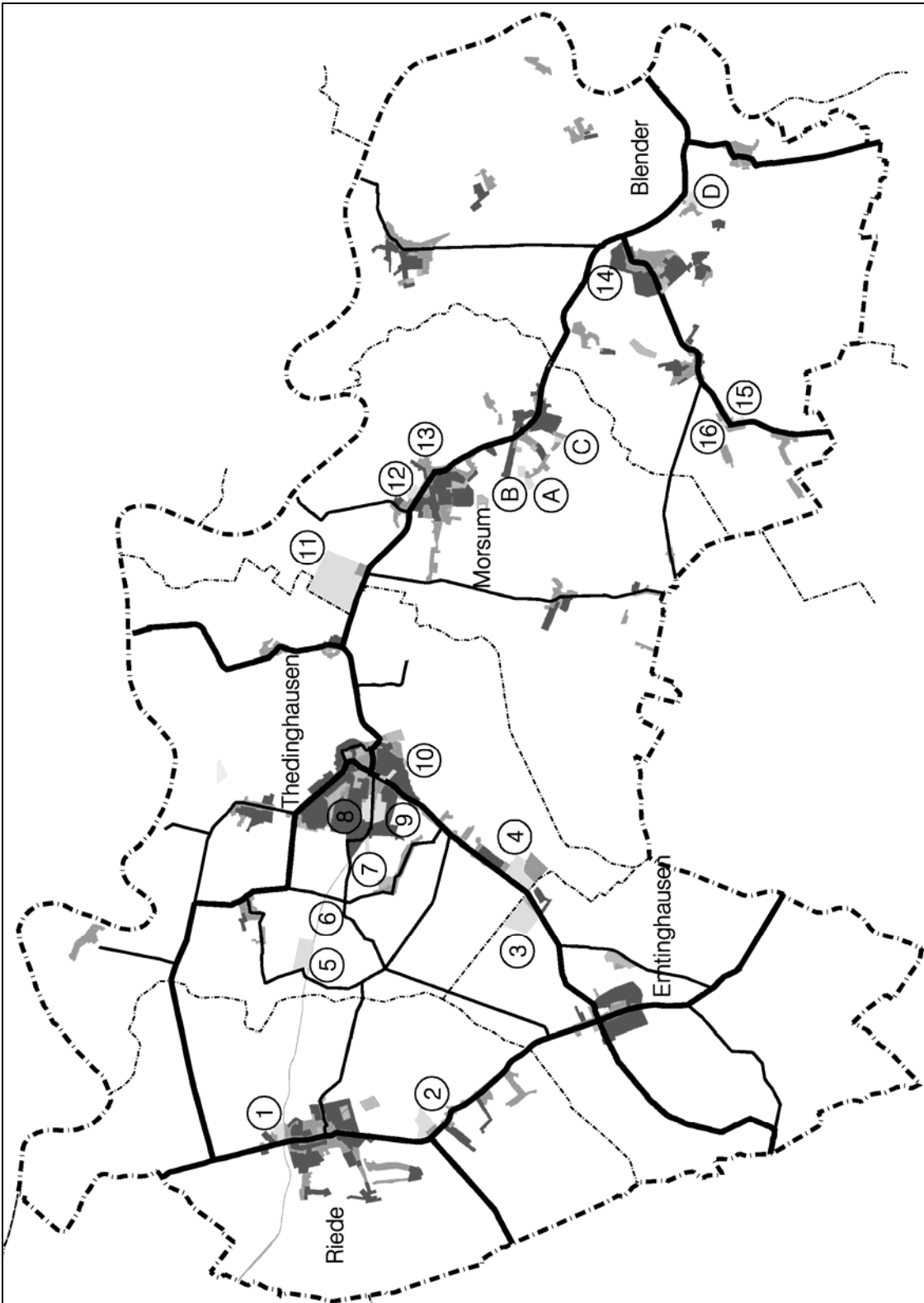
Tabelle: Gewerbeflächenbilanz

Nr.	Gemeinde	Bezeichnung	Kategorie	derzeit.	zukünft.	Diff.
				Größe ha	Größe ha	
<u>vorhandene Flächendarstellungen</u>						
1	Riede	Raiffeisengenossenschaft	a	6,8	3,2	-3,6
2	Riede	nördlich Felde	c	8,1	8,1	
3	Emtinghausen	Syker Straße	d	12,8	12,8	
4	Thedinghausen	Gewerbegebiet Syker Straße	c	11,8	11,8	
5	Thedinghausen	Dibbersen Bahnhof	c	0,9	10,2	9,3
6	Thedinghausen	Westerwischer Straße	b	13,3	0,0	-13,3
7	Thedinghausen	Auf der Ullenstedt	c	1,5	2,0	0,5
8	Thedinghausen	Winter, nördlich der Bahn	c	5,0	5,0	
9	Thedinghausen	Winter, südlich der Bahn	d	4,9	3,9	
10	Thedinghausen	Mühlenstraße/ehem. Molkerei	a	3,3	1,2	-2,1
11	Morsum	Gewerbegebiet	c	36,3	48,0	11,7
12	Morsum	Genossenschaft	c	3,0	3,0	0,0
13	Morsum	Gärtnerei	b	2,0	0,0	-2,0
14	Blender	nördlich Blender	b	2,0	0,0	-2,0
15	Blender	Holtum, östlich L 202	c	1,6	1,6	
16	Blender	Holtum, nördlich L 202	a	1,5	0,8	-0,7
Zwischensumme				114,7	111,6	-2,1
<u>neue Flächendarstellungen</u>						
A	Morsum	Wulmstorf, Tierfutter	c		1,7	1,7
B	Morsum	Wulmstorf, Büssenschütt	c		1,8	1,8
C	Morsum	Wulmstorf, Hagebaumarkt	c		1,1	1,1
D	Blender	Varste, Sägerei	c		3,1	3,1
				114,7	119,3	5,6

(Nr. und Buchstaben siehe folgende Übersicht)



Abbildung: Übersicht über die Lage der gewerblichen Bauflächen



Durch die Aufgabe bzw. Reduzierung einzelner Gewerbestandorte, die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Absicherung vorhandener Betriebe und die gezielte Erweiterung von Schwerpunktsstandorten, bleibt die Gesamtsumme der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen nahezu unverändert.

Insgesamt 17 Flächen werden im neuen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Vorrangige Zielsetzung ist hierbei die Standortsicherung für die vorhandenen, ortsansässigen Betriebe. Soweit möglich und erforderlich werden Flächen zur Betriebserweiterung am vorhandenen Standort mit in die gewerblichen Bauflächen einbezogen. Darüber hinaus werden drei gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, die vorrangig für die Neuansiedlung von Betrieben in Frage kommen.

Die Standortsicherung steht bei den Flächen in der Gemeinde Riede für die Raiffeisenwarengenossenschaft und bei dem Areal an der L 331 zwischen Heiligenbruch und Felde im Vordergrund. Neben der Genossenschaft in Riede befindet sich an der Bremer Straße noch eine kleinere Fläche, die für eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung zur Verfügung steht.

In der Gemeinde Thedinghausen werden über die gewerblichen Bauflächen an der Syker Straße, im Bereich der alten Molkerei, an der Straße Auf dem Ullenstedt und nördlich der Bahnhofstraße die dort vorhandenen Betriebe planungsrechtlich gesichert. Im geringen Umfang stehen für die Betriebe noch Erweiterungsflächen zur Verfügung. Nur im dem Gewerbegebiet an der Syker Straße ist noch eine Fläche für die Ansiedlung von neuen Betrieben vorhanden.

In der Gemeinde Morsum wird die in der Ortslage Morsum liegende Warengenossenschaft einschließlich einer an der Verdener Straße liegenden Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Flächen im rückwärtigen Bereich, die von dem Betrieb nicht mehr benötigt werden, werden nicht als gewerbliche Baufläche dargestellt. In der Ortslage Wulmsdorf werden die Betriebsgrundstücke von drei an der Straße Müggenort liegenden Betrieben als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Für diese Betriebe wird dabei ein ausreichender Erweiterungsspielraum berücksichtigt.

In der Gemeinde Blender werden die beiden in der Ortslage Holtum liegenden größeren Gewerbebetriebe mit einer entsprechenden Darstellung als gewerbliche Baufläche versehen. Erforderliche Erweiterungsmöglichkeiten werden dabei soweit erforderlich berücksichtigt. Das Betriebsgrundstück eines im Ortsteil Vaarste liegenden holzverarbeitenden Betriebes wird samt Erweiterungsfläche neu im Flächennutzungsplan dargestellt.



Drei Flächen, die im alten Flächennutzungsplan noch als gewerbliche Baufläche dargestellt waren, werden aufgegeben, da in den Bereichen keine gewerblichen Ansiedlungen erfolgten und die Erschließung sich als schwierig herausstellte. Hinsichtlich Lage und Perspektive erscheinen diese Flächen nicht geeignet für eine gewerbliche Entwicklung. Es handelt sich hierbei um die Fläche an der Westerwischer Straße in der Gemeinde Thedinghausen, das Gärtneriegelände in Morsum am Eschweg und das kleine Gebiet in Blender, nördlich der Blender Emte.

An drei Standorten in der Samtgemeinde erfolgt im größeren Umfang eine Bereitstellung von Flächen für Betriebe zur Aussiedlung aus Gemengelage oder für Betriebserweiterungen, für Neugründungen und für die Neuansiedlung von Betrieben, die von außerhalb der Samtgemeinde kommen. Dies sind die beiden großflächigen Gewerbegebiete in der Gemeinde Morsum und der Gemeinde Emtinghausen, beide jeweils angrenzend an das Gebiet der Gemeinde Thedinghausen, und damit dem Siedlungsschwerpunkt der Samtgemeinde. Gemeinsamkeit beider Standorte ist die gute verkehrliche Anbindung über eine Landesstraße und das Fehlen störepfindlicher Nutzungen in der direkten Nachbarschaft. Während die Fläche in Morsum bereits erschlossen ist und in Teilen gewerblich genutzt wird, fehlen in Emtinghausen bislang sämtliche Erschließungsanlagen. Planungsrechtlich sind beide Areale über Bebauungspläne gesichert. Auch wegen der größeren Nähe zu der Autobahn A 27 stellt die Fläche in Morsum aus Sicht der Samtgemeinde die Schwerpunktfäche für gewerbliche Neuansiedlungen innerhalb der Samtgemeinde dar. Aufgrund des vorhandenen Flächenzuschnitts wird diese Fläche in westliche Richtung erweitert. Hierdurch kann auch der Flächenverlust durch den Wegfall der Fläche an der Westerwischer Straße ausgeglichen werden.

Die dritte größere Fläche liegt in Thedinghausen, südlich der Bahnhofstraße. Für diesen Bereich wurde auch schon ein Bebauungsplan aufgestellt, der für die Erweiterung des Fensterbaubetriebes nördlich der Bahnhofstraße vorgesehen war, aber hierfür bislang nicht in Anspruch genommen wurde. Diese Fläche soll nunmehr sowohl für die Betrieb wie auch für potentielle Neuansiedlungen bereitgehalten werden. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan beispielsweise zum Schallschutz sind potentielle Konflikte ausgeräumt, aber auch die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt. Aufgrund der günstigen Erschließungssituation ist die Fläche für emissionsarme Betriebe durchaus geeignet.



3.3 GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

Die vorhandenen Flächen für Schulen, Kindergarten, Verwaltung und sonstige öffentliche und private Einrichtungen sind ausreichend. Erweiterungsvorhaben können soweit sie erforderlich sind, auf den vorhandenen Flächen umgesetzt werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind somit keine neuen Flächenausweisungen erforderlich.



4 LEITBILD DER GEMEINDLICHEN ENTWICKLUNG

Leitvorstellung der Raumordnung in der Bundesrepublik Deutschland ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt. Dabei sind u.a.

- die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
- die Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen zu schaffen,
- Gestaltungsmöglichkeiten der Raumnutzung langfristig offen zu halten,
- die prägende Vielfalt der Teilräume zu stärken,
- gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen herzustellen.

§ 2 Raumordnungsgesetz (ROG) nennt die Grundsätze der Raumordnung, von denen hier vor allem diejenigen wiedergeben werden, die sich auch auf die Samtgemeinde Thedinghausen anwenden lassen:

- Im Gesamtraum der Bundesrepublik Deutschland ist eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur zu entwickeln. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im besiedelten und unbesiedelten Bereich ist zu sichern. In den jeweiligen Teilräumen sind ausgeglichene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben.
- Die dezentrale Siedlungsstruktur des Gesamtraums mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren und Stadtregionen ist zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.
- Die Infrastruktur ist mit der Siedlungs- und Freiraumstruktur in Übereinstimmung zu bringen. Eine Grundversorgung der Bevölkerung mit technischen Infrastrukturlösungen der Ver- und Entsorgung ist flächendeckend sicherzustellen. Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in Zentralen Orten zu bündeln.

Die Samtgemeinde Thedinghausen liegt zwar im Ordnungsraum Bremen hat aber eher die Eigenschaften eines ländlichen Raumes. Auch in der regionalen Entwicklung des Landkreises Verden wird hier keine Entwicklungsachse gesehen. So ist für die Samtgemeinde der Gedanke der dezentralen Konzentration von Siedlungsflächen und Infrastruktureinrichtungen der Entwicklungsplanung zugrunde zu legen. D.h. es erfolgt eine Ergänzung und Sicherung der Siedlungs- und Infrastruktur im Grundzentrum Thedinghausen,



während die übrigen Mitgliedsgemeinden Riede, Emtinghausen, Morsum, und Blender entsprechend ihrer Zentralitätsstufe zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktur entwickelt werden. In den übrigen Räumen wird planerische Zurückhaltung geübt, aber eine angemessene Entwicklung für den eigenen Bedarf berücksichtigt. Dazwischen verbleiben gliedernde Freiräume, die im regionalen Maßstab zu betrachten sind, aber auch auf lokaler Ebene werden an geeigneten Stellen Freiflächen gesichert. Damit wird die Qualität der Samtgemeinde als Wohnstandort in überschaubaren Siedlungseinheiten und stark geprägt von der ländlichen Umgebung gesichert.

Durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes findet keine grundsätzliche Neuorientierung in der Planung der baulichen Entwicklung der Samtgemeinde statt. Es werden keine vollkommen neuen Siedlungsansätze geschaffen, sondern die vorhandenen Siedlungsflächen werden überplant und ergänzt. Dabei wurde überprüft, ob es zu Änderungen der Nutzungsart gekommen ist. Solcher Nutzungswandel führt zu einer geänderten Flächendarstellung.

Der Umfang der Flächenausweisung, die über die Bestandsplanung hinausgeht, orientiert sich am prognostizierten Bedarf in Bezug auf die Wohnbauflächen. Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen entspricht dem Bedarf, der mit der Entwicklung und der Tatsache, dass die Samtgemeinde eine Aufgabe bei der wirtschaftlichen Entwicklung des Landkreises wahrnimmt, zu begründen ist.

4.1 GRUNDSÄTZE DER ORTSENTWICKLUNG

- Neue Wohngebiete werden in der Regel nur im Hauptort ausgewiesen
- Kleinere Ortsteile erhalten in der Regel angemessene Erweiterungsmöglichkeiten für den Eigenbedarf, wenn keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen
- Aktive landwirtschaftliche Betriebe erhalten keine Darstellung einer Baufläche, soweit sie nicht im Siedlungszusammenhang liegen (dann Darstellung gemischter Bauflächen)
- Gewächshausanlagen von Gartenbaubetrieben erhalten keine Bauflächendarstellung
- Große Lücken zwischen Bebauung und unbebaute Straßenseiten werden nur im Einzelfall einbezogen



- Freihalten von Flächen aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes
- In Bereichen, die über wiegend durch Wohnen in neuen Einfamilienhäusern geprägt sind, erfolgt eine Wohnbauflächendarstellung
- Beibehaltung von gemischten Bauflächen in Bereichen mit größerem vorhandenem Gebäudebestand, der für gewerbliche Nutzungen geeignet erscheint
- Beibehaltung von gemischten Bauflächen entlang der Hauptverkehrsstraßen in den Ortsmitten
- Beibehaltung von gemischten in Bereichen, die stärker durch Verkehr oder andere Immissionen belastet sind
- Übernahme von baulich zusammenhängendem Bestand in die Darstellung
- Sicherung und Entwicklung von Gewerbebetrieben an Einzelstandorten soweit sie in einem städtebaulichen Zusammenhang stehen
- Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung in Morsum und an der Syker Straße
- Bestandssicherung von landwirtschaftlichen Betrieben

4.2 ENTWURFSÄNDERUNG NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Auf Anregung verschiedener Behörden hat die Samtgemeinde den Entwurf des Flächennutzungsplanes geändert und dabei die Flächendarstellungen für Wohnbauflächen in den einzelnen Mitgliedsgemeinden erheblich reduziert. Mit den vorgenommenen Änderungen wird eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt. Die Änderungen haben nicht zu einem Wandel in den grundsätzlichen Ziele des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Thedinghausen geführt. In den Hauptorten der Mitgliedsgemeinden wird weiterhin der Schwerpunkt Siedlungsentwicklung liegen. Allerdings ist es auch das Ziel der Samtgemeinde aufgrund ihrer ländlichen Prägung mit dieser Neuaufstellung den kleineren Orten Entwicklungsmöglichkeiten in angemessenem Umfang zu bieten, da erfahrungsgemäß überwiegend aus den Orten selbst Nachfrage nach Baumöglichkeiten für Kinder und Enkel besteht. Die Samtgemeinde sieht es als ihre Aufgabe an, die Menschen in den Orten zu halten und einer Verödung der ländlichen Siedlungsstruktur vorzubeugen



und aufgrund der Nachfrageerfahrungen aus den letzten Jahren auch in den kleineren Orten einige Baumöglichkeiten für Einheimische anzubieten. Die Gemeinde Blender hat in Amedorf gute Erfahrungen mit einem sog. Einheimischenmodell bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 gemacht. Nach diesem Vorbild soll auch bei den weiteren Planungen in den kleineren Orten (z.B. Beppen, Hiddestorf) verfahren werden, wenn die Siedlungsstruktur es erfordert.

Die im Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung dargestellten Wohnbauflächen, die Neubaumöglichkeiten auf bisher unbebauten Flächen bieten, liegen zwar größtmäßig noch über dem prognostizierten Bedarf (vorheriger Entwurf + 45 ha, Entwurf erneute Auslegung + 21,1 ha), jedoch ist in der Samtgemeinde noch mit weiterer Baulandnachfrage zu rechnen, wenn auch nicht im Umfang der vergangenen Jahre. Des Weiteren ist es wichtig, dass die Gemeinden bei der Baulandausweisung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über ausreichende Gestaltungsspielräume verfügen können. Die dargestellten Flächen stellen sinnvolle Siedlungsergänzungen oder –entwicklungen in Sinne der für die Mitgliedsgemeinden formulierten städtebaulichen Ziele dar. Die größeren Flächen sollen nach städtebaulichen Konzepten in Schritten entwickelt werden, wie dies z.B. auf der Fläche „Illmer“ in Thedinghausen bereits geschieht.

In allen Hauptorten wurde gegenüber dem Entwurf zur ersten öffentlichen Auslegung die Darstellung von Wohnbauflächen für Neubaugebiete reduziert. Davon sind folgende Flächen in der Hauptsache betroffen:

Gemeinde Blender	Reduzierung der Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand (Blender 1)
Gemeinde Emtinghausen	Aufgabe der Wohnbauflächendarstellung südlich der Schulstraße (Emtinghausen 5)
Gemeinde Morsum	Reduzierung der Wohnbauflächendarstellung zur Südentwicklung (Morsum 4)
Gemeinde Riede	Aufgabe der Wohnbauflächendarstellung in der Ortsmitte (Riede 1)
Gemeinde Thedinghausen	Reduzierung der Wohnbauflächendarstellung am südlichen Ortsrand (Thedinghausen 8).



5 GEMEINDE BLENDER

5.1 ORTSCHARAKTERISTIK

Flächengröße: 38,21 qkm von 151,97 Samtgemeinde
 Einwohner: 2995 Einwohner von 15044 in der Samtgemeinde
 Stand: 31.12. 2004

Die Gemeinde Blender gehört mit der Gemeinde Morsum zu den beiden mittelgroßen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Thedinghausen. Sie liegt im Osten des Samtgemeindegebietes und wird im Norden und Osten von der Weser begrenzt, die in Blender an zwei Stellen gequert werden kann (Intschede, Groß Hutbergen). Auffällig an der Siedlungsstruktur ist, dass neben dem Hauptort Blender auch die anderen Ortschaften ein relativ kompaktes Erscheinungsbild aufweisen und nur sehr wenig Streubebauung im Außenbereich vorhanden ist.

Der Hauptort Blender liegt an der Einmündung des Landesstraße 202, die nach Bruchhausen-Vilsen führt, in die Landesstraße 203, die mit ihrer Weserquerung eine wichtige Ost-Westverbindung im südlichen Landkreis darstellt. Der Kernort liegt allerdings nicht direkt an diesem Einmündungsbereich, sondern erstreckt sich beidseitig der Landesstraße 202 (Blender Hauptstraße). Der alte Siedlungskern ist an der Kirche und der Hackstraße an der engen Wegeführung der älteren Gebäudesubstanz noch zu erkennen. Die Alte Dorfstraße, deren Name noch alte Strukturen erahnen lässt, wird bereits durch Bebauung aus dem letzten Jahrhundert geprägt. Die Zentrumsfunktionen für Handel- und Dienstleistung liegt am nördlichen Abschnitt der Blender Hauptstraße. Ergänzend kommt das Angebot am Mühlenberg hinzu. Im Bereich westlich der Straße Mühlenberg hat dann auch die erste größere Siedlungserweiterung in der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts stattgefunden. Hier befinden sich jetzt auch die wichtigen sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Friedhof. Die letzten Siedlungserweiterung in Zusammenhang mit der starken Baulandnachfrage in den neunziger Jahren hat im Norden der Ortslage am Meierkamp und am westlichen Ortsausgang beidseitig des Hohen Weges stattgefunden. Die Ortsentwicklung von Blender wird ganz entscheidend von der Lage am Blender See (Naturschutzgebiet) geprägt. So befindet sich im Osten eine natürliche Grenze der Siedlungsentwicklung, die auch im südlichen Übergang durch das dortige Grabensystem noch stark beeinflusst wird. Im Norden stellen die Blender Emte und die dahinter liegenden Landesstraße die Grenzen der Entwicklung dar. So ergibt sich für Blender als sehr kompaktes Siedlungsgefüge, dass nur im Süden bauliche Übergänge zu den Außenbereichslagen (Seestedt und Varste) aufweist.

Als älteste Ortschaft in der Gemeinde Blender ist Oiste bekannt, deren äußerst kompakte Siedlungsform wohl auf die ehemalige Lage auf einer Weserinsel zurückzuführen ist. Dieses Erscheinungsbild wurde aber auch in den folgenden Jahrhunderten, in denen die natürlichen Verhältnisse eine Ausdehnung erlaubt hätten, kaum verändert. Die enge



Ortsdurchfahrt und die im Wesentlichen in Nord-Südrichtung verlaufenden Wegestruktur mit den dazwischen liegenden (ehemaligen) Hofstellen prägen den Ort in besonderer Weise. So hat Oiste im RROP die Entwicklungsaufgabe „Ländliche Siedlung“ mit der Ziel der Sicherung der historischen Ortsstruktur mit vorhandener Landwirtschaft, Handwerk, nicht störendem Gewerbe erhalten, die nur dorfgemäß und behutsam zu entwickeln ist.

In der jüngeren Vergangenheit waren neben Blender die Orte Intschede und Einste die Schwerpunkte der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung. Dabei ist in Intschede eine räumliche Trennung der älteren landwirtschaftlichen Siedlungsstruktur an der östlichen Seite der Intscheder Dorfstraße und der Straße An der Aue sowie der westlich der Intscheder Dorfstraße erfolgten Siedlungserweiterung festzustellen. In Einste werden die wenigen alten Hofstellen von Neubebauung umgeben, die sich für die Gemeinde untypische an der Hauptstraße entlang zieht. Ein Schwerpunkt der Wohnbebauung hat sich in der nördlichen Ortslage von Einste entwickelt.

Einer der wenigen, kleinen Gewerbestandorte der Gemeinde hat sich an der Holtumer Dorfstraße etabliert. Der andere Gewerbestandort befindet sich in Varste an der Varster Dorfstraße. Beide Standorte haben sich aus ortsansässigen Betrieben (Bauunternehmung, Holzverarbeitung) gebildet.

Alt bzw. Neu-Holtum, Adolfshausen, Ritzenbergen, Amedorf, Hiddestorf haben eine stark landwirtschaftlich geprägt Baustruktur, die an einigen Stellen durch neue Wohngebäude ergänzt wurde. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft macht sich auch in der Gemeinde Blender bemerkbar, da immer weniger Hofstellen bewirtschaftet werden und viele Wirtschaftsgebäude leer stehen und nur noch die Wohnteile genutzt werden. In Reer ist die Ergänzung durch Neubauten am auffälligsten.

5.2 ZIELE DER ORTSENTWICKLUNG

- Siedlungsergänzung vorrangig in Blender und Intschede
- Sicherung der gemischten Struktur im Bereich mit alter Bebauung
- Nutzung innerörtlicher Baulandreserven
- keine fingerartige Ausdehnung in den Außenbereich
- Sicherung der kompakten Siedlungsstrukturen
- Bestandssicherung von Gewerbebetrieben
- Bestandssicherung von landwirtschaftlichen Betrieben
- Anpassung an Nutzungswandel

Zunächst findet weiterhin eine bauliche Konzentration auf den Hauptort Blender statt. Um den Kundenstamm und die Auslastung des Infrastrukturangebotes zu sichern und zu vergrößern, sollen neuen Baumöglichkeiten für Wohnbauvorhaben überwiegend im Einfamilienhausbau am unmittelbaren westlichen Ortsrand geschaffen werden.



Als zweiter Entwicklungsschwerpunkt bieten sich in Intschede mehrere Fläche an, die zwischen vorhandenen Bauzeilen liegen und die ähnliche Bedingungen hinsichtlich ihrer städtebaulichen Qualität aufweisen. Hier soll die an der Hakenstraße begonnene Entwicklung Richtung Friedhof fortgeführt werden.

In den kleineren Ortslagen findet eine Bestandsüberplanung teilweise mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten statt.

In Ortslagen mit besonderem Orts- und Landschaftsbild wird zur Sicherung des Ortsbildes die Bauflächendarstellung zurückgenommen (Oiste, Hiddestorf, Varste).

Die gewerbliche Entwicklung in Holtum soll sich auf den Bestand beschränken; eine Ausdehnung an der Holtumer Hauptstraße (L 202) ist nicht erforderlich. Auch im Norden von Blender soll eine gewerbliche Entwicklung nicht mehr stattfinden, da hier eine Wohnbauentwicklung stattgefunden hat.

5.3 FLÄCHENKONZEPTION

5.3.1 Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung

Fläche Blender 1

Größe:	6,4 ha (W Darstellung)
Lage:	nördlich Blender Hauptstraße (L 202), westlicher Ortsrand
bisherige Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft

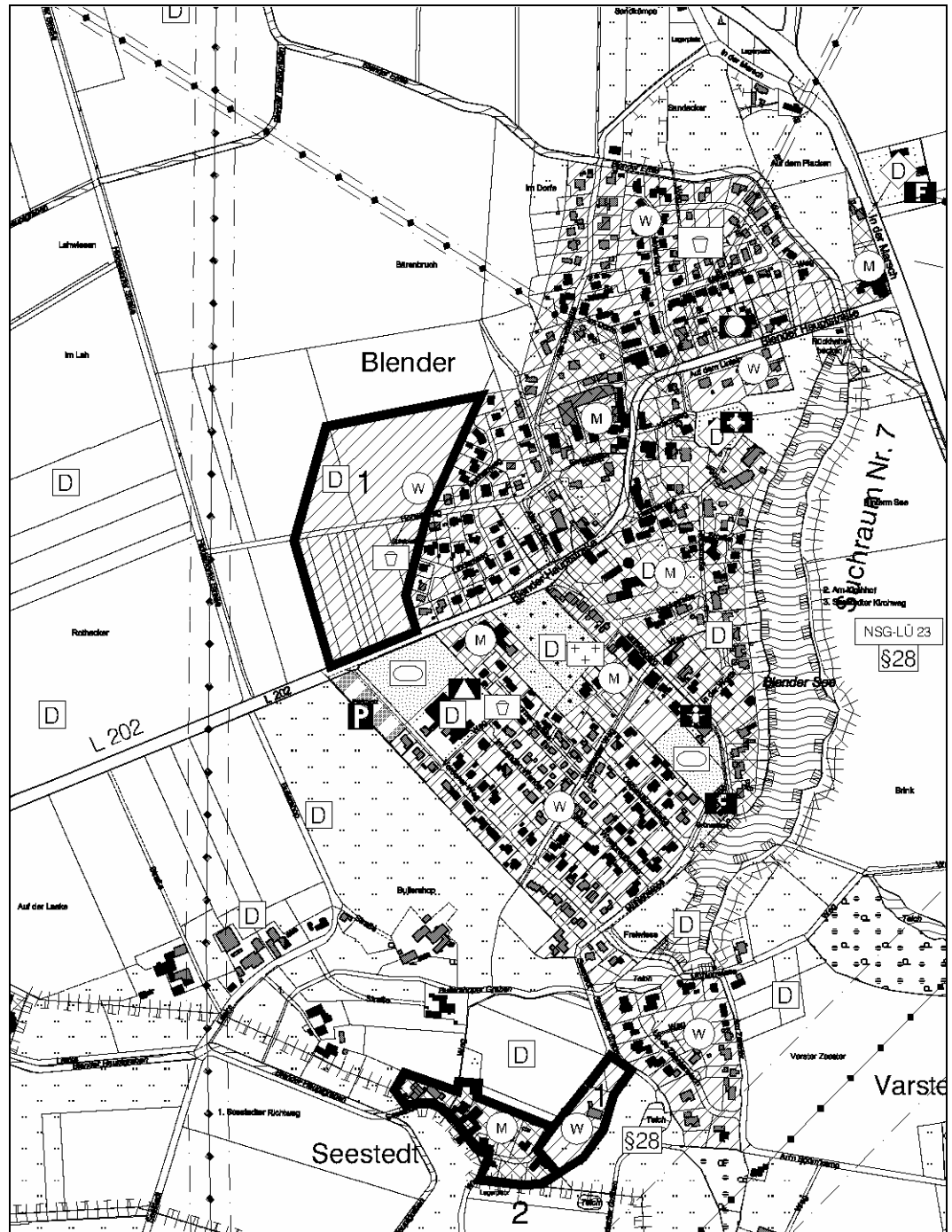
Eine Bebauung auf dieser bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche (Plaggensch) wird sich an die vorhandene Bebauung am Hohen Weg anschließen und hier den westlichen Ortsrand von Blender bilden. Die verkehrliche Anbindung kann nur zum Teil über den Hohen Weg erfolgen, das daran anschließende Straßensystem kann aber den Gesamtverkehr aus einem so großen Gebiet nicht aufnehmen. Daher wird auch ein Straßenanschluss an die Landesstraße auf der Höhe des Verdener Weges erforderlich werden. Zur Erschließung des Gebietes wird bei weiteren Planungen zu prüfen sein, ob Bauabschnitte bebildet werden können und welche Art von Schallschutz an der Landesstraße erfolgen muss.

In Blender bietet sich lediglich am westlichen Ortsrand, die Möglichkeit einer baulichen Entwicklung. Im Osten und Süden stehen Belange des Landschaftsschutzes (Naturschutzgebiet Blende See) einer Ortsentwicklung entgegen. Im Süden wurde in Seestedt nach dem Vorentwurf aufgrund von Belangen der archäologischen Denkmalpflege, des Immissionsschutzes sowie des Landschaftsschutzes eine Flächenreduzierung vorgenommen. Im Norden stellt die Blender Emte eine sinnvolle Siedlungsabgrenzung dar. Bei der Überarbeitung des Entwurfs ist die Fläche 1 außerdem in ihrer Ausdehnung reduziert worden, so dass an dem einzig möglichen Standort in Blender eine Wohnbauflächen-



ausweisung in angemessenem Umfang stattfindet und die Belange der Raumordnung „Vorsorge Landwirtschaft“ und des Naturschutzes „Schutz von besonderen Böden“ an dieser Stelle zurückstehen müssen.

Abbildung: Blender und Seestedt

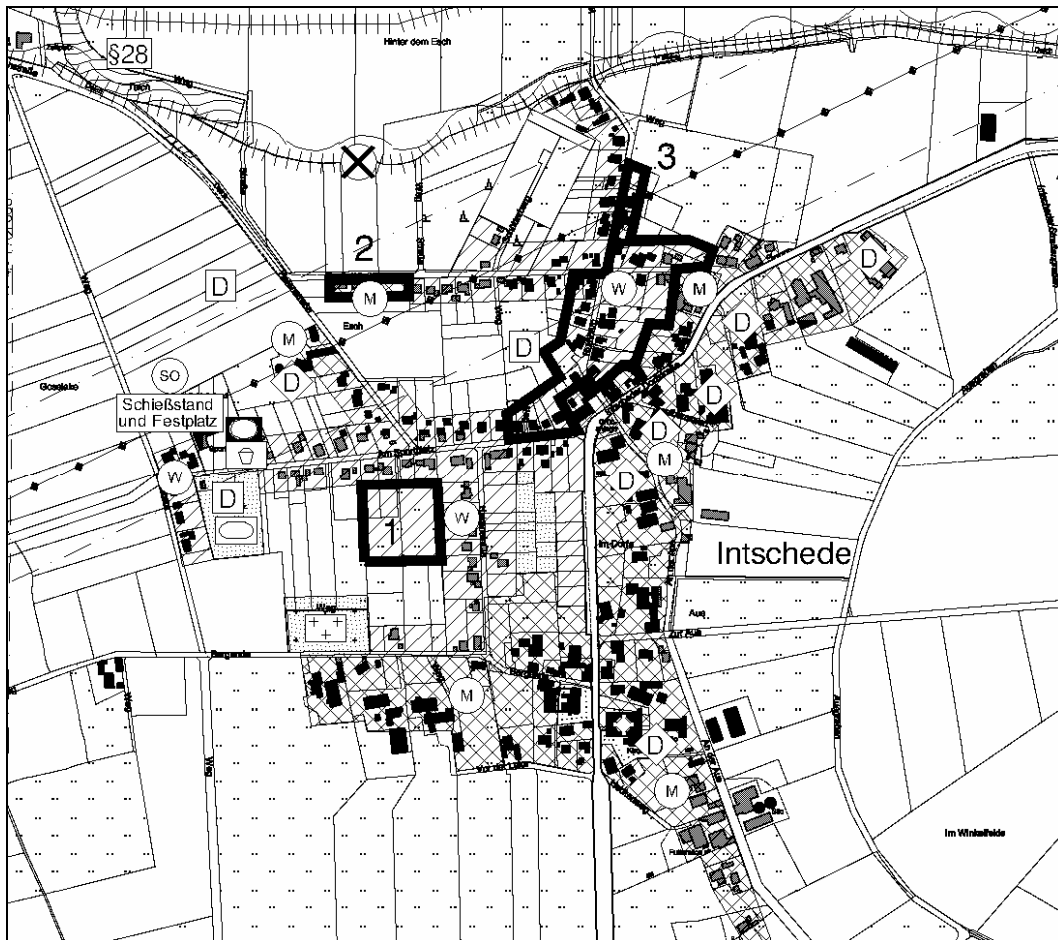


Fläche Intschede 1

Größe: 1,0 ha (W Darstellung)
 Lage: östliche Ortslage am Friedhof
 bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

Mit dieser Darstellung wird die weitere Wohnbauentwicklung in Intschede südlich der Straße Am Sportplatz fortgeführt, die mit der Bebauung an der Hakenstraße begonnen hat. Bei der Erschließung des Gebietes müssen die Zufahrtsmöglichkeiten über Lücken in der Bebauung an der Straße Am Sportplatz geprüft werden.

In der Siedlungsstruktur mit der landwirtschaftlich dominierten Nutzung im Osten der Intscheder Dorfstraße und der neuer Siedlungsentwicklung westlich davon, wurde eine Neubaufäche zwischen dem Eschweg, Am Sportplatz und der Straße Bergende gesucht. Die nun gewählte Flächen schließt sich an das jüngste Neubaugebiet Hakenstraße an und ist am günstigsten zu erschließen.

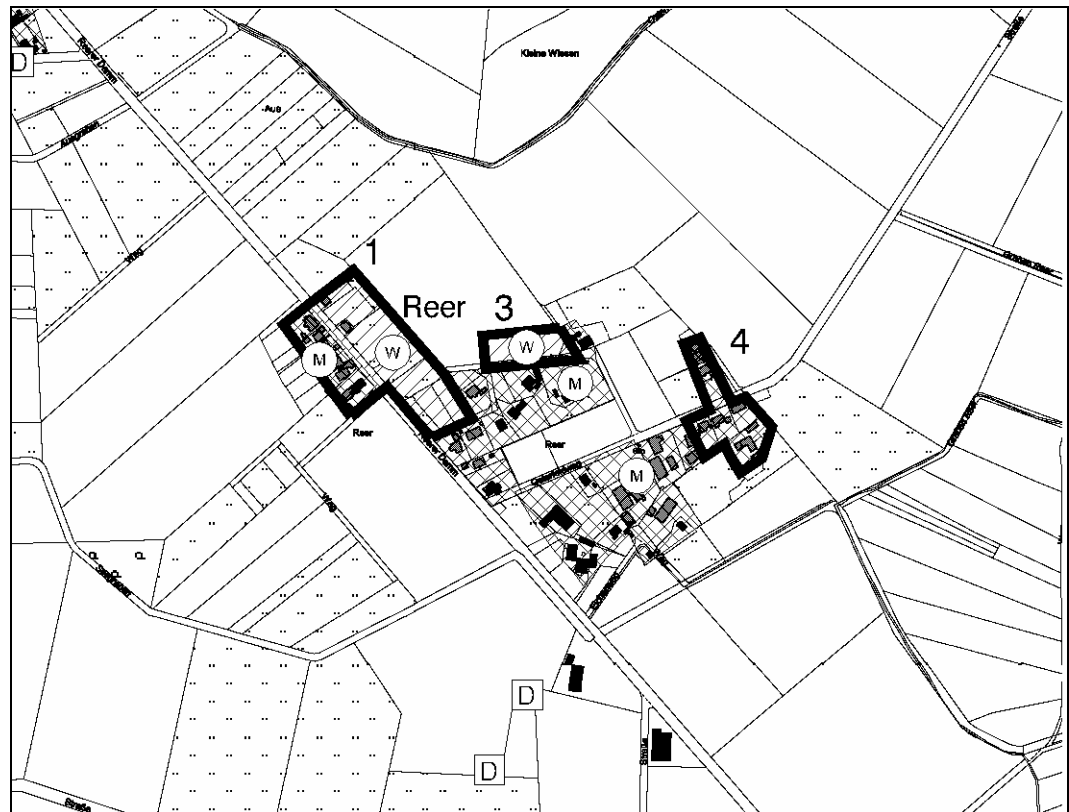
Abbildung: Intschede

Fläche Reer 3

Größe: 0,4 ha (W Darstellung)
Lage: nördlich Schulweg
bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

Mit einer Bebauung dieser Fläche wird eine bereits begonnene Siedlungsentwicklung fortgeführt, die gut vom Schulweg aus zu erschließen ist.

Abbildung: Reer



5.3.2 Nutzungswandel im Bestand

Aufgrund der früher in den Ortslagen vorherrschenden gemischten dörflichen Nutzungen liegen in vielen Fällen noch Darstellungen von gemischten Bauflächen (oder Dorfgebieten) vor, wo sich die Entwicklung im Laufe der Jahre einseitig in Richtung Wohnnutzung orientiert hat. Wenn sich diese Entwicklung auch baulich so verfestigt hat, dass überwiegend nur noch Einfamilienhausbebauung vorherrscht, so wird dieser Nutzungswandel auch durch eine geänderte Flächendarstellung im Flächennutzungsplan nachvollzogen.

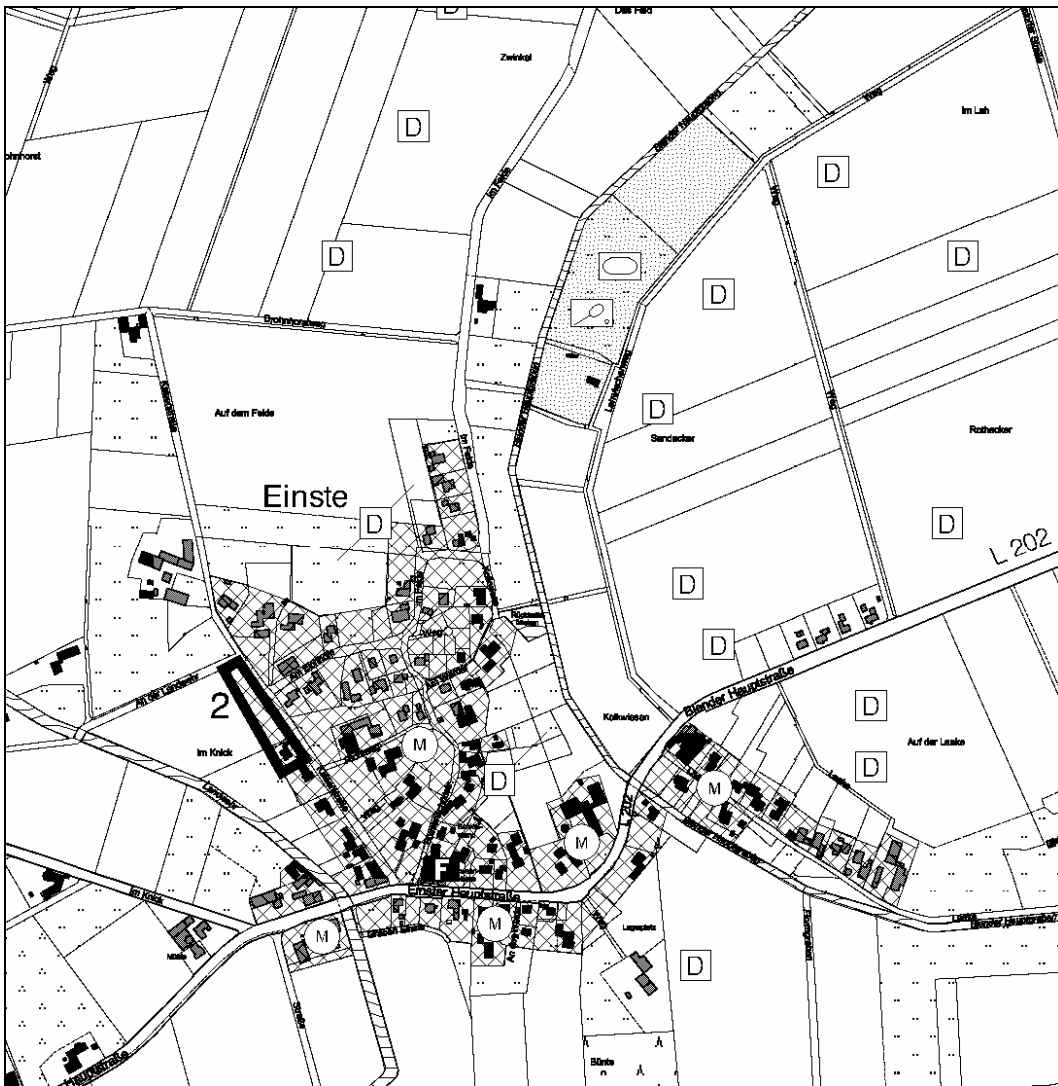
In Intschede zeigt sich die Bebauung am Rumbarg als typische Einfamilienhausbebauung, so wie sie dann auch weiter Zur Weser und am Eschweg vorhanden ist, so dass die Darstellung der Nutzung auch in diesem Bereich geändert wird (Intschede 3).

5.3.3 Sicherung und Entwicklung vorhandener Bebauung

An verschiedenen Stellen in den Ortslagen ist Bebauung vorhanden, die teilweise mit Lücken durchsetzt ist, die bislang im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt war. Als Anpassung an den Bestand erfolgt an diesen Stellen nun eine Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan.

Dazu gehört in Intschede die Verlängerung der Bebauung am Eschweg (Intschede 2, Darstellung als M) und in Einste die Bebauung an der Westseite der Kaiserstraße (Einste 2, Darstellung als M).

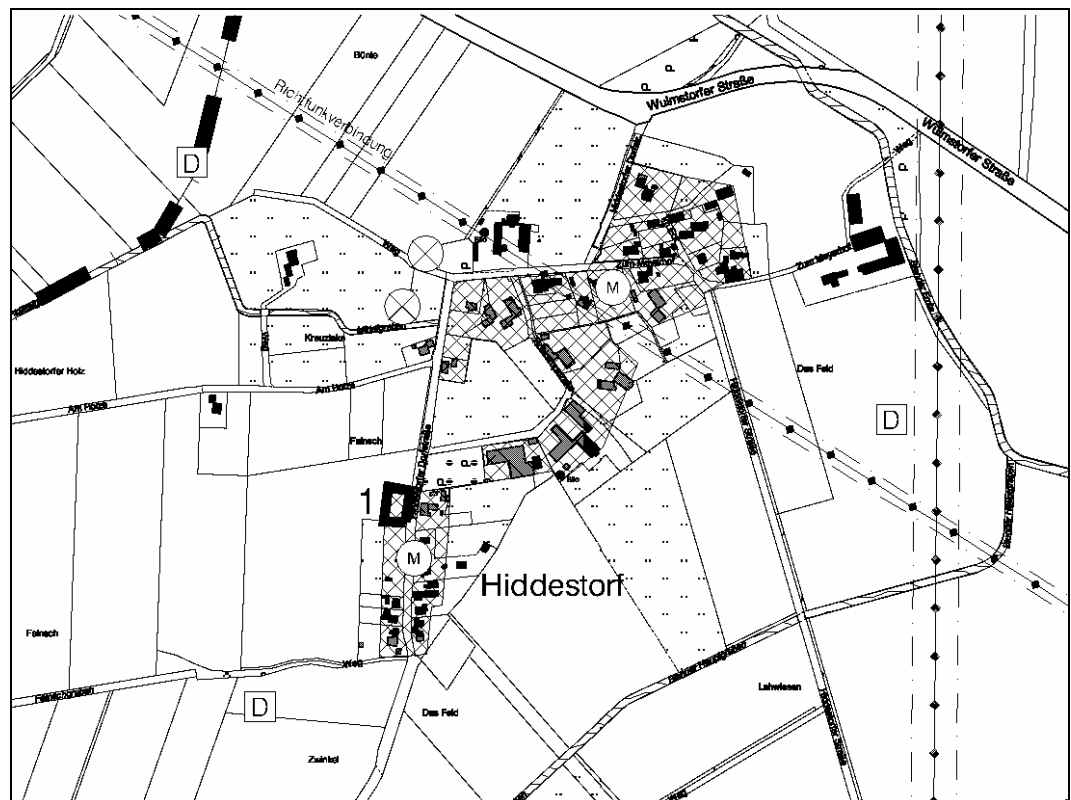
Abbildung: Einste



In Reer wird die östliche Randbebauung (Reer 4, Darstellung als M) und die Bebauung am Reerer Damm, für die in der Vergangenheit eine sog. Innenbereichssatzung aufgestellt worden war, in die Bauflächendarstellung aufgenommen (Reer 1, Darstellung als W und M).

Im dörflich geprägten Hiddestorf wird der noch freie Bereich an der Westseite der Straße Im Felde, der geringfügig erweitert wird, als gemischte Baufläche dargestellt. (Hiddestorf 1) Der das dörfliche Erscheinungsbild besonders prägende Grünbereich im Ring Holtkampstraße soll von Bebauung freigehalten werden.

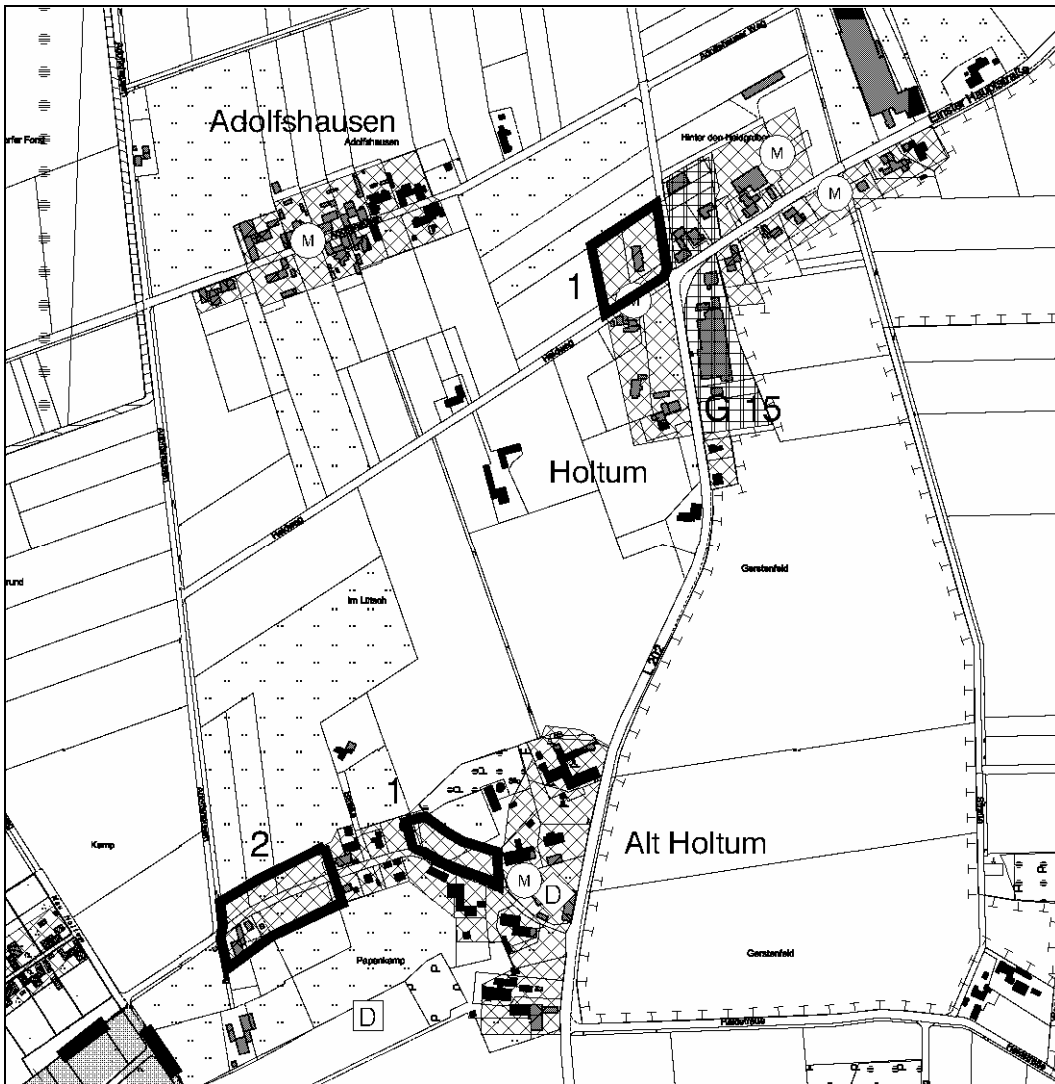
Abbildung: Hiddestorf



Der Bereich Seestedt war bisher nicht von der Bauflächendarstellung erfasst, neben dieser gemischten Nutzung (Seestedt 2) wird die in jüngster Zeit entstanden Wohnbebauung am südlichen Ortsrand gesichert (Seestedt 1).

In Alt Holtum soll die Möglichkeit für eine geringe Eigenentwicklung des Dorfes gegeben werden, dazu werden zwei Flächen in die Darstellung der gemischten Bauflächen aufgenommen (Alt Holtum 1 und 2).

Abbildung: Holtum

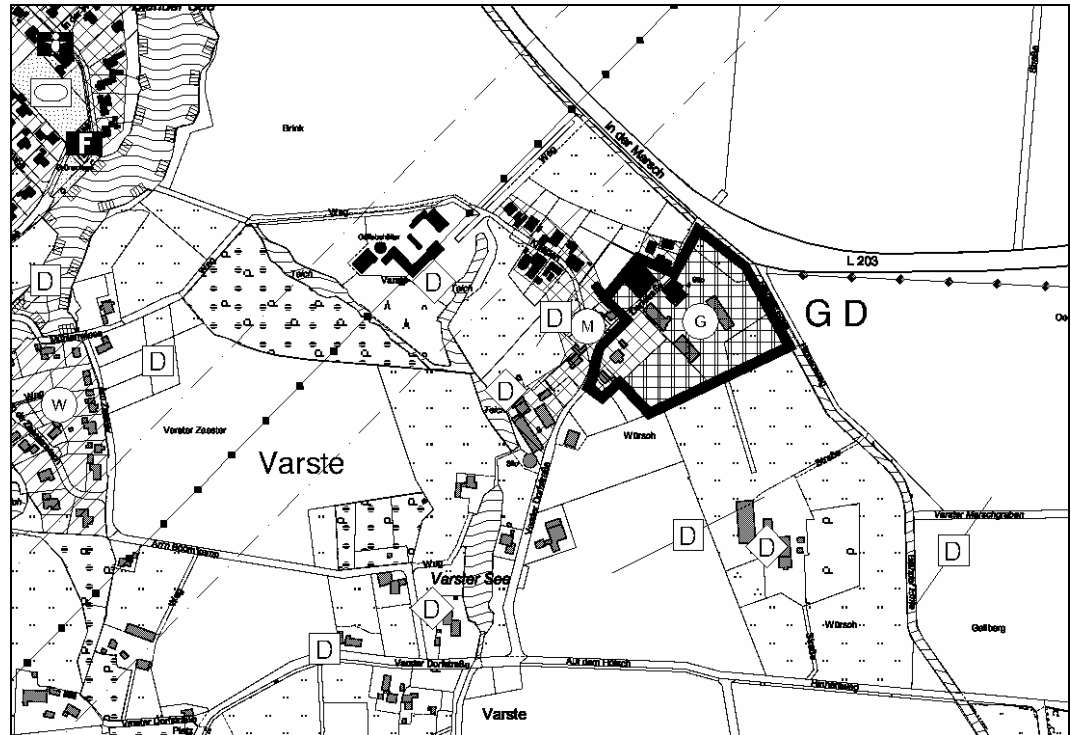


5.3.4 Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen

Gemäß der gewerblichen Entwicklungsplanung der Samtgemeinde bietet die Gemeinde Blender keinen Schwerpunkt für eine zukünftigen Gewerbestandort, der auch von überörtlichem Interesse sein könnte. So orientiert sich der Flächennutzungsplan an bestehenden Gewerbestandorten an der Holtumer Dorfstraße, wo das Gelände eines Bauunternehmens überplant wird. Die in der Nachbarschaft begonnene gewerbliche Entwicklung hat ihr Ziel nicht erreicht, so dass hier eine Nutzungsmischung aus nicht wesentlich störenden Betrieben und Wohnen ermöglicht werden soll (Holtum 1). Dagegen zeigt sich der holzverarbeitende Betrieb an der Varster Dorfstraße mit Erweiterungsbedarf und einer Nutzungsintensität, die über eine Nutzung in einer dörflich gemischten Struktur hin-

aus geht, so dass die Betriebsteile mit reinem Gewerbenutzungen jetzt mit Erweiterungsflächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden (Gewerbefläche D). Eine bisher für gewerbliche Nutzung dargestellte Fläche nördlich von Blender entfällt. (Gewerbefläche 14, s.o.)

Abbildung: Varste



6 GEMEINDE EMTINGHAUSEN

6.1 ORTSCHARAKTERISTIK

Flächengröße: 21,09 qkm von 151,97 qkm Samtgemeinde
Einwohner: 1673 Einwohner von 15044 in der Samtgemeinde
Stand 31.12. 2004

Die Mitgliedsgemeinde Emtinghausen liegt im Südwesten der Samtgemeinde. Sie weist bei der kleinsten Fläche auch die geringste Einwohnerzahl im Vergleich zu den anderen Mitgliedsgemeinden auf und fällt durch eine deutlich andere Siedlungsstruktur auf. So hat sich am Kreuzungsbereich der beiden Landesstraßen Syker Straße und Bremer Straße der Kernort entwickelt und zwar zunächst nur direkt entlang der Straßen, die jetzt noch von der älteren Bausubstanz geprägt sind. So findet man an der Syker Straße auch die Mühle und an der Bremer Straße die ehemaligen Gebäude der Raiffeisengenossenschaft. Die landwirtschaftliche Nutzung war hier auch früher schon schwach ausgeprägt, so dass nicht von einem typisch dörflichen Erscheinungsbild des Ortes gesprochen werden kann. Insbesondere durch die bauliche Entwicklung in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts wurde die wohnbauliche Nutzung im Ort immer stärker, da zunächst die Einfamilienhausgebiete „Auf dem Mühlenkamp“ und um den Birkenweg entwickelt wurden. Ein weiterer Zuwachs erfolgte zwischen der Bremer Straße und dem Großen Heidweg, wo zuletzt das Wohngebiet um den Ahornweg erschlossen wurde. So sind weite Teile der Ortslage von Emtinghausen durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt, auch wenn südlich der Mühle noch eine innerörtliche Freifläche, die als Weide genutzt wird, vorhanden ist.

Auffällig in der Siedlungsstruktur ist, dass die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur abseits des Kernortes an der Dorfstraße (Kreisstraße 73) liegen, wo sonst kein baulicher Schwerpunkt gegeben ist. Kindergarten (ehemalige Schule), Gemeindebüro, Sportstätten, Feuerwehr, Kapelle und Friedhof haben hier ihren Standort. Durch den ortsbildprägenden Baumbestand, den dörflichen Straßenausbau, den Glockenturm und die vorhandenen Gebäude verfügt die Gemeinde hier über einen kleinen Mittelpunkt mit einer besonderen städtebaulichen Situation, der im sozialen Leben der Bewohner eine wichtige Rolle spielt.

Obwohl der Hauptort Emtinghausen zunächst nicht den Eindruck einer landwirtschaftlichen Prägung hat, so ist die Gemeinde doch überwiegend von der Landwirtschaft bestimmt. Mit Ausnahme der Eyterniederung liegen im gesamten Gemeindegebiet verstreut landwirtschaftliche Hofstellen in Einzellagen. Nur an wenigen Stellen finden sich Gruppen von Einzelhäuser z.B. als Ansiedlungen nach dem zweiten Weltkrieg. So ist auch der Ort Bahlum aufgrund der Streulage als definierte Siedlung nicht zu erkennen.



Aufgrund der geringen Größe weist Emtinghausen auch nur eine schwache Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen auf. Eine Schule ist nicht vorhanden und auch die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nur schwach ausgeprägt. So wäre es wünschenswert, wenn sich in der ursprünglichen Besiedlungszeile entlang von überörtlichen Landesstraßen weitere Handels- und Dienstleistungsangebote ergeben würden. Das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ist bisher weitgehend konfliktfrei, auch Konflikte durch die Landwirtschaft sind nicht gegeben, da sich nur ein Betrieb mit Nebenerwerbslandwirtschaft in der Ortslage befindet. An der südlichen Bremer Straße bedarf eine Situation der Aufmerksamkeit der Samtgemeinde und Gemeinde, da sich dort die Gebäude der ehemaligen Genossenschaft befinden und daneben zur Zeit eine Diskothek betrieben wird. Die Situation hat einen Zustand erreicht, der zunächst keines Eingreifens bedarf, jedoch sollen zukünftige Entwicklungen sich im Rahmen einer gemischten, nicht wesentlich störenden Nutzung bewegen.

An der Gemeindegrenze zur Mitgliedsgemeinde Thedinghausen liegt die Planung für ein Gewerbegebiet vor, dass ursprünglich für einen ansiedlungswilligen Betrieb in den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde aufgenommen wurde. Zwar ist es nicht zu dieser Ansiedlung gekommen, dennoch stellt sich Standort in der Betrachtung der gewerblichen Entwicklung der Samtgemeinde als potentielle Ansiedlungsfläche dar (Gewerbefläche 3, s.o.).

6.2 ZIELE DER ORTSENTWICKLUNG

- Sicherung und Entwicklung der gemischten Struktur im Kreuzungsbereich Syker Straße und Bremer Straße in der Ortslage Emtinghausen
- kein Zusammenwachsen der Ortslage Emtinghausen mit den Gemeinbedarfseinrichtungen an der Schulstraße
- Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen möglichst durch Abrundung der Ortslage
- keine Planung neuer Siedlungsansätze oder Verdichtungen im Außenbereich
- Beibehaltung der gewerblichen Baufläche an der Syker Straße

Für die Wohnbauentwicklung werden weitere Flächen im südlichen Anschluss an das Baugebiet Ahornweg entlang dem Großen Heidweg bis zum Tannenweg dargestellt und dabei wird die schon vorhandene Zeile am Tannenweg einbezogen. Beide Wege bilden hier die deutliche Abgrenzung der Entwicklung, die sich nicht weiter in die landwirtschaftliche Fläche und den Außenbereich ausdehnen soll.



Von neuen Wohnbaustandorten nördlich der Syker Straße, z.B. südlich des Gartenweges wurde aus Gründen der hier höherwertigen Ausstattung an Natur und Landschaft und der schwierigen Erschließungssituation abgesehen. Eine bauliche Entwicklung südlich der Schulstraße wurde im Rahmen der Entwurfsüberarbeitung wieder aus der Planung genommen, da der Flächenbedarf ausreichend auf den Flächen am Großen Heidweg gedeckt werden kann. Durch die einzeilige Bebauung am Tannenweg und einzelnen vorhandenen Gebäuden auf den Flächen bietet sich dort die weitere Entwicklung an, auch wenn die Flächen an der Schulstraße eine bessere Lage zu den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur aufweisen.

Für private Zwecke ohne Vereins- oder Pensionsbetrieb soll am nördlichen Ortsausgang westlich der Bremer Straße der Bau einer Reithalle hinter der vorhandenen Bebauung ermöglicht werden. Dazu wird eine 0,5 ha große Sonderbaufläche dargestellt. Die geplante Nutzung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem an der Bremer Straße gelegenen Wohnhaus mit seinen Nebengebäuden. Die Anbindung an die Bremer Straße kann über einen schmalen Weg, der noch innerhalb der Grenze der Ortsdurchfahrt in die Landesstraße einmündet, erfolgen.

6.3 FLÄCHENKONZEPTION

6.3.1 Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung

Fläche Emtinghausen 3

Größe: 5,1 (W Darstellung)
Lage: östlich Großer Heidweg
bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

In den bisher un bebauten Ackerflächen liegt eine Bauzeile mit Einfamilienhäusern am Tannenweg. Nördlich von diesem Plangebiet haben die letzten Bauflächenentwicklungen von Emtinghausen am Buchen- und Ahornweg stattgefunden. Wie in diesen Baugebieten kann die Erschließung weiterer Wohnbaugebiet für den Einfamilienhausbau im nördlichen Abschnitt über den Großen Heidweg, der dazu weiter ausgebaut werden muss, erfolgen.



Abbildung: Emtinghausen



Fläche Emtinghausen 4

Größe: 1,4 ha (W Darstellung), 0,9 ha (M-Darstellung)
 Lage: östlich Großer Heidweg, nördlich Lange Straße
 bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

Am südlichen Ortsrand von Emtinghausen befindet sich an der Ecke Lange Straße / Bremer Straße ein KFZ- Handel und Wartungsbetrieb mit Wohnnutzung für den an diesem günstigen Standort Erweiterungsmöglichkeiten angeboten werden sollen, so dass die bislang nur entlang der Bremer Straße vorhandene Darstellung von gemischten Bauflächen auf die westlich benachbarten Flächen ausgeweitet wird. Daran anschließend wird die Darstellung im Flächennutzungsplan durch Wohnbauflächen abgerundet, deren Erschließung von der Langen Straße aus erfolgen kann.

Abbildung: Emtinghausen Syker Straße

6.3.2 Sicherung und Entwicklung vorhandener Bebauung

Ein kleineres Wohngebiet hat sich im Bereich Eyterdeich/ Grenze zu Thedinghausen an den Straßen Am Sodenstich und Alter Postel über einen längeren Zeitraum entwickelt, ohne dass die Gemeinde hier planerisch tätig geworden ist. Dieser bebaute Bereich wird jetzt mit einer Wohnbauflächendarstellung (Fläche 1) in den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde aufgenommen, womit auch einige Lücken in der Bebauung umfasst werden. Die Darstellung berücksichtigt jedoch auch die in der Gemeinde Thedinghausen direkt benachbarte gewerbliche Nutzung, so dass die östlichen, noch unbebauten Flächen, die zwar durch eine Wendeanlage erschlossen sind, nicht in die Bauflächendarstellung aufgenommen werden. Eine Wohnbebauung an dieser Stelle wäre den gewerblichen Emissionen des benachbarten Gewerbes ausgesetzt. Eine Nutzung der Fläche selber z.B. durch eine gemischte Nutzung wird wegen der für eine gewerbliche Nutzung mangelhaften Erschließung über die Straße Am Sodenstich, die sehr schmal ist und die durch das Wohngebiet führt, nicht vorgenommen.



7 GEMEINDE MORSUM

7.1 ORTSCHARAKTERISTIK

Flächengröße: 29,06 qkm von 151,97
Einwohner: 2866 Einwohner von 15044 in der Samtgemeinde
Stand: 31.12. 2004

Die Gemeinde Morsum gehört zu den Mitgliedsgemeinden mittlerer Größe im Samtgemeindegebiet. Sie wird im Norden durch die Weser begrenzt, die sich auf diesem Streckenabschnitt in einem Landschaftsschutzgebiet befindet. Sie ist überwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen geprägt und weist darin ein sehr heterogenes Erscheinungsbild der Siedlungsstrukturen auf. Die landwirtschaftliche Prägung wird durch das Gewerbegebiet an der Verdener Straße (Landesstraße 203) unterbrochen. Neben den Hauptorten Morsum und Wulmstorf ist als dörflicher Siedlungsschwerpunkt noch Beppen zu nennen.

Die Hauptversorgung mit Handel und Dienstleistung sowie mit sozialer Infrastruktur erfolgt in Morsum, wo allerdings in der Versorgung mit Lebensmitteln Defizite gesehen werden.

Die Ortslagen von Morsum und Wulmstorf sind durch innerörtliche Grünbereiche verschiedener Größe charakterisiert, die von zeilenartiger Bebauung aber auch von weiteren Siedlungsgebieten umschlossen sind. In Wulmstorf handelt es sich bei diesen Freiflächen um größere, noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zusammen mit den insbesondere am Müggenort noch vorhandenen Hofstellen, dem Ort eine stark ländliche Prägung verleihen. In Morsum ist diese Struktur weniger stark ausgeprägt, wurde aber in den Neubaugebieten, wenn auch weniger flächenextensiv, mit der Festsetzung von Grünflächen übernommen.

Die Außenbereiche sind unterschiedlich stark mit Streusiedlungen durchsetzt. So gibt es Bereiche, die weitgehend frei von Bebauung sind, so wie den Beppener Bruch. Hier hat u.a. diese Flächeneigenschaft dazu geführt, dass Strom aus Windkraft gewonnen werden kann, was durch die Windkraftanlagen allerdings auch zu einer Veränderung der Landschaft geführt hat.

7.2 ZIELE DER ORTSENTWICKLUNG

- Die Gemeinde Morsum soll bei der Siedlungsentwicklung erkennbar ländlicher Raum bleiben
- Morsum und Wulmstorf sollen nicht zusammenwachsen



- Kompensationsmaßnahmen sollen in den Orten nah an den Eingriffsflächen durchgeführt werden und zur Gliederung der Siedlungsentwicklung dienen
- Naherholung soll an der Weser gesichert werden
- weitere Wohnbauentwicklung in Morsum nach Süden in Richtung Schule
- Sicherung der gemischten Struktur im Bereich mit alter Bebauung
- Anpassung an Nutzungswandel
- Bestandssicherung von Gewerbebetrieben
- Bestandssicherung von landwirtschaftlichen Betrieben
- Entwicklung des Gewerbegebietes Morsum

In den größeren Ortslagen der Gemeinde Morsum soll jeweils eine angemessene Wohnbauentwicklung vorbereitet werden. Bei der Standortortsuche und der Flächenentwicklung sind dabei jeweils die typischen Ortsstrukturen zu beachten. So sollen in Wulmstorf die typischen Freiflächen, die insbesondere im Straßenring des Müggenort liegen, aber auch der innerörtliche Freibereich an der Wulmstorfer Straße nicht bebaut werden. So soll nun der Bereich zwischen Mühlenweg und Landwehrstraße in einem weiteren Bauabschnitt entwickelt werden.

Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung wird in Morsum weiterhin südlich der Verdener Straße stattfinden, denn so sind die Einrichtungen wie Kindergarten und Schule sicherer zu erreichen. Im Bereich nördlich der Verdener Straße im Bereich Am Mühlenfeld steht einer Wohnbauentwicklung auch das konflikträchtige Nebeneinander mit der Raiffeisengenossenschaft entgegen, deren Standort in der Ortsmitte langfristig gesichert werden soll. Einer Ausdehnung nach Osten steht die dort betriebene intensive Baumschulnutzung entgegen. Eine Ausdehnung in den Bereich des Hoheitsgrabens ist in Hinblick von Natur und Landschaft und der Lage zur Schule weniger sinnvoll, als die jetzt dargestellten Flächen. Die nun neu dargestellten Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand sollen wiederum einen integrierten Freibereich als landwirtschaftlich genutzte Fläche erhalten, der mit seiner Größe auch deutlich zu Gliederung des Ortes beitragen wird. Wenn möglich, sollen auf Teilen dieser Flächen auch die Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Neubebauung durchgeführt werden.

In der Gemeinde Morsum liegt das größte Gewerbegebiet der Samtgemeinde an der Grenze zur Nachbargemeinde Thedinghausen. Dieser zentrale Standort in der Samtgemeinde soll weiterentwickelt werden.

In Beppen hat sich ein Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft etabliert, wobei auch hier die Abnahme der traditionellen landwirtschaftlichen Tätigkeit und die Neuorientierung in andere Wirtschaftsrichtungen (z.B. Pferdehaltung) zu bemerken ist. Eine dem Dorf angemessene Fläche zur Eigenentwicklung soll im Süden von Beppen bereitgestellt werden.



7.3 FLÄCHENKONZEPTION

7.3.1 Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung

Fläche Morsum 4 A, B, C Südentwicklung Morsum

Größe: 4,5, 1,6 (W Darstellung) und 0,3 ha (M Darstellung)
 Lage: nördlich Schulstraße Mittelgraben, östlich Lange Minte
 bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

Entsprechend der Zielsetzung innerörtliche Freiräume zu sichern und zu entwickeln, soll im Süden Morsums die bauliche Entwicklung absetzt vom bisherigen Ortsrand stattfinden, so dass die landwirtschaftlichen Flächen dazwischen weiter genutzt werden können und eine deutliche Gliederung der Neubauflächen in drei Teilflächen erfolgt. Für die Freiraumnutzung soll in weiteren Planungen auch geprüft werden, ob hier Maßnahmen zur Verbesserung von Natur und Landschaft zweckmäßig durchgeführt werden können. Der südliche Ortsrand wird am Graben mit entsprechenden Pufferzonen verlaufen.

Zur Erschließung der Teilbereiche von der Straße Lange Minte bzw. von der Schulstraße kann es später auch sinnvoll sein, Bauabschnitte zu bilden.

Fläche Wulmstorf 3

Größe: 1,4 ha (W Darstellung)
 Lage: zwischen Mühlenweg und Landwehrstraße
 bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

Hier wird die wohnbauliche Siedlungsentwicklung südlich der vorhandenen Wohnbebauung am Gartenkamp fortgesetzt. Die Erschließung kann vom Mühlenweg aus erfolgen.

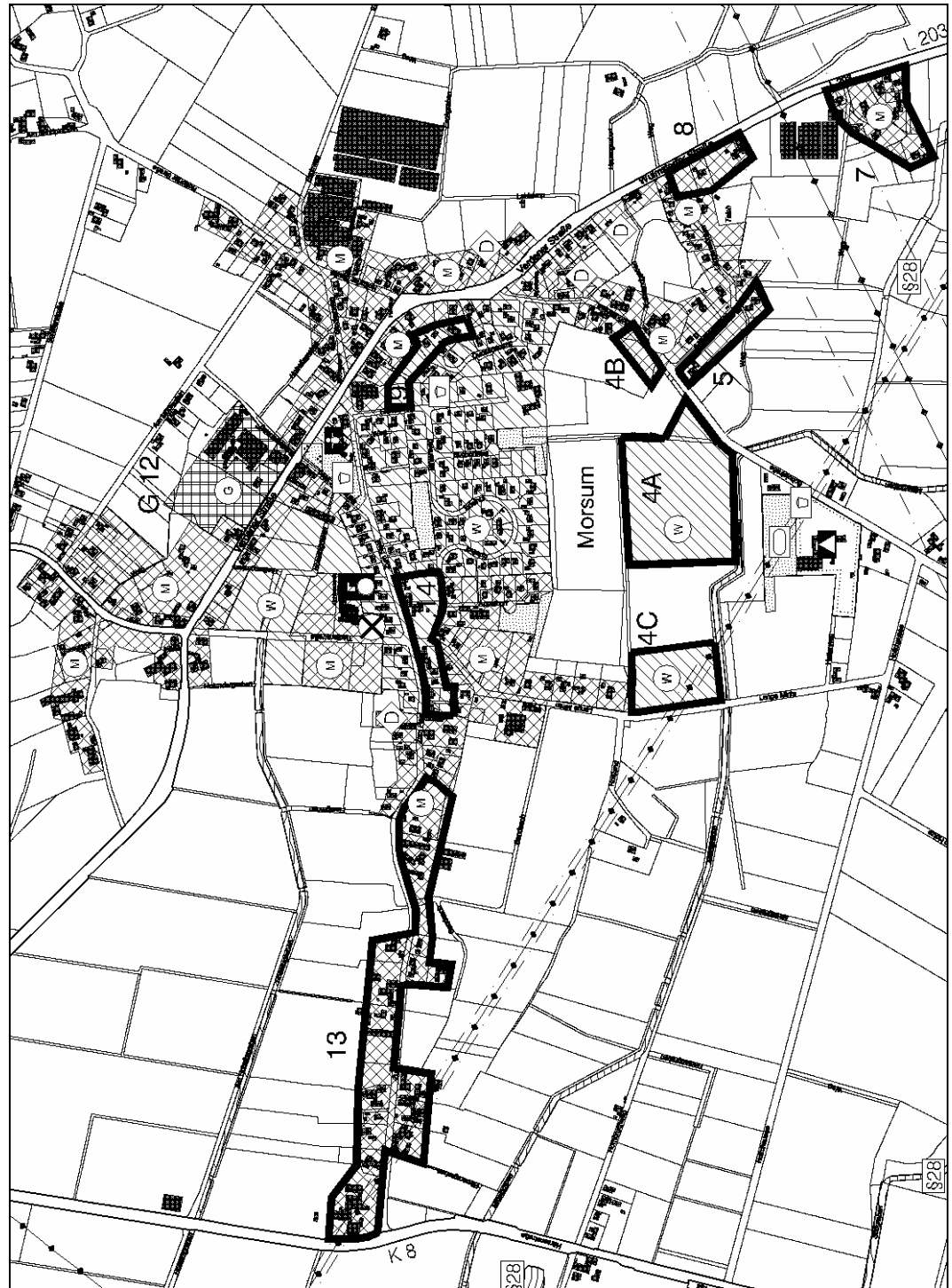
Fläche Beppen 2

Größe: 0,6 ha (W Darstellung)
 Lage: westl. Beppener Straße, Zum Heekamp
 bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

In Nachbarschaft zu einer ehemaligen Hofstelle kann hier ein kleineres Wohngebiet entstehen, wobei im Norden der Grabenbereich zu beachten ist. Die Fläche liegt so, dass keine Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung zu erwarten ist. Mit der Fläche kann die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken aus Beppen befriedigt werden.



Abbildung: Morsum



7.3.2 Nutzungswandel im Bestand

Aufgrund der früher in den Ortslagen vorherrschenden gemischten dörflichen Nutzungen liegen in vielen Fällen noch Darstellungen von gemischten Bauflächen (oder Dorfgebieten) vor, wo sich die Entwicklung einseitig in Richtung Wohnnutzung orientiert hat. Solch ein Bereich zeigt sich in Morsum an der Straße „Zum Fleet“ (Fläche Morsum 14). Der Übergang zwischen der gemischten Nutzung an der Verdener Straße sowie dem Wohngebiet Eichenweg/Dunkerskamp wird zugunsten der Darstellung von Wohnbauflächen verlagert (Morsum 9).

Südlich der Wulmstorfer Straße zeigt sich die Umnutzung sehr stark an den Gebäudetypen, da hier bereits Einfamilienhausbebauung dominiert (Wulmstorf 10). Am östlichen Ortsausgang wurden an der kleinen Strichstraße Im Born Wohngebäude errichtet, so dass eine gemischte Nutzung auch hier nicht mehr angezeigt ist (Wulmstorf 11).

In Beppen liegt an der Thedinghauser Straße zu beiden Seiten lediglich Wohnnutzung vor, so dass auch hier nun eine Darstellung als Wohnbaufläche erfolgt (Beppen 1).

7.3.3 Sicherung und Entwicklung vorhandener Bebauung

An verschiedenen Stellen in den Ortslagen ist Bebauung vorhanden, die teilweise mit Lücken durchsetzt ist, die bislang im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt war. Als Anpassung an den Bestand erfolgt an diesen Stellen nun eine Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan.

Dazu gehört in Morsum die westliche Bauzeile „Zum Fleet“, wo stellenweise noch landwirtschaftliche Betriebe aktiv sind, so dass eine Darstellung als gemischte Baufläche vorgenommen wird (Morsum 13). Am südlichen Ortsrand im Bereich Langenstücken und an der Wulmstorfer Straße kann die Ortsrandbebauung noch in die Flächendarstellung einbezogen werden (Morsum 5 und 8). Etwas abgesetzt zwischen Wulmstorf und Morsum befindet sich ein Bereich mit Gebäudebestand an der Straße Kurze Minte. Dieser Bereich wird als gemischte Baufläche dargestellt. Es erfolgt allerdings keine weitere Darstellung, um den Bereich zukünftig mit Morsum oder Wulmstorf baulich zu verbinden, da die Zäsur zwischen den beiden Ortslagen in der Landschaft erlebbar bleiben soll (Morsum 7).

In Beppen werden Bereiche des bebauten Ortsteiles in die Bauflächendarstellung aufgenommen, die noch der unmittelbaren dörflichen Bebauung zuzurechnen sind und die auch die baulichen Lücken, die mit von der Bauflächendarstellung erfasst werden, baulich prägen. Der hier noch dörflich, gemischte genutzte Charakter findet seinen Niederschlag in der Darstellung als gemischte Baufläche (Beppen 3 und 4). Wo die Lücken an der Straße Im Dorf jedoch deutlich größer werden, wird auf eine Bauflächendarstellung verzichtet.



In Neu Morsum ist ein Bereich an der Beppener Straße im Flächennutzungsplan dargestellt, der um den unmittelbar angrenzenden Bestand der gleichen Qualität am Heidweg ergänzt wird. (Neu Morsum 2).

7.3.4 Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen

Neben dem für die gesamte Samtgemeinde wichtigen Gewerbegebiet an der Verdener Straße (L 203), das als größte zusammenhängende gewerbliche Baufläche dargestellt wird, wobei auch eine neue Erweiterungsfläche hinzukommt, gibt es in Morsum das Betriebsgelände der Raiffeisen Genossenschaft. Dieser in der Ortsmitte gelegene Betrieb bietet trotz dieser zentralen Lage wenig Konfliktpotential, so dass der Standort mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche gesichert wird. Bei der Standortdiskussion über ein neues Wohngebiet in Morsum hat unter anderem auch die Lage dieses Betriebes dazu geführt, dass im Bereich Am Mühlenfeld kein neues Wohngebiet entstehen soll, um hier ein konfliktträchtiges Nutzungsnebeneinander zu vermeiden.

In Wulmstorf gibt es am Müggenort einige Gewerbebetriebe, deren Standort innerhalb der sonst gemischten Nutzung gesichert werden soll. Für zwei Betriebe wird dabei die eigentlich Betriebsfläche überplant (Wulmstorf C und B), ohne dass Erweiterungen insbesondere in den inneren Grünbereich hinein vorbereitet werden. Das Betriebsgelände eines dritten Betriebes ist allerdings zu klein geworden und in unmittelbarer Nachbarschaft bietet sich auch keine Erweiterungsmöglichkeit an. Daher wurde ein ehemaliges landwirtschaftliches Betriebsgebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits in den Betriebsablauf einbezogen. Hier erfolgt eine Neudarstellung als gewerbliche Baufläche mit Erweiterungsmöglichkeiten (Wulmstorf A).



Abbildung: Wulmstorf

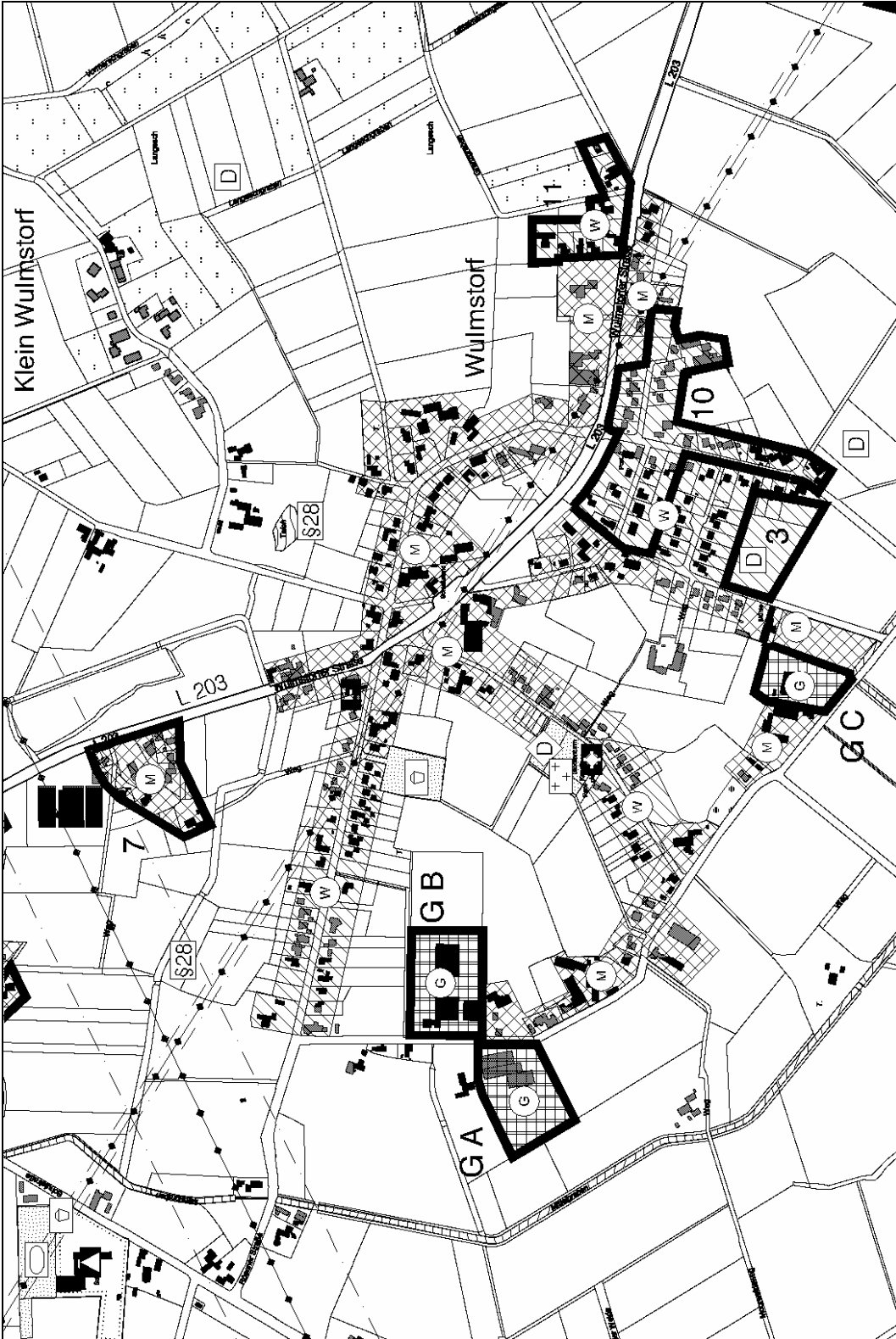
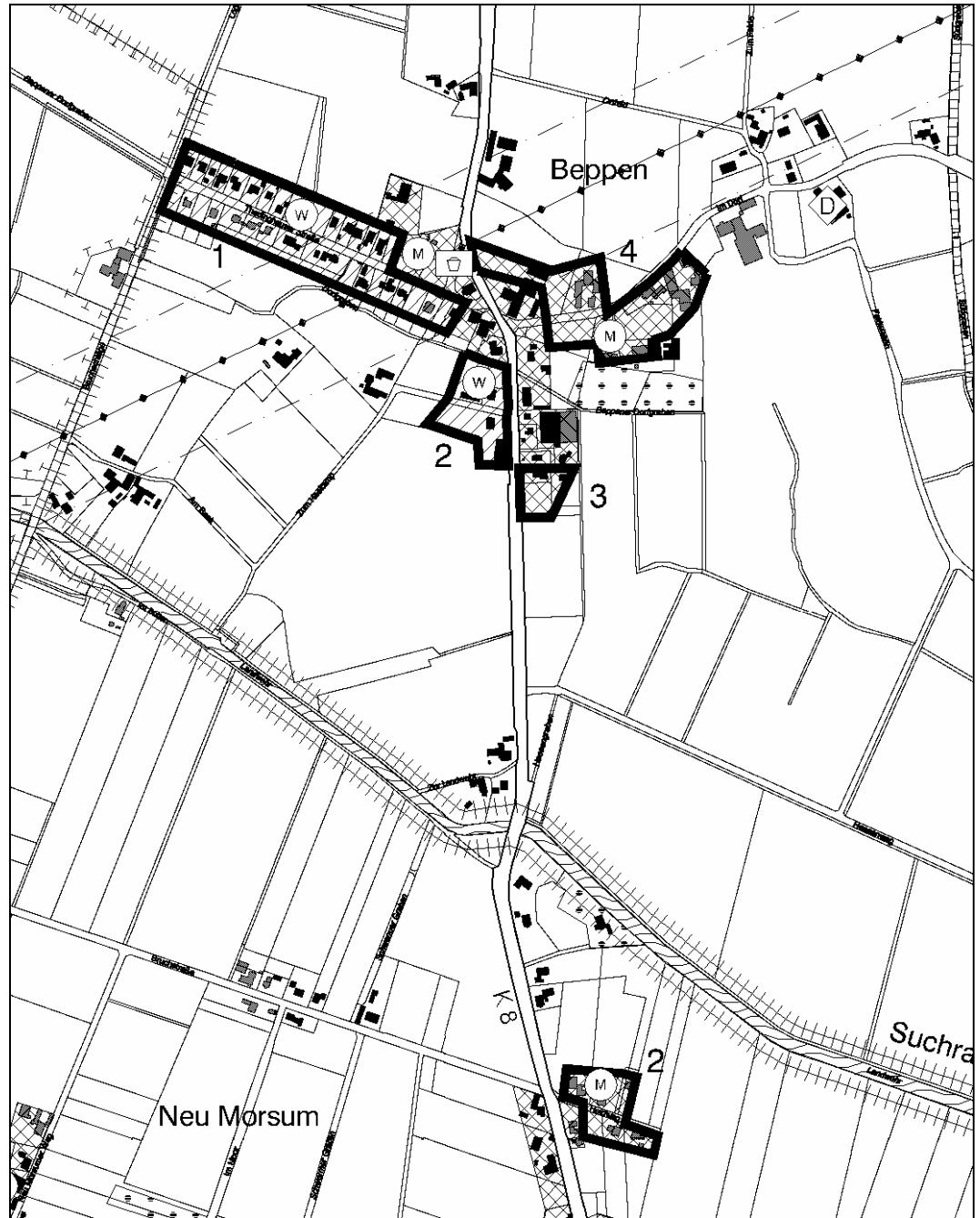


Abbildung: Beppen, Neu Morsum



8 GEMEINDE RIEDE

8.1 ORTSCHARAKTERISTIK

Flächengröße: 26,88 qkm von 151,97 qkm
Einwohner: 2769 Einwohner (E) von 15044 in der Samtgemeinde
Stand 31.12. 2004

Mit diesen Daten gehört die Gemeinde Riede zu den kleineren Mitgliedsgemeinden. Die im Westen der Samtgemeinde gelegene Gemeinde weist im Norden ein verhältnismäßig kompaktes Siedlungsbild auf, während im Süden die Siedlungen in Streulage zunehmen, die oft eine zeilenartige Struktur aufweisen. Hier ist insbesondere die Bebauung in Felde zu nennen, aber auch der Bereich Heiligenbruch.

Im Hauptort Riede liegt der alte Ortskern mit Kirche, Friedhof und alten Hofstellen östlich der Bremer Straße und nördlich der Thedinghauser Straße. Am Verlauf der engen Straßen und an der alten Gebäudesubstanz, die oft von prächtigem Gehölz umgeben ist, lässt sich dieser alte Ursprung noch deutlich erkennen. Aber auch westlich der Bremer Straße weist der Name „Dorfstraße“ auf einen alten Ursprung hin. Auch hier befindet sich alte (Hof)Bebauung, die aber ursprünglich in deutlich lockerer Abfolge an der Dorfstraße stand. An der wichtigen überörtlichen Bremer Straße hatten sich Funktionen des Kernortes nur im Bereich der Einmündung Thedinghauser Straße angesiedelt.

Von dieser Struktur ausgehend hat sich der Ort im Laufe der Jahre entwickelt. Dabei wurden Lücken in der Bebauung aufgefüllt, aber auch Siedlungserweiterungen fanden in Entwicklungsschüben nach dem zweiten Weltkrieg statt. Der größte zusammenhängende Siedlungsbereich wurde dabei im Bereich Auf dem Felde entwickelt und er wurde ergänzt durch Schule, Sporthalle und Kindergarten. Etwas abgesetzt südlich der Bebauung wurde ein Sportplatz eingerichtet.

Die jüngste Bautätigkeit hat in zwei Gebieten direkt westlich der Bremer Straße stattgefunden, wobei auch Bebauung in sonst untypischer Verdichtung als Reihenhausbebauung vorgenommen wurde.

Durch diese Ergänzungen wurde die ursprünglich dörflich gemischte Nutzung im Ort zu einem Wohnschwerpunkt umgewandelt. So sind in der Ortslage nur noch wenige landwirtschaftliche Betriebe aktiv, die dort eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten haben. Handwerk und Gewerbe liegen verstreut im Ort, ohne dass auffällige Störungen in Gemengelagen zu verzeichnen wären. Als größerer Gewerbestandort in der Ortslage ist die Raiffeisengenossenschaft an der Raiffeisenstraße in der nördlichen Ortslage zu nennen. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in Riede stark eingeschränkt.



Von den baulichen Entwicklungen wurden bisher zwei größere innerörtliche Freiflächen im Kernort freigehalten. Dabei handelt es sich um einen Bereich, der teilweise von der Straße Im Alten Lande (Fläche Riede 3) umschlossen wird und der eher noch dem alten Ortskern zu zurechnen ist und um einen Bereich westlich der Schule an der Bremer Straße/Auf dem Felde, der mangels Verkaufsbereitschaft nicht in die Siedlungsentwicklung einbezogen werden konnte.

8.2 ZIELE DER ORTSENTWICKLUNG

- Sicherung der gemischten Struktur im Bereich mit alter Bebauung
- Angebot für gewerbliche Nutzung in gemischten Zonen entlang der Bremer Straße zur Verstärkung der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen
- Anpassung an Nutzungswandel
- Nutzung innerörtlicher Baulandreserven
- Siedlungsergänzung zur Schaffung neuen Wohnbaulandes
- keine weitere fingerartige Ausdehnung in den Außenbereich
- Verstärkung dieser bandartigen Bebauung nur an wenigen dem Ortsbild angepassten Stellen zur Nutzung der technischen Infrastruktur
- Bestandssicherung von Gewerbebetrieben
- Bestandssicherung von landwirtschaftlichen Betrieben
- keine gewerbliche Flächenausdehnung

Zunächst findet weiterhin eine bauliche Konzentration auf den Hauptort Riede statt. Um den Kundenstamm und die Auslastung des Infrastrukturangebotes zu sichern und zu vergrößern, sollen neuen Baumöglichkeiten für Wohnbauvorhaben überwiegend im Einfamilienhausbau innerhalb der Ortslage oder am unmittelbaren Ortsrand geschaffen werden. Für die Ansiedlung von nicht wesentlich störendem Gewerbe bietet sich die Bremer Straße an, die eine übergeordnete Erschließungsfunktion hat. Hier werden gemischte Bauflächen dargestellt, die sowohl den Bestand überplanen als auch noch freie Fläche an der Straße einbeziehen.

Allerdings wird eine städtebaulich sehr günstig gelegene Fläche an der Schulstraße/Auf dem Felde weiterhin nicht als Baufläche dargestellt, da die Fläche für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung gestellt wird. Es handelt sich bei dieser Fläche auch um einen Plaggeneschboden, mit der Rieder in der Ortslage mächtigsten Plaggenauflage. Der Eingriff in diesen wertvollen Boden kann so vermieden werden.



Für die weitere bauliche Entwicklung bieten sich insbesondere Flächen im Westen der Ortslage an, in dem zeilenartige Bebauungen ergänzt werden und Abrundungen stattfinden. Eine Ausdehnung in Richtung Sportplatz ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen problematisch. Einer Ausdehnung nach Norden steht das dort vorhandene Landschaftsschutzgebiet entgegen.

Von dem Ortskern ausgehend ist eine bandartige Bebauung entlang der Straße Wegstätte vorhanden; aber auch an der Bruchstraße wurde die Bebauung fortgeführt, so dass sie auf die dort vorhandene ältere Bebauung traf. Zusammen mit dem Smeersweg umfassen diese Bauzeilen ein bisher unbebauten Bereich, der sich für eine zukünftige Ortserweiterung anbietet, die aber nicht den gesamten Bereich erfassen soll, sondern in angemessener Größenordnung geplant wird (Fläche Riede 7). Nördlich davon kann der dort vorhandene Ellerdamm in gewissem Umfang Erschließungsfunktionen erfüllen.

In den Ortsteilen Heiligenbruch und Felde mit der dort typischen Straßenrandbebauung bieten sich größere Ergänzungen nicht an. Auch hier hat im Laufe der Zeit ein Nutzungswandel von überwiegend Landwirtschaft zu überwiegend Wohnnutzung stattgefunden. Es wurden Baulücken geschlossen und kleinere Abrundungen vorgenommen. Die zukünftige Entwicklung soll hier in dieser Struktur gesichert werden.

An der Landesstraße 331 (Bremer Straße) befinden sich in einem Gewerbe- und Mischgebiet einige Gewerbebetriebe, die auch durch Wohnnutzung ergänzt werden. Die Nutzung auf diesen Flächen verläuft unproblematisch und es besteht kein Erfordernis der Flächenerweiterung, so dass hier kein Planungsbedarf über die bisherigen Darstellungen hinaus besteht.

Zur Erweiterung des Sport- und Freizeitangebotes am Standort Sportplatz Segelhorst wird eine Erweiterung der Darstellung der Grünfläche vorgenommen, so dass hier in Zukunft an einer Stelle, die hinsichtlich der Sportlärmissionen unbedenklich ist, zusätzliche Flächen geschaffen werden können.

8.3 FLÄCHENKONZEPTION

8.3.1 Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung

Fläche Riede 3

Größe:	3,0 ha (W und M Darstellung)
Lage:	östlich Bremer Straße, südlich Im Alten Lande
bisherige Darstellung:	Dorfgebiet



Diese innerörtliche Freifläche ist von alter Bebauung umgeben. Es handelt sich um Teile größerer Hausgärten, aber auch um intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Hier bietet sich eine innerörtliche Bebauung an, da die Fläche gut erschlossen ist und andere Belange nicht entgegenstehen. Die bisherige Darstellung als gemischte Baufläche wird nun auf einen Bereich an der Bremer Straße reduziert. Damit erfolgt auch hier eine Abstufung in der Schutzwürdigkeit der Nutzungen, so dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen durch Straßenlärm auf den Wohnbauflächen kommen wird.

Fläche Riede 6

Größe: 3,56 ha (W Darstellung)
Lage: nördlich der Straße Wegstätte, beidseitig des Ellerdamms
bisherige Darstellung: Allgemeines Wohngebiet

Die Fläche südlich des Ellerdamms wurde schon im vorherigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Bebauung der Fläche würde die Ortslage abrunden, sie stand dem Baulandmarkt allerdings bislang im östlichen Teil nicht zur Verfügung. Der Ellerdamm verfügt zur Zeit über einen schlechten Ausbauzustand und ist sehr schmal. Zusammen mit der westlichen Erweiterungsfläche muss die Erschließungssituation über den Ellerdamm und von der Wegstätte geprüft werden. Dennoch soll die Möglichkeit geboten werden eine Bebauung an der nördlichen Straßenseite herzustellen. Dagegen wird im östlichen Bereich, der schwierige bauliche Voraussetzungen bietet, ein Teil aus der ehemaligen Bauflächendarstellung herausgenommen.

Da die nördlich gelegene Bahnstrecke nur noch zu gelegentlichen Gütertransporten genutzt wird, liegen keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen aus dem Bahnbetrieb vor.

Fläche Riede 7

Größe: 5,7 ha (W Darstellung)
Lage: südlich der Straße Wegstätte, westlich der Dorfstraße
vorherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

Die Grünlandfläche erstreckt sich südlich der Straße Wegstätte, die in diesem Abschnitt auf der Südseite noch unbebaut ist, bis an die Bebauung am Ende des Cohrsweges. Auch über eine Baulücke in der Dorfstraße ist der Bereich zu erschließen. Damit wäre es auch möglich die Wohnbaufläche in Teilabschnitten je nach Nachfrage und Baulandbedarf zu entwickeln.

Der Fläche direkt benachbart befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr. Etwas südlich am Ulmenweg wird noch eine Hofstelle bewirtschaftet, die sich aber bereits in direkter Nachbarschaft zu Wohnnutzung befindet, so dass erhebliche Beeinträchtigun-



gen durch Emissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung nicht zu befürchten sind. Die westliche Begrenzung wird durch vorhandene Grünstrukturen gebildet.

Fläche Riede 10

Größe: 1,3 ha (W Darstellung)
 Lage: nördlich der Bruchstraße, westlich des Asternweges
 vorherige Darstellung: Wohnbaufläche

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und stand bislang nicht als Bauland zur Verfügung. Am Asternweg wurde daneben ein kleines Wohngebiet entwickelt, so dass die Fläche sich nun um so mehr als Lücke im Siedlungsgefüge darstellt. Hier ist es weiterhin das Ziel der Samtgemeinde und der Gemeinde eine bauliche Entwicklung vorzubereiten.

Fläche Riede 11

Größe: 1,0 ha (W Darstellung)
 Lage: südliche Ortslage Riede, östlich der Dorfstraße
 vorherige Darstellung: Wohnbaufläche

Bei der Entwicklung des Baugebietes am Arps-Meyer-Weg stand diese direkt angrenzende innerörtliche Baufläche noch nicht zur Verfügung. Diesem Bauflächenpotential soll aber weiterhin eine Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden, um die günstig gelegene Fläche zu nutzen, auch wenn die Erschließung über beengte Verhältnisse über die Dorfstraße erfolgen muss. Im Laufe des Aufstellungsverfahrens ist mit der Erschließung der Fläche begonnen worden.

Fläche Riede 13

Größe: 1,6 ha (W Darstellung)
 Lage: östliche Ortsrandlage Riede, nördlich der Thedinghauser Straße
 vorherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

Die Gemeinde möchte ein vielfältiges Angebot an möglichen Wohnbauflächen schaffen, da sie in der Vergangenheit oft mit dem Problem konfrontiert war, dass Flächen dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung standen. So wird diese Fläche am Ostrand der Siedlung dargestellt, die gut zu erschließen ist und die eine Ergänzung der bisherigen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich darstellt.



Fläche Riede 14

Größe: 1,0 ha (M/W Darstellung)
Lage: südliche Ortsrandlage Riede, östlich Bremer Straße
vorherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

Im Bereich der Feuerwehr tritt ein weiteres Flächenangebot zur südlichen Ortsabrundung hinzu, wo sich entlang der Bremer Straße eine gemischte Nutzung entwickeln kann, während im westlichen Teil Wohnnutzung stattfinden kann. Die Erschließung soll von der Bremer Straße aus erfolgen.

Fläche Felde 3

Größe: 0,8 ha (W Darstellung)
Lage: südlich der Felder Bruchstraße
vorherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

Die in Felde an vielen Stellen typische bauliche Entwicklung entlang der vorhandenen Straßen kann an dieser Stelle weitergeführt werden, ohne dass besonders wertvolle Eindrücke des Orts- und Landschaftsbildes zerstört werden. Durch die mögliche einzeilige Bebauung können die vorhandenen Anlagen der technischen Infrastruktur besser genutzt werden.

8.3.2 Nutzungswandel im Bestand

In Teilen der örtlichen Situation hat im Laufe der Jahre ein Nutzungswechsel stattgefunden, in dem kleinere Betriebe aufgegeben wurden und die Gebäude nur noch zu Wohnzwecken genutzt wurden oder die ehemals beabsichtigte Entwicklung von dörflich gemischten Strukturen hat nicht stattgefunden. Statt dessen wurden Lücken mit typischen Einfamilienhäusern geschlossen und so der Wohncharakter der Bebauung noch gestärkt. In Riede finden sich dafür einige Bereiche, auf denen dazu die alte Darstellung eines Dorfgebietes durch die Darstellung von Wohnbauflächen abgelöst wird, da die wohnbauliche Nutzung hier auch in Zukunft stattfinden wird und soll.

Es handelt sich um eine Fläche (Riede 3) im alten Ortskern nördlich des Kuhlmannswegs. Für die benachbarte Fläche bleibt es bei der Darstellung einer gemischten Nutzung, da der Bereich noch von aktiven landwirtschaftlichen Betrieben und gewerblicher Nutzung geprägt ist.

Das Satzungsgebiet Im Risch (Riede 5) war bisher als Dorfgebiet dargestellt und wird nun als Wohnbaufläche in den FNP aufgenommen.

Im südlichen Bereich von Heiligenbruch hat in den letzten Jahren eine Wohnbautätigkeit eingesetzt, die durch Bebauungsplan oder Satzungen gestützt wurden. Daneben hat sich



am Kaiserdamm ein Wandel von gemischter Nutzung zu Wohnen vollzogen (Heiligenbruch 4).

Abbildung: Riede

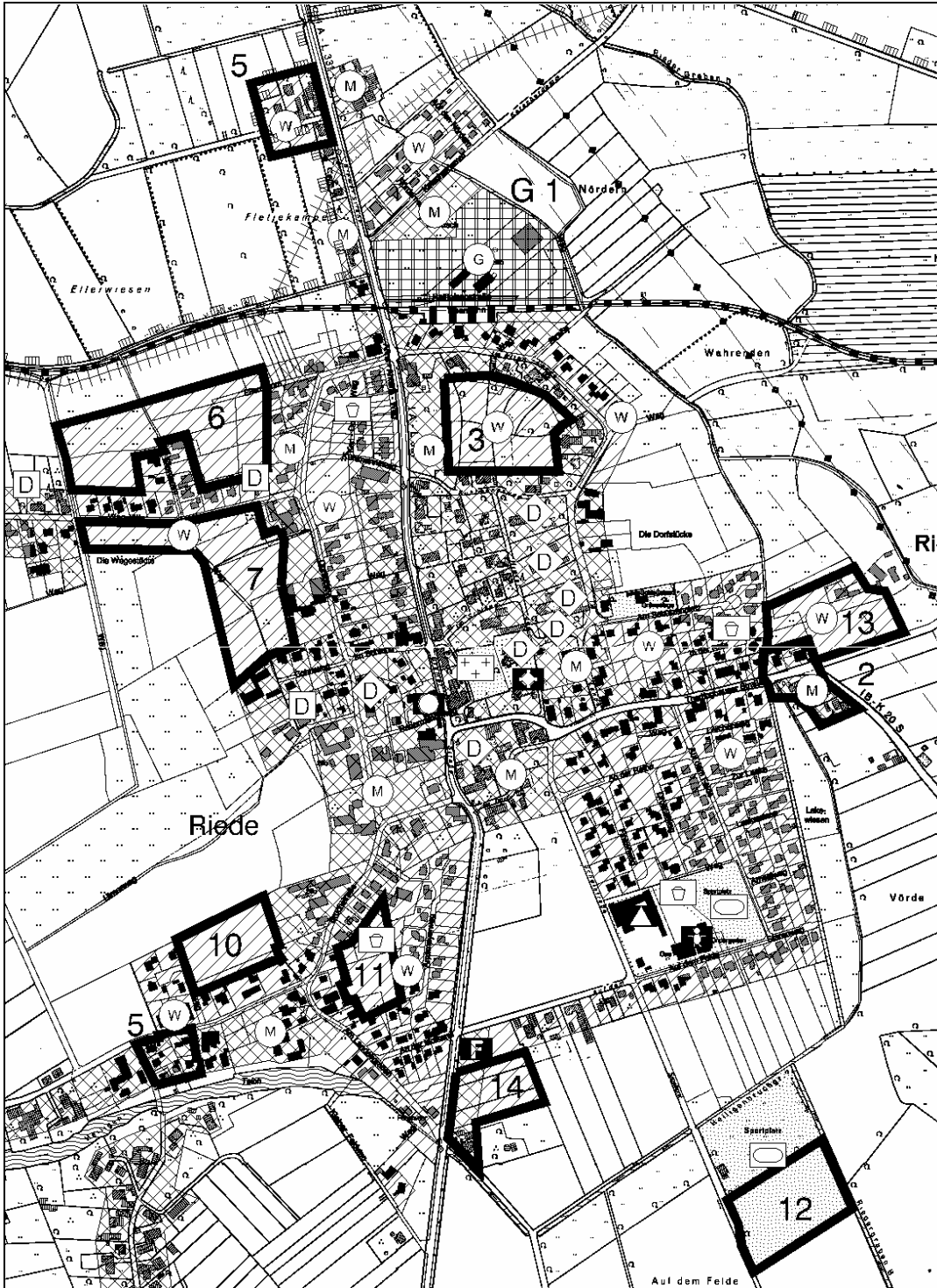
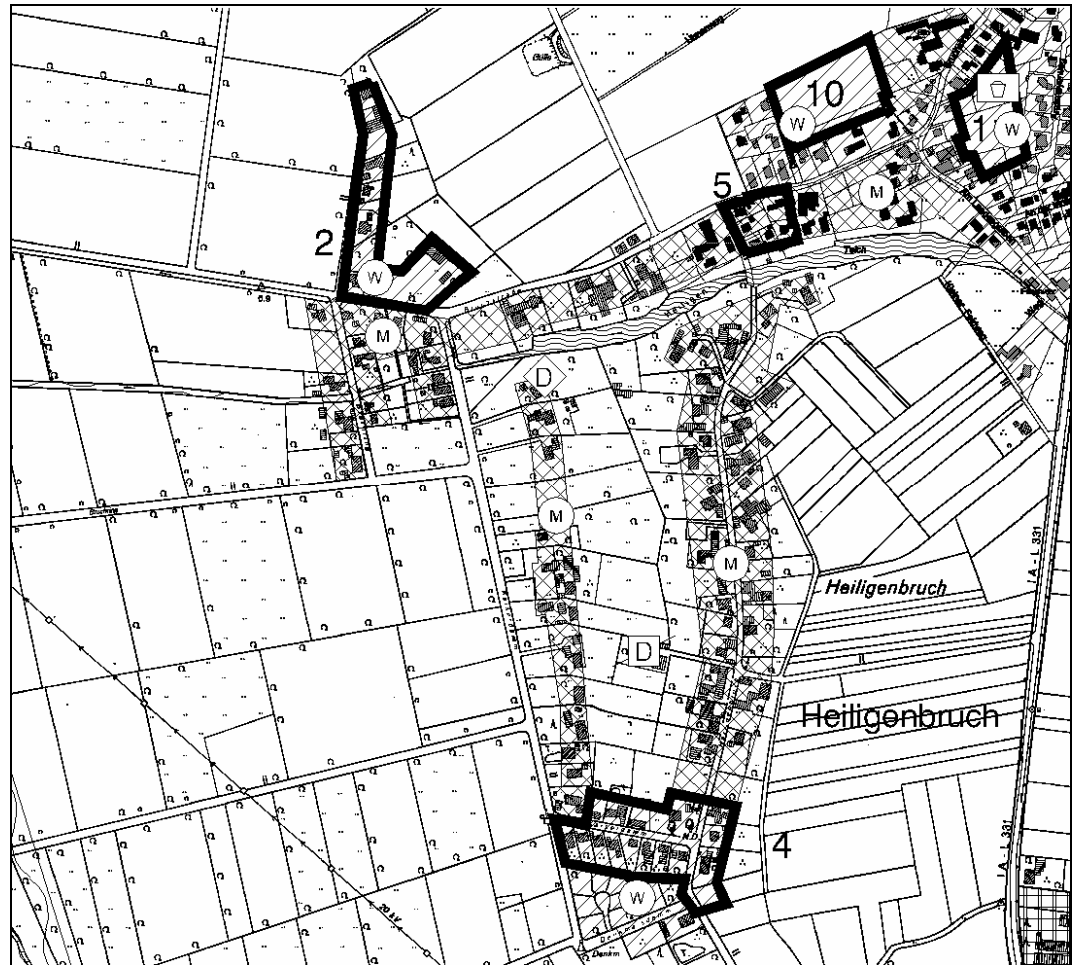


Abbildung: Heiligenbruch



8.3.3 Sicherung und Entwicklung vorhandener Bebauung

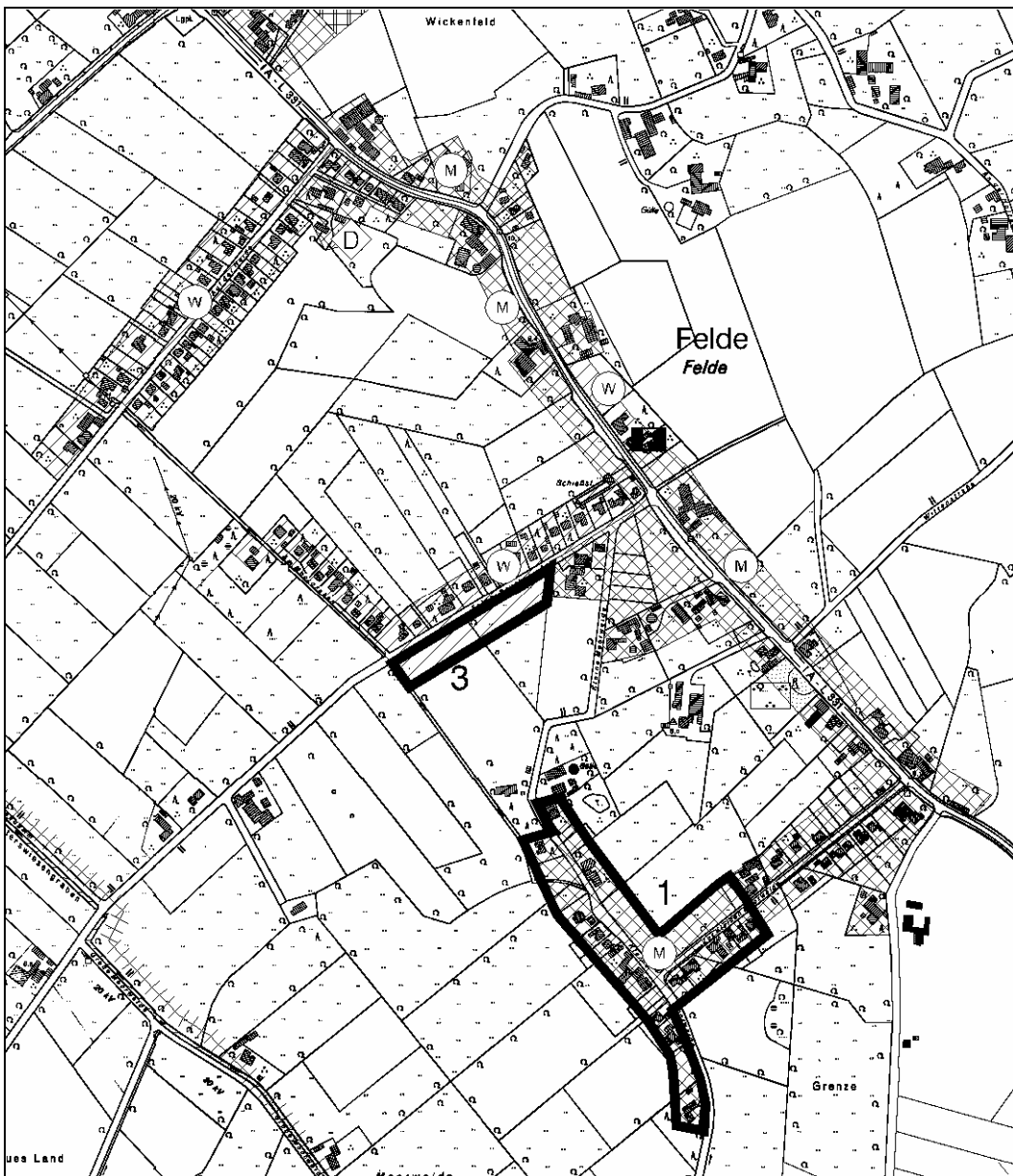
Die ursprüngliche Darstellung am westlichen Ende der Bruchstraße wird um die Bebauung Im Bruch ergänzt, die hier den Abschluss der Siedlungsentwicklung darstellt (Fläche Heiligenbruch 2). Dagegen soll an der nördlichen Seite der Bruchstraße keine durchgehende Bebauung erfolgen, sondern die ländliche Prägung der Umgebung auch im Straßenverlauf erlebbar sein.

In Felde befindet sich an der Kleinen Moorweide ein Bereich, der bislang teilweise unbebaut ist, der aber stark von der benachbarten Bebauung geprägt ist und die keine besonderen Beitrag zum Orts- und Landschaftsbild leistet. Hier wird auf ca. 1,0 ha eine Siedlungsentwicklung vorbereitet, die dem Umfang der vorhandenen Bebauung angemessen ist. (Fläche Felde 1). Die vorhandene benachbarte Bebauung wird ebenfalls als gemischte Baufläche mit in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Des weiteren erfolgt eine Darstellung von gemischten Bauflächen in Felde im Verlauf der Landesstraße 331 Bremer Straße wo die typische straßenbegleitende Siedlungsentwicklung nun in die Darstellung des FNP als gemischte Bauflächendarstellung aufgenommen wird.

In Riede wird am östlichen Ortsausgang die vorhandene Bebauung beidseitig der Thedinghauser Straße in die gemischte Bauflächendarstellung aufgenommen. (Fläche Riede 2)

Abbildung: Felde



8.3.4 Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen

Bei der Betrachtung der städtebaulichen Situation und Anforderungen an gewerbliche Bauflächen auf örtlicher Ebene in der Gemeinde Riede ist zu bemerken, dass kleinere, nicht wesentliche störende Betriebe in den Ortslagen mit der Darstellung einer gemischten Baufläche planerisch ausreichend abgesichert sind und keiner anderen planerischen Entwicklung bedürfen.

Das Gewerbegebiet an der L 331 dient vorhandenen Betrieben und wird in seiner Darstellung unverändert in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplan übernommen.

Die Gemeinde verfügt über weitere gewerbliche Bauflächendarstellungen an der nördlichen Bremer Straße zwischen Ketscherdamm und Bahnlinie. Hier wirtschaftet die Raiffeisengenossenschaft, die bei seltenen Gelegenheiten auch die Bahnanbindung nutzt. Der Standort ist wegen seiner direkten Nachbarschaft zu Wohnbebauung am Ketscherdamm allerdings konfliktträchtig, so sind in der Nachbarschaft nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässige (bisher MI und GEe Darstellung). Eine Erschließung der hinteren Teile der dargestellten Flächen im Osten erweist sich als schwierig, da der Ketscherdamm solche Erschließungsaufgaben nicht übernehmen kann. Auch eine mögliche Führung der Erschließungsstraße über das Gelände der Raiffeisengenossenschaft erscheint problematisch. Da die östlichen Flächen bislang auch nie als Gewerbebestandort nachgefragt wurden und die oben beschriebenen Probleme auf der Fläche bestehen, wurde die Darstellung der gewerblichen Bauflächen bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auf den absehbaren Bedarf reduziert.



9 GEMEINDE THEDINGHAUSEN

9.1 ORTSCHARAKTERISTIK

Flächengröße: 36,71 qkm von 151097
Einwohner: 4741 Einwohner von 15044 in der Samtgemeinde
Stand 31.12. 2004

Die Gemeinde Thedinghausen ist Verwaltungssitz der gleichnamigen Samtgemeinde und im Regionalen Raumordnungsprogramm als Grundzentrum mit der Aufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. In der Samtgemeinde erfüllt Thedinghausen durch sein wirtschaftliches und kleinstädtisches Gepräge sowie als Standort zentraler Einrichtungen die an ein Grundzentrum gestellten Anforderungen. Sie liegt etwa mittig im Samtgemeindegebiet und wird im Norden von der Weser begrenzt, die in Richtung Achim auf der Landesstraße 156 gequert werden kann.

Die Ursprünge des Ortes Thedinghausen liegen an der Braunschweiger Straße im Bereich der Eyterquerung. Aber auch die anderen zur Gemeinde gehörenden Dörfer weisen frühe urkundliche Erwähnungen auf.

Diese alten Ortskerne bestimmen auch heute noch im Wesentlichen die Siedlungsstruktur der Gemeinde, denn es befindet sich nur sehr wenig Bebauung in Streulage im Außenbereich. Als Hauptort hat Thedinghausen im Laufe der Zeit die weitest gehenden Veränderungen erlebt. Im Bereich der Hauptdurchgangsstraßen Syker Straße, Bremer Straße und Braunschweiger Straße befinden sich die meisten Infrastruktureinrichtungen mit Geschäften, Verwaltung der Samtgemeinde und dem zentralen Busbahnhof. Hier hat sich in den letzten Jahren insbesondere das Angebot an Lebensmittelgeschäften erhöht. Schwerpunkte der sozialen Infrastruktur haben sich an der Lehmstraße gebildet, wo sich zu beiden Seiten schulische Einrichtungen befinden, an der Bürgerstraße mit einem Altenheim und der Kirche und am Burgplatz mit Kindergarten und Sporteinrichtungen.

Die Entwicklung der Wohnbauflächen hat in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts im Bereich Poststraße und zwischen der Lehm- und Bahnhofstraße in typischer Einfamilienhausstruktur stattgefunden. Die jüngste Entwicklung wurde im Bereich „Illmer“ begonnen, wo nach einem städtebaulichen Konzept die bauliche Entwicklung zwischen der Lehmstraße und der Bremer Straße schrittweise vollzogen wird.

Eine besondere städtebauliche Situation ist an der Bahnhofstraße gegeben, wo sich in enger Nachbarschaft Gewerbebetriebe und Wohnnutzung befinden. In der baulichen Struktur ist die langgestreckte Entwicklung entlang der Syker Straße auffällig, an der keine eindeutiges Ende der Ortslage zu erkennen ist. An der Grenze zur Nachbargemeinde Emtinghausen befindet sich an dieser Straße ein Gewerbegebiet.

In den kleineren Orten ist die überwiegend landwirtschaftliche Prägung noch gut an der teilweise prächtigen Gebäudesubstanz ablesbar, auch wenn nicht mehr alle Höfe bewirt-



schaffet werden und ergänzende Neubebauung kleinräumig hinzugetreten ist. In Eißel hat dieser Zuwachs am stärksten stattgefunden.

9.2 ZIELE DER ORTSENTWICKLUNG

- Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Hauptort Thedinghausen
- keine bauliche Entwicklung östlich der Eyter
- Fortführung der wohnbaulichen Entwicklung „Am Illmer“
- Fortführung der baulichen Entwicklung südlich der Bahnhofstraße
- Anpassung an Nutzungswandel von gemischter Nutzung zu Wohnnutzung
- Sicherung der gemischten Struktur in zentralen Lagen in Thedinghausen
- Sicherung der gemischten Struktur in dörflichen Lagen
- angemessene Siedlungsergänzung in den kleineren Ortschaften
- Bestandssicherung von Gewerbebetrieben
- Bestandssicherung des Freizeitwohnens an der Weser

Als Hauptort der Samtgemeinde soll Thedinghausen das größte Entwicklungspotential erhalten, denn im Ort sind alle Versorgungsbereiche für die Bevölkerung in angemessener Weise abgedeckt. Aufgrund der eingeschränkten Entwicklungsrichtung an der Eyter kann die bauliche Entwicklung in der Hauptsache nur nördlich der Lehmstraße und südlich der Bahnhofstraße erfolgen, damit sich ein abgerundetes städtebauliches Bild ergibt, auf Flächen, die den Infrastruktureinrichtungen günstig zu geordnet sind.

Für die Flächen „Auf dem Illmer“ besteht seit längerem ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das die Gemeinde schrittweise umsetzt. Von einer Südentwicklung wird (nach Überarbeitung des Planentwurfs) abgesehen, da hier der Fortgang der gewerblichen Entwicklung abgewartet werden soll.

In den einzelnen Ortschaften soll die Möglichkeit zur angemessenen Eigenentwicklung gegeben werden; dabei werden Lagen bevorzugt, die aufgrund einer bereits vorhandenen Erschließung günstig zu bebauen sind.

Bereits vorhandene gewerbliche Entwicklungen sollen gesichert werden, aber es sollen keine ganz neuen Gewerbestandorte eröffnet werden. Der bereits durch Bebauungsplan gesicherte Ansatz südlich der Bahnhofstraße in Ergänzung der vorhandenen Nutzung nördlich der Bahnhofstraße wird beibehalten, wobei die Nutzungseinschränkungen hinsichtlich der Lärmemissionen wegen der benachbarten Wohnnutzung zu beachten sind.



9.3 FLÄCHENKONZEPTION

9.3.1 Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung

Fläche Thedinghausen 7

Größe:	15,4 ha (W Darstellung)
Lage:	Am Illmer
bisherige Darstellung:	Wohnbaufläche

Die Entwicklung dieses Bereiches zwischen Lehmstraße und Bremer Straße ist seit langem Teil der Entwicklungsplanung für Thedinghausen. Mit der Bebauung wurde in vier Bauabschnitten an der Lehmstraße (Bebauungspläne „Illmer I bis III“ und „An der Mühle“) und an der Bremer Straße mit einem Abschnitt (Bebauungsplan „Amtsmühlenweg“) begonnen. Die Entwicklung sieht eine Ein- und Durchgrünung vor, die zur Gliederung der zukünftigen Siedlungsflächen beiträgt und die auch im Plan als Grünfläche bzw. als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt wurden. Nach dem städtebaulichen Konzept soll die verkehrliche Anbindung im südlichen Teil über die Lehmstraße und im nördlichen Teil über die Bremer Straße erfolgen. Wegen seiner sehr günstigen Lage im Siedlungsgefüge direkt neben schulischen Einrichtungen und in der Nähe der Ortsmitte bietet sich die Fläche am besten zur Siedlungsentwicklung an.

Fläche Thedinghausen 8

Größe:	1,5 ha (W Darstellung)
Lage:	südlich der Bahnhofstraße
bisherige Darstellung:	Fläche für Versorgungsanlagen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Südlich der Bahnhofstraße erstreckt sich noch die freie Ackerlandschaft, die aber im Westen und Osten von Bebauung eingefasst ist. Auch sie weist im Siedlungsgefüge eine zentrale Lage in der Nähe der Versorgungseinrichtungen auf. Die Flächenansprüche in diesem Bereich sind aber vielfältig, da noch Restnutzungen auf Bahngelände bestehen und gewerbliche Entwicklungsflächen vorgehalten werden sollen. Diese Gewerbeflächen sind seit bereits seit einigen Jahren Teil der gemeindlichen Planung, um dem nördlich der Bahnhofstraße liegenden Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten.

Dagegen bildet die vorhandene als Reines Wohngebiet festgesetzte Bebauung Am Hopfenhof einen anderen Nutzungsansatz für diesen Bereich, der sich als einschränkender Faktor für die Nutzungsintensität im geplanten Gewerbegebiet darstellt. Im Bebauungs-



plan Nr. 19 wurden bei der Festsetzung des Gewerbegebietes Einschränkungen der zulässigen Emissionen festgesetzt.

Zwischen dieses so eingeschränkt nutzbare Gewerbegebiet und das Reine Wohngebiet tritt nun eine Wohnbaufläche, das von den bereits vorgenommenen gewerblichen Nutzungseinschränkungen profitieren kann. Ein Grünstreifen wird als Puffer zwischengelagert, der im weiteren Verlauf um das Gewerbegebiet geführt wird. Durch die Wohnbauflächendarstellung, die nach der Überarbeitung des Entwurfs zur erneuten öffentlichen Auslegung erheblich reduziert wurde, wird die bisher geplante Fläche für eine naturnahe Regenrückhaltung, die zur Entwässerung des geplanten Gewerbegebietes dienen sollte, überplant. Eine so flächenintensive Entwässerungslösung soll nun innerörtlich nicht mehr hergestellt werden. Statt dessen kann als eine Möglichkeit der Entwässerung der Grünstreifen um das Gewerbegebiet vorgesehen werden.

Bei der späteren Aufstellung eines Bebauungsplan sind entsprechend der dann gegebenen Planungssituation Immissionsberechnungen anzustellen und die erforderlichen Abstände genau festzulegen.

Fläche Thedinghausen 5

Größe: 0,9 ha (W Darstellung)
Lage: nördlich der Bremer Straße
bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

Hier bietet sich die Möglichkeit ein relativ kleines Baugebiet unabhängig von den oben genannten großen Baugebiet zu realisieren. Die Erweiterung des Siedlungsrandes hat hier mit der Bebauung „Am Sande“ bereits begonnen und kann hier mit Anschluss über eine Baulücke an die Bremer Straße erschlossen werden.

Fläche Thedinghausen 9

Größe: 1,3 ha (W Darstellung)
Lage: westlich Boltenhornstraße
bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

Gemäß den Zielen der gemeindlichen Entwicklung wird hier die Möglichkeit genutzt, eine bisher nur einseitig bebaute Straße zur direkten Erschließung von Neubauflächen zu nutzen.



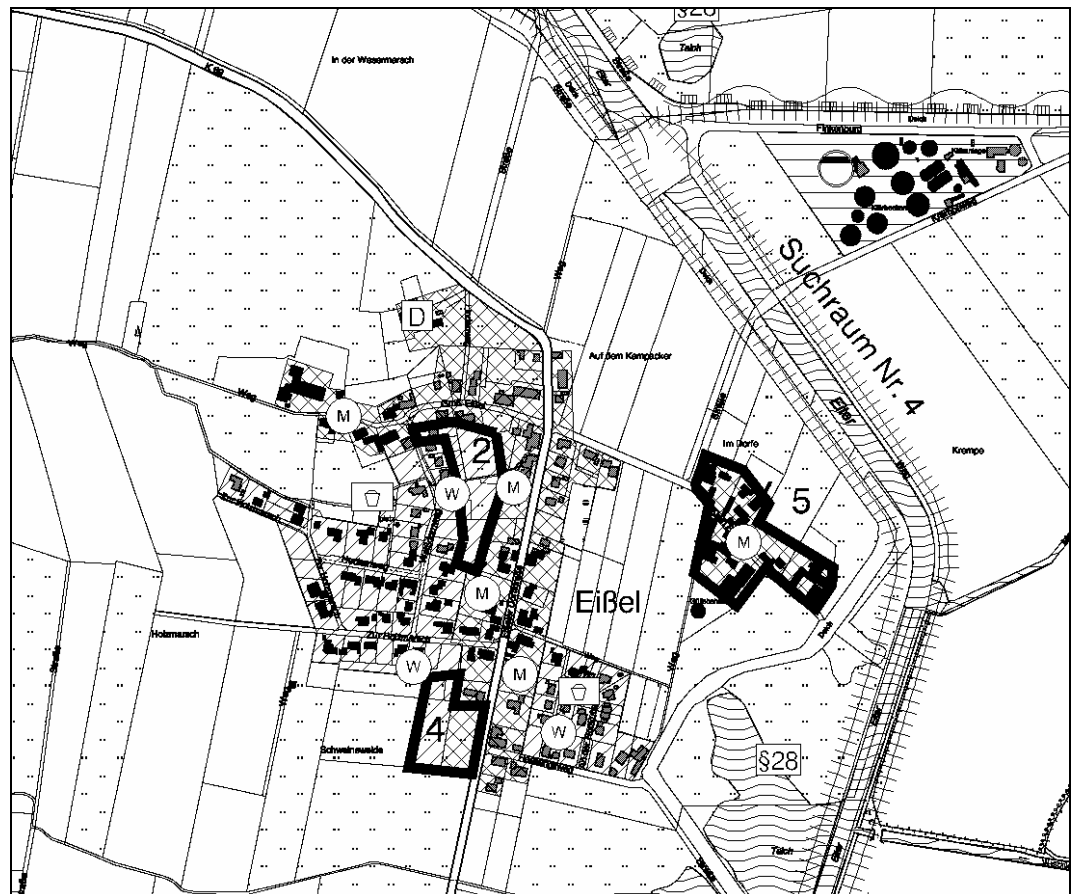
Abbildung: Thedinghausen



Fläche Eißel 4

Größe: 0,3 / 0,3 ha (W/M Darstellung)
Lage: westlich der Eißeler Dorfstraße
bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

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

Abbildung: Eißel

9.3.2 Nutzungswandel im Bestand

Der früher kleinteilig und dörflich strukturierte Bereich mit älterer Bebauung zwischen Bürgerstraße und Eyter in Thedinghausen hat sich zu einem Wohngebiet entwickelt, in dem nur noch vereinzelt nicht störende, gewerbliche Nutzungen zu finden sind (Fläche Thedinghausen 4 und 6). Daher erfolgt hier eine Darstellung als Wohnbaufläche. Im östlichen Abschnitt der Lehmstraße befindet sich neben den schulischen Einrichtungen nur noch Wohnnutzung, die auch südlich der Straße bereits so im Bebauungsplan Nr. 23 festgesetzt wurde (Thedinghausen 13). Nördlich der Straße liegen hinter lockerer Bebauung noch größere Freiflächen, die noch in Zusammenhang mit den ehemaligen Hofstellen an der Bremer Straße stehen und für die der Bebauungsplan Nr. 13 mit Festsetzung eines Dorfgebietes gilt. In der gemeindlichen Entwicklung bieten sich diese Flächen aber für eine weitere Wohnnutzung an, da eine landwirtschaftliche Nutzung an dieser Stelle kein langfristige Perspektive hat. Es werden daher die bisherige Darstellung von gemischten Bauflächen hier durch eine Darstellung als Wohnbaufläche abgelöst (Thedinghausen 12). Bei der baulichen Entwicklung entlang der Bremer Straße ortsauwärts hat sich die dort beabsichtigte Nutzung nicht eingestellt, so dass hier entsprechend der tatsächlichen Nutzung eine Wohnbauflächendarstellung erfolgt, die insbesondere die Bebauung im Bereich „Amtsmühlenweg“ betrifft (Thedinghausen 3).

In Eißel soll aufgrund der noch dörflichen Baustruktur und dem übergeordneten Charakter der Dorfstraße im unmittelbaren Straßenbereich die gemischte Nutzung entwickelt werden. In den dahinter liegenden Bereichen hat sich aber zunehmend eine Wohnnutzung etabliert, die sich auch noch auf einer kleineren innerörtlichen Freifläche fortsetzen könnte. Für diesen hinteren Bereich wird nun eine Nutzungsänderung zu Wohnbauflächen dargestellt, die sich an die Darstellungen am Weißdornweg anschließt (Eißel 2).

9.3.3 Sicherung und Entwicklung vorhandener Bebauung

In der Ortslage Thedinghausen selbst befindet sich nur am Ortsrand Richtung Eißel ein kleiner Bereich, der in Zusammenhang mit der Ortslage steht, der aber bisher nicht im Flächennutzungsplan dargestellt war und der nun als gemischte Baufläche aufgenommen wird (Thedinghausen 2).

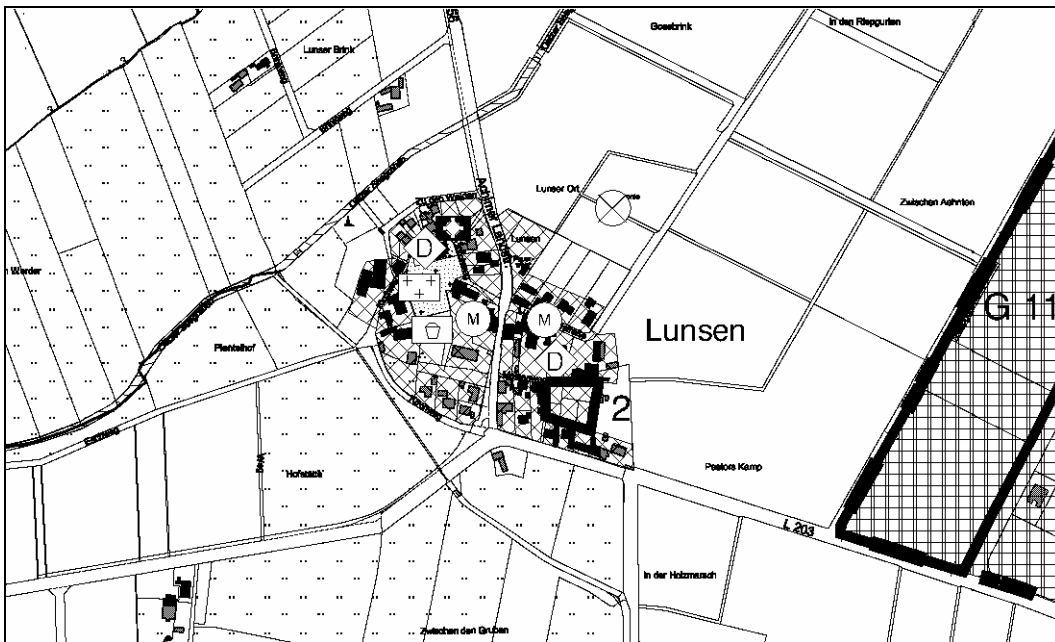
In Westerwisch war dagegen bisher der größte Teil der Bebauung nicht mit einer Bauflächendarstellung versehen. Lediglich der am Adligen Holze gelegene Reiterhof hatte eine Darstellung als Grünfläche erhalten. Von diesem Bereich ausgehend werden dessen baulich genutzten Bereiche sowie ein Teil der Reitplätze zusammen mit den dazwischen liegenden Lücken nun als gemischte Bauflächen dargestellt. Damit erstrecken sich Bauzeilen zu beiden Seiten der Westerwischer Straße nach Osten, die von einer lockeren Bebauung nach Norden ergänzt wird. Damit wird die zeilenartige Ortslage, die vor allem nördlich der Straße noch von alter landwirtschaftlicher Bebauung geprägt ist, nun mit



Zum Dorf Eißel gehört noch eine Gruppe von Gebäuden östlich der Eißeler Dorfstraße, die bei der baulichen Entwicklung des Dorfes berücksichtigt werden soll. Hier kann unter Umständen in Lücken eine Bebauung im Außenbereich auf der Basis einer Darstellung von gemischten Bauflächen erfolgen (Eißeel 5).

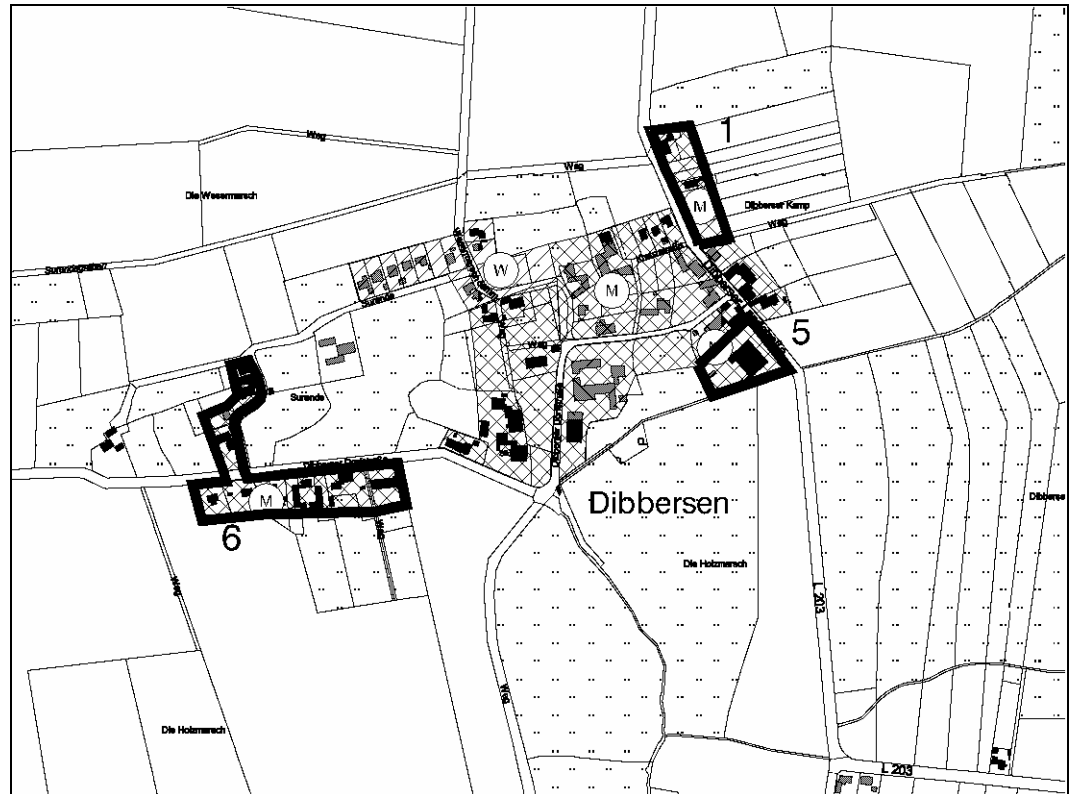
In Lunsen soll kleinräumig neben der älteren dörflichen Struktur an der Dorfstraße Bebauung ermöglicht werden, die nun mit einer Abrundung als gemischte Baufläche dargestellt wird (Lunsen 2).

Abbildung: Lunsen



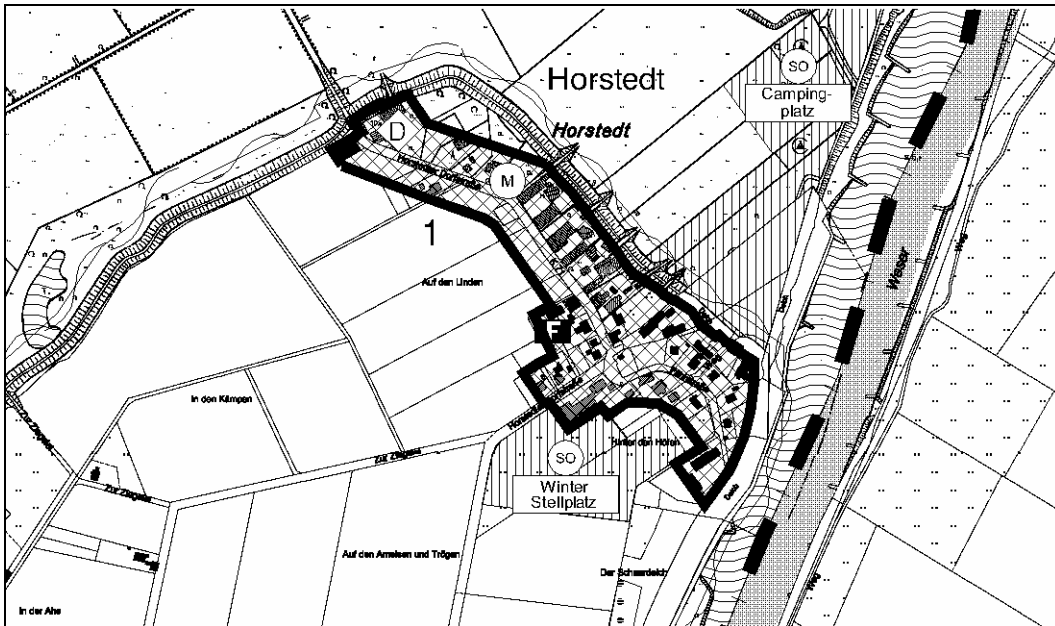
Auch in Dibbersen waren bisher nicht alle Teile des Ortes entsprechend ihrer baulichen Prägung im Flächennutzungsplan wiedergegeben, so erfolgen nun gewisse Ergänzungen am Ortsrand und an der Dibberser Dorfstraße (Dibbersen 5 und 6). Ergänzt werden soll die Bebauung durch einige Lückenschlüsse am nördlichen Ortsausgang, für die nun eine gemischte Bauflächendarstellung erfolgt. (Dibbersen 1)

Abbildung: Dibbersen



In der Genehmigung des Flächennutzungsplanes von 1978 war der Teilplan 6, auf dem auch Horstedt abgebildet war, von der Genehmigung durch die Bezirksregierung ausgenommen worden, so dass bislang für das Dorf Horstedt keine wirksame Darstellung im Flächennutzungsplan vorlag. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplan wird diese Situation nun bereinigt, in dem die Dorflage mit einer Ergänzungsfläche südlich der Dorfstraße als gemischte Baufläche dargestellt wird (Horstedt 1).

Abbildung: Horstedt



9.3.4 Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen

Da der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung in der Samtgemeinde im Gewerbegebiet der Mitgliedsgemeinde Morsum stattfinden soll, findet in der Gemeinde Thedinghausen im Wesentlichen eine Bestandsüberplanung vorhandener Gewerbebetriebe statt. Dabei liegt der Schwerpunkt in der Ortslage Thedinghausen an der Bahnhofstraße, wo auch seit einiger Zeit Erweiterungsflächen für den sonst beengten Standort bereit gehalten werden. (Gewerbeflächen 8/9).

Des weiteren befindet sich ein gewerblicher Schwerpunkt an der südlichen Syker Straße an der Grenze zur Nachbargemeinde Emtinghausen, wo dieser Gewerbestandort zum Anlass genommen wurde die Darstellung von gewerblichen Bauflächen an der Gemeindegrenze in Emtinghausen beizubehalten. Dazu kommen kleinere Standorte an der Bahnhofstraße und an der Syker Straße.

Die vorhandenen Betriebe am ehemaligen Bahnhof Dibbersen sollen an diesem Standort auf einer ca. 10 ha großen gewerblich genutzten Fläche gesichert werden. Dafür wird die Darstellung gewerblicher Bauflächen erweitert (Gewerbefläche 5)

10 SONDERBAUFLÄCHEN

10.1 WINDENERGIE

Die Samtgemeinde hat für den bisher wirksamen Flächennutzungsplan durch das 50. Änderungsverfahren Sonderbauflächen für Windenergieanlagen im Samtgemeindegebiet mit dem Ziel der Ausschlusswirkung gem. § 35 Abs. 3 BauGB, dargestellt. Durch die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Sonderbauflächen für Windenergieanlagen noch um eine textliche Darstellung ergänzt, die besagt, dass die Gesamthöhe der Windenergieanlagen im Bereich Beppener Bruch die Höhe von jeweils 120 m über der maßgeblichen Geländeoberfläche gem. § 16 NBauO nicht überschreiten darf; in Blender darf die Gesamthöhe der Windeenergieanlagen 100 m nicht überschreiten.

Die Abgrenzung dieser seit September 2003 wirksamen Darstellungen und die textliche Darstellung wurden bei der Neuaufstellung unverändert übernommen. Neben den Darstellungen der Sonderbauflächen wurden Darstellungen für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

10.2 CAMPING

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen werden vier Campingplatzgebiete als Sondergebiete dargestellt. Hierbei handelt es sich um den Campingplatz „Bolterholz“ in der Gemeinde Riede, zwei Campingplätze in der Gemeinde Thedinghausen, nördlich der Ortschaft Horstedt und ein Campingplatz in der Gemeinde Morsum im Bereich „Am Streek“.

Bei diesen vier Campingplätzen an der Weser handelt es sich um bestandsgeschützte Plätze, die schon vor dem in Krafttreten der Niedersächsischen Bauordnung im Jahre 1974 vorhanden waren. Auf Grundlage der damaligen Rechtslage verfügen diese Campingplätze über ein rechtliche Absicherung in Form einer so genannten Lagerordnung. Eine weitere wichtige Voraussetzung für den Weiterbestand der Campingplätze ist eine geordnete Schmutzwasserentsorgung beispielsweise über Sammelgruben.

Aus Sicht der Regionalplanung ist es nicht zulässig, die Sonderbaufläche bis an die Uferlinie zu ziehen, da die Ufer frei zugänglich sein müssen. Aus diesem Grund werden die Flächen zwischen dem Sommerdeich und der Uferlinie nicht als Sonderbauflächen dargestellt.



Südlich der Ortslage von Horstedt befindet sich eine Grünlandfläche, die in den Wintermonaten als Winterstellplatz für Campingwagen genutzt wird. Da es sich hier um eine dauerhafte Einrichtung handelt, die von den Betreibern der Horstedter Campingplätze bereitgestellt wird, soll dieser Bereich nunmehr als Sondergebiet „Winterstellplatz“ dargestellt werden. Bei den übrigen Plätzen wird die Winterunterbringung nicht fest organisiert, so dass eine Flächendarstellung nicht erforderlich ist.

10.3 SONSTIGE SONDERGEBIETE

Die Darstellungen zu den sonstigen Sondergebieten wie

- Einzelhandel an der Braunschweiger Straße, Thedinghausen
- Einzelhandel an der Syker Straße, Thedinghausen
- Schützenplatz, Thedinghausen
- Reiten und Pferd, Thedinghausen
- Tennisplatz, Emtinghausen
- Reiten, Emtinghausen
- Schützenhalle, Intschede
- Winterliegeplatz, Intschede
- Hochseilgärten

wurden bis auf die das Sondergebiet „Reiten“ in Emtinghausen (siehe oben) , das Sondergebiet „Winterliegeplatz“ in Intschede sowie die beiden „Hochseilgärten“ aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan einschließlich der abgeschlossenen Änderungsverfahren übernommen.

Östlich der Ortslage von Intschede befindet sich eine Grünlandfläche, die in den Wintermonaten als Winterliegeplatz für Boote genutzt wird. Da es sich hier um eine dauerhafte Einrichtung handelt, soll dieser Bereich nunmehr als Sondergebiet „Winterliegeplatz“ dargestellt werden.

Bei den „Hochseilgärten“ handelt es sich um Sondernutzungen in der Gemeinde Thedinghausen am Erbhof. An zwei Stellen (kleines Waldstück unmittelbar am Erbhof, freie Fläche im sog. Baumpark) soll die Möglichkeit einer besonderen Freizeitnutzung gegeben werden, die privat betrieben, der Ertüchtigung im Freien an speziell entwickelten Holzgerüsten mit Seilverbindungen dient. Aufgrund der geringen Ausdehnung der Anlagen erfolgt nur eine punktuelle Darstellung, die auch mit der jeweiligen Grundnutzung Wald bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vereinbar ist.



11 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

11.1 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

In diesem Kapitel wird zunächst kurz die Landwirtschaft aus Sicht des Landkreises Verden skizziert, bevor die Situation in der Samtgemeinde dargelegt wird.

Die Landwirtschaft mit ihren vielfältigen wirtschaftlichen, sozialen und landeskulturellen Funktionen soll als leistungsfähiger, existenzsichernder und wettbewerbsfähiger bäuerlich strukturierter Wirtschaftszweig erhalten, gefördert und entwickelt werden. (vgl. RROP 1997, S. 91).

Städtebauliche Maßnahmen können für die wirtschaftende Landwirtschaft vielfach nachteilige Folgewirkungen mit sich bringen; sie sind deshalb mit den Belangen der Landwirtschaft abzustimmen. Insbesondere sind dabei die landwirtschaftlichen Emissionen zu berücksichtigen. Die Ausweisung von neuen Wohngebieten in den agrarisch geprägten Ortsteilen darf nicht die Lebens- und Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe beeinträchtigen. Dies gilt aber auch insbesondere für Dorf- und Streulagen mit landwirtschaftlichen Betrieben. Deshalb ist von immissionsempfindlichen Nutzungen ein ausreichender Abstand zu den landwirtschaftlichen Betrieben einzuhalten.

Im ländlichen Raum ist es vor allem wichtig, dass für die Bevölkerung auf dem Lande Arbeitsplätze gesichert bleiben, und zwar durch die verschiedenen Formen von landwirtschaftlichen Haupt-, Zu- und Nebenerwerbsbetrieben. Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht den Strukturwandel in der Landwirtschaft im Landkreis Verden in den Jahren 1999 bis 2003. In nur vier Jahren nahm die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe um ca. 31 % ab. Rund die Hälfte der Betriebe werden im Nebenerwerb bewirtschaftet.

Tabelle: Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe im Landkreis Verden

	Insgesamt	Haupterwerb	Nebenerwerb
1995	1591	696	895
1999	1268	537	620
2003	1098	490	540

(Quelle: Nds. Landesamt für Statistik)

Der aufgezeigte Strukturwandel in der Landwirtschaft ist derzeit in sehr starkem Maße abhängig von den agrarpolitischen Rahmenbedingungen. Bei den tendenziell ungünstigen Einkommensentwicklungen erfolgt ein sich fortsetzender Ausstieg aus der Landwirtschaft. Aus diesem Grunde ist mit einer weiteren Abnahme der Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe zu rechnen. Die in der Vergangenheit erkennbare Tendenz der durch-



schnittlichen Größe der Betriebe und der Anteil der landwirtschaftlich genutzten Fläche der größeren Betriebe wird in diesem Rahmen zu größeren Betriebseinheiten führen.

Die Entwicklung der Dörfer und Streulagen von ehemals landwirtschaftlich geprägten Ortslagen zu Wohnstätten außerlandwirtschaftlicher Personen hat für die verbliebenen landwirtschaftlichen Betriebe einschneidende Folgen. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt eine erhebliche rechtliche Verschärfung im Bereich des Immissionsschutzes. Zwar genießen diese Betriebe in ihrer Form bzw. in ihrem genehmigten Bestand Bestandschutz, für diese Betriebe ist aber häufig aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eine Expandierung im Bereich der Tierhaltung nicht mehr möglich. Dies gilt es im Rahmen der Bauleitplanung zukünftig verstärkt zu berücksichtigen; die verbleibenden landwirtschaftlichen Betriebe sind - soweit erforderlich - durch ausreichende Abstände zu sichern.

In der Samtgemeinde Thedinghausen stellt sich die Situation der Landwirtschaft wie folgt da. Von den 15.190 ha Fläche in der Samtgemeinde Thedinghausen entfallen 82,6 % auf landwirtschaftliche Fläche.

In der Samtgemeinde Thedinghausen waren 2003 nach den Angaben des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik (NLS) 260 landwirtschaftliche Betriebe tätig, von denen 106 im Haupterwerb und 137 im Nebenerwerb bewirtschaftet wurden. 1999 wurden noch 301 für die Gesamtzahl angegeben, von denen 126 im Haupterwerb und 159 im Nebenerwerb betrieben wurden. Dies entspricht einen Rückgang um ca. 14 % in vier Jahren.

Tabelle: Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe in der Samtgemeinde Thedinghausen

	Insgesamt		Haupterwerb		Nebenerwerb	
	1999	2003	1999	2003	1999	2003
Blender	75	67	34	31	41	35
Emtinghausen	56	51	24	20	32	28
Morsum	60	52	22	18	29	26
Riede	57	46	24	17	30	27
Thedinghausen	53	44	22	20	27	21
Summe Samtgemeinde	301	260	126	106	159	137

(Quelle: Nds. Landesamt für Statistik)

Während die Größe der landwirtschaftlich genutzten Fläche sich kaum verändert, nimmt die Zahl der Betriebe stark ab. Dieser Trend ist ebenso in Niedersachsen auszumachen. Durch leer stehende Hofanlagen oder nur noch zu Wohnzwecken genutzte Hofstellen sind diese Entwicklungen auch im Ortsbild abzulesen.



Der größte Teil des Gemeindegebietes wird also landwirtschaftlich genutzt und im gemäß § 35 BauGB privilegierten Außenbereich befinden sich auch vielfach die Hofstellen oder Stallanlagen mit intensiver Tierhaltung. Bei ihrer Planung beansprucht die Samtgemeinde Thedinghausen nur im erforderlichen Umfang landwirtschaftliche Flächen für andere Nutzungen. Für die Ausweisung von Wohnbauflächen besteht weiterhin Bedarf und bei der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen hat die Samtgemeinde eine regionale Planungsaufgabe zu erfüllen.

Umgekehrt muss die Samtgemeinde Thedinghausen bei Planungen die vorhandenen landwirtschaftlichen Immissionen aus emittierenden Anlagen der Umgebung berücksichtigen. Zwar kann die Art der geplanten Nutzung in den Grundzügen auch in immissionsvorbelasteten Umgebungen als Zielsetzung der gemeindlichen Entwicklung dargestellt werden, aber im weiteren Planungsverfahren ist zu klären, ob die geplante Nutzung im vollen Umfang mit den Immissionen vereinbar ist oder ob Immissionsbeschränkungen in der geplanten Nutzung zu berücksichtigen sind.

Die Samtgemeinde Thedinghausen ist bestrebt, vorhandene Gemengelagen von Konflikten so weit wie möglich zu befreien bzw. solche Konflikte nicht durch die Planung hervorzurufen. Bei den bestehenden Gemengelagen ist dabei je nach örtlicher Entwicklungsrichtung in der planerischen Abwägung der ein oder anderen Nutzung der Vorrang zu geben. Dann besteht zwar für die Nutzung, deren Belange zurückgestellt werden müssen, noch Bestandsschutz, aber die Entwicklungsmöglichkeiten werden eingeschränkt.

In den Ortslagen können bei Planungen für Wohnbebauung Konflikte mit vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben auftreten. Die Bereiche, die in der Samtgemeinde noch eine stark dörfliche gemischte Struktur aufweisen, werden im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Hier soll die Wohnnutzung nicht dominieren, sondern ein Teil verschiedener Nutzungen sein.

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung schlägt die Samtgemeinde Thedinghausen also mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes keinen grundsätzlich neuen Planungskurs ein, sondern stützt die ländlichen Ortschaften in der Eigenentwicklung, in einer zumeist gemischten Struktur, oder ergänzt die Wohnbauflächen an möglichst konfliktfreien Standorten.



11.2 FLÄCHEN FÜR WALD

Das Regionale Raumordnungsprogramm trifft über die Waldflächen im Landkreis Verden folgende Aussagen: Der Landkreis Verden ist mit 11,6 % Waldanteil unterdurchschnittlich bewaldet, wobei die westlichen und nördlichen Kreisteile besonders waldarm sind.

Nach § 2 des Niedersächsischen Waldgesetzes ist Wald jedes mit Waldbäumen bestockte Grundstück. Zum Wald gehören auch

- Waldstücke, die vorübergehend unbestockt sind (Blößen)
- Wege, Schneisen, Holzlagerplätze, Wildäcker und ähnliche unbestockte Grundstücke, die mit einem Wald verbunden sind und seiner Bewirtschaftung dienen, sowie Parkplätze, Spielplätze und Liegewiesen für die Besucher des Waldes,
- Moore, Heiden, sonstige ungenutzte Ländereien und Gewässer, die mit einem Wald zusammenhängen und natürliche Bestandteile der Waldlandschaft sind.

Im Flächennutzungsplan wurde auf Grundlage der Biotoptypenkartierung zum Landschaftsrahmenplan (2003) der dort erfasste Waldbestand als Fläche für Wald dargestellt.

Der Wald soll wegen seiner wichtigen ökologischen Funktionen, seines volkswirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung als Erholungsraum in seinem Bestand erhalten und entwickelt sowie vor nachteiligen Einwirkungen bewahrt werden. Der Waldanteil soll insbesondere in waldarmen Gebieten und dichter besiedelten Gebieten vermehrt werden. (RROP 1997, S. 97) Dazu sind im RROP „Gebiete zur Vergrößerung des Waldanteils“ als Ziele der Raumordnung (RROP 1997, Ziffer 3.3 D 08) ausgewiesen.

Die Samtgemeinde berücksichtigt diese Ziele der Raumordnung bei ihren Planungen zur Landschaftsentwicklung in den Entwicklungsräumen Nr. 11 „Bereich westl. des Blanken Waters Wiesengraben bis Gemeindegrenze“, Nr. 17 „Bereich zwischen Beppen und Einste“ und Nr. 13 „Bereich Adliges Holz, Donnerstedt, Felde“, wo die Vergrößerung des Waldanteils zu den jeweiligen Zielsetzungen gehört. Im Rahmen der Bauleitplanung kann diese Zielsetzung als Kompensationsmaßnahme in den entsprechenden Suchräumen umgesetzt werden, wenn dies zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen nach Lage, Art und Umfang geeignet ist. Im Flächennutzungsplan sind keine Darstellungen getroffen worden, die der Verwirklichung des Ziels „Vergrößerung des Waldanteils“ entgegenstehen.

Die im RROP vorgesehene Vergrößerung des Waldanteils im Bereich südöstlich des Adligen Holzes wird allerdings von der Samtgemeinde wegen der isolierten Lage und



Abgrenzung und der dort befindlichen Gartenbaunutzung an der Kreisstraße 60 nicht angestrebt. Die im Südosten des Adligen Holzes eines Gebietes zur Vergrößerung des Waldanteils wird von der Samtgemeinde nicht übernommen, da der Samtgemeinde hier der Erhalt und die Sicherung der gärtnerischen Betriebe, die hier mit hohem Aufwand betrieben werden, zur Unterstützung der örtlichen Wirtschaft im Vordergrund steht. Die Betriebe sind aufgrund der in die Flächen geleisteten Investitionen standortgebunden und könnten nur mit großem Aufwand zugunsten einer Waldentwicklung verlagert werden. Die vorgenommene Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft widerspricht den Zielen der Raumordnung hier auch nicht grundsätzlich, da Waldanpflanzungen möglich bleiben.



12 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

In den Flächennutzungsplan wurden bis auf eine Ausnahme Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, die in vorangegangenen Einzelplanungen entwickelt wurden. Die dazu genannten Zielsetzungen sollen auch zukünftig für die dargestellten Bereiche gelten.

Flächenmäßig am größten sind hier die Bereiche, die aus der 50. und 52. Änderung des Flächennutzungsplanes hervorgegangen sind. Mit diesen Änderungsplanungen wurde die Errichtung von Windenergieanlagen im Samtgemeindegebiet geordnet. Für die durch die Realisierung dieser Planungen zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und den daher erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, in denen solche Maßnahmen durchgeführt werden sollten. Die Flächen liegen in den Mitgliedsgemeinden Blender, Morsum und Thedinghausen und wurden unverändert aus den vorangegangenen Planungen übernommen.

In der Gemeinde Blender wurden in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 und der damit verbundenen Flächennutzungsplanänderung verschiedene Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant. Diese Darstellungen an der Blender Ernte werden in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

In der Gemeinde Thedinghausen wurden bei der stufenweise Entwicklung des Baugebietes „Illmer“ Ausgleichsmaßnahmen entsprechend des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes angelegt, die zunächst am Rande der Neubaugebiete liegen, aber bei vollständiger Bebauung der Fläche ein Durchgrünung des Gebietes ergeben.

Eine neue Planung zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist in der Gemeinde Thedinghausen vorgesehen, wo ein Bereich in der Nähe des Erbhofes als sog. „Poolfläche“ entwickelt werden soll, d.h. die hier durchgeführten Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes können auf zukünftige Planungen und deren Kompensationsbilanzierung angerechnet werden. Es soll eine Gesamtgestalt als „Baumpark“ entstehen, für das die Gemeinde ein Konzept zur Umsetzung entwickelt hat.



13 SUCHRÄUME FÜR KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Aufgabe der Bauleitplanung ist es nach § 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in den Städten und Gemeinden nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Es gehört zu den Grundsätzen der Bauleitplanung, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft, des Bodens, des Klimas sowie die Landschaft zu berücksichtigen sind.

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist unter Anwendung der Eingriffsregelung im Rahmen der Abwägung zum Flächennutzungsplan zu entscheiden. § 1a BauGB bestimmt im Einzelnen, nach welchen Grundsätzen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im zur Begründung gehörenden Umweltbericht (Kapitel 18) wird das Ergebnis der Umweltprüfung beschrieben, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen bedingt durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ermittelt und bewertet werden.

Der Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen soll durch geeignete Maßnahmen im Gebiet der Samtgemeinde erfolgen. Im Rahmen des Landschaftsplanes werden entsprechend des Zielkonzeptes für den Naturschutz und die Landschaftspflege geeignete Entwicklungsräume und entsprechende Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen benannt.

Diese landschaftsplanerischen Zielsetzungen wurden für die vorbereitende Bauleitplanung herangezogen, um Suchräume für Kompensationsmaßnahmen zu bilden und diese mit einem besonderen Planzeichen darzustellen, dass die Darstellung Flächen für die Landwirtschaft und Wald überlagert.

Nachfolgend sind die 18 Landschaftsentwicklungsräume jeweils unter Nennung der wesentlichen landschaftsplanerischen Zielsetzung aufgeführt, in denen die Kompensationsmaßnahmen möglichst durchgeführt werden sollen. In der tabellarischen Aufstellung der einzelnen Eingriffsflächen im Umweltbericht erfolgt die Zuordnung der Eingriffsflächen zu den jeweiligen Landschaftsentwicklungsräumen. In der Regel sollten sich Eingriffs- und Kompensationsfläche im gleichen Landschaftsraum befinden. Ausnahmen von dieser Regel sind bei entsprechender Begründung möglich. In der folgenden Karte sind die Suchräume für Kompensationsmaßnahmen dargestellt.



Tabelle: Suchräume

Nr.	Bezeichnung	Entwicklungsziele	Entwicklungsmaßnahmen
1	Weserufer	Weichholzaue	Eigenentwicklung als Weichholzaue unter Berücksichtigung der Anforderungen des Hochwasserschutzes
2	übrige Außendeichsflächen an der Weser	Dauergrünland, Weich- und Hartholzaue, Steinkauzlebensraum	Umwandlung von Acker in Dauergrünland, Pflanzung und Erhalt von Kopfbäumen, Entwicklung von Auwaldbereichen
3	LSG Heckengebiet Riede – Horstedt	Kleinteilig gegliederte Heckenlandschaft	Erhalt, Ergänzung und Pflege des Heckenbestandes
4	Eyter	Naturnaher Flusslauf	Renaturierung, Herstellung von Retentionsflächen und Röhrichtbeständen durch Querschnittsaufweitung
5	Erbhof und Umgebung	Parklandschaft	Landschaftsgestaltung durch Baumpark
6	Holtorf – Landwehr	Durch Gehölzstrukturen gegliederte Agrarlandschaft mit naturnahen Gewässern	Landschaftsgliederung durch Gehölzpflanzung, Gewässerrandstreifen
7	Blender See	Naturnahes Altwasser	Sicherung und Verbesserung der Biotopqualität u. a. als Fledermaushabitat
8	südlich Oiste	Von naturnahen Gehölzstrukturen durchwirkte Agrarlandschaft, Steinkauzlebensraum	Biotopvernetzung durch partielle Nutzungsextensivierung und Gehölzpflanzung, extensiver Obstbau, Kopfbäume
9	Bereich zwischen Eyter und Alter Eyter einschließlich der Randbereiche	Reichhaltig mit Gewässern und Gehölzen strukturierte Wiesenlandschaft	Biotopvernetzung z. B. durch Gewässerrandstreifen, Gehölzreihen oder partielle Nutzungsaufgabe
10	An der Schwarmer Grenze	Mit Gehölzen strukturierte Agrarlandschaft	Ergänzung des Landschaftsinventars durch Gehölzpflanzung z. B. an Wegen oder Gewässern
11	Bereich westlich des Blanken - Waters Wiesengraben bis Gemeindegrenze	Mit Gehölzen strukturierte Agrarlandschaft	Biotopvernetzung z. B. durch Gewässerrandstreifen oder Entwicklung von Gehölzinseln. Aufforstung/Neuanlage Wald
12	Bahlum	Mit Gehölzen strukturierte Agrarlandschaft	Biotopvernetzung z. B. durch Gewässerrandstreifen oder Ent-



			wicklung von Gehölzinseln. Auf- forstung/Neuanlage Wald
13	Bereich Adeliges Holz, Donnerstedt, Felde	Mit Gehölzen strukturierte Agrar- und Baumschulland- schaft	Entwicklung zusätzlicher Wald- bestände und Ergänzung der Gehölzstrukturen in der Land- schaft
14	Bruchschläge	Mit Gehölzen strukturierte Agrarlandschaft	Biotopvernetzung z. B. durch Gewässerrandstreifen, Entwick- lung von Feldgehölzen oder Baumreihen
15	Landwehr - West	Bedingt naturnahes Fließ- gewässer mit Gehölzsaum	Renaturierung und Aufweitung des Gewässers, Anlage von Gewässerrandstreifen
16	Landwehr – Ost	Bedingt naturnahes Fließ- gewässer mit Gehölzsaum	Renaturierung und Aufweitung des Gewässers, Anlage von Gewässerrandstreifen
17	Biotopvernetzungsgebiet zwischen Beppen und Einste	Mit Gehölzen und Gewäs- sern reichhaltig strukturierte Agrarlandschaft	Herstellung weiterer Trittsteinbio- töpfe durch Eigenentwicklung oder Anpflanzung, Pflanzung von Gehölzreihen an Wegen, Gewäs- serrandstreifen und Renaturie- rung der Landwehr. Auffors- tung/Neuanlage Wald
18	Einste – Holtum	Ortsrandsituation mit Kopf- bäumen und Obstwiesen, Steinkauzlebensraum	Ortsrandgestaltung mit Obstwie- sen, Landschaftsgliederung mit Kopfbäumen und Baumreihen, Biotopvernetzung

In diesen dargestellten Flächen bietet sich die Möglichkeit für spätere Planungen geeignete Aufwertungseffekte für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erreichen, die durch ihre Orientierung am jeweiligen Zielkonzept des Suchraumes dessen Entwicklungsbedürfnis entsprechen, auch wenn diese nur punktuell durchgeführt werden.

Die Suchräume für die Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden sehr großzügig dargestellt, um eine möglichst hohe Flexibilität bei der Auswahl von Maßnahmenfläche zu gewinnen. Die vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung soll hier beibehalten werden und die Belange der Landwirtschaft sollen bei der Standortwahl berücksichtigt werden. Dazu gehört z. B. auch die Berücksichtigung der für die Landwirtschaft besonders wertvollen Flächen. Die Umsetzung der Maßnahmen kann nur einver-



nehmlich mit den betroffenen Landwirten erfolgen. In Einzelfällen kann es in Absprache zur Beendigung von landwirtschaftlichen Nutzungen kommen.

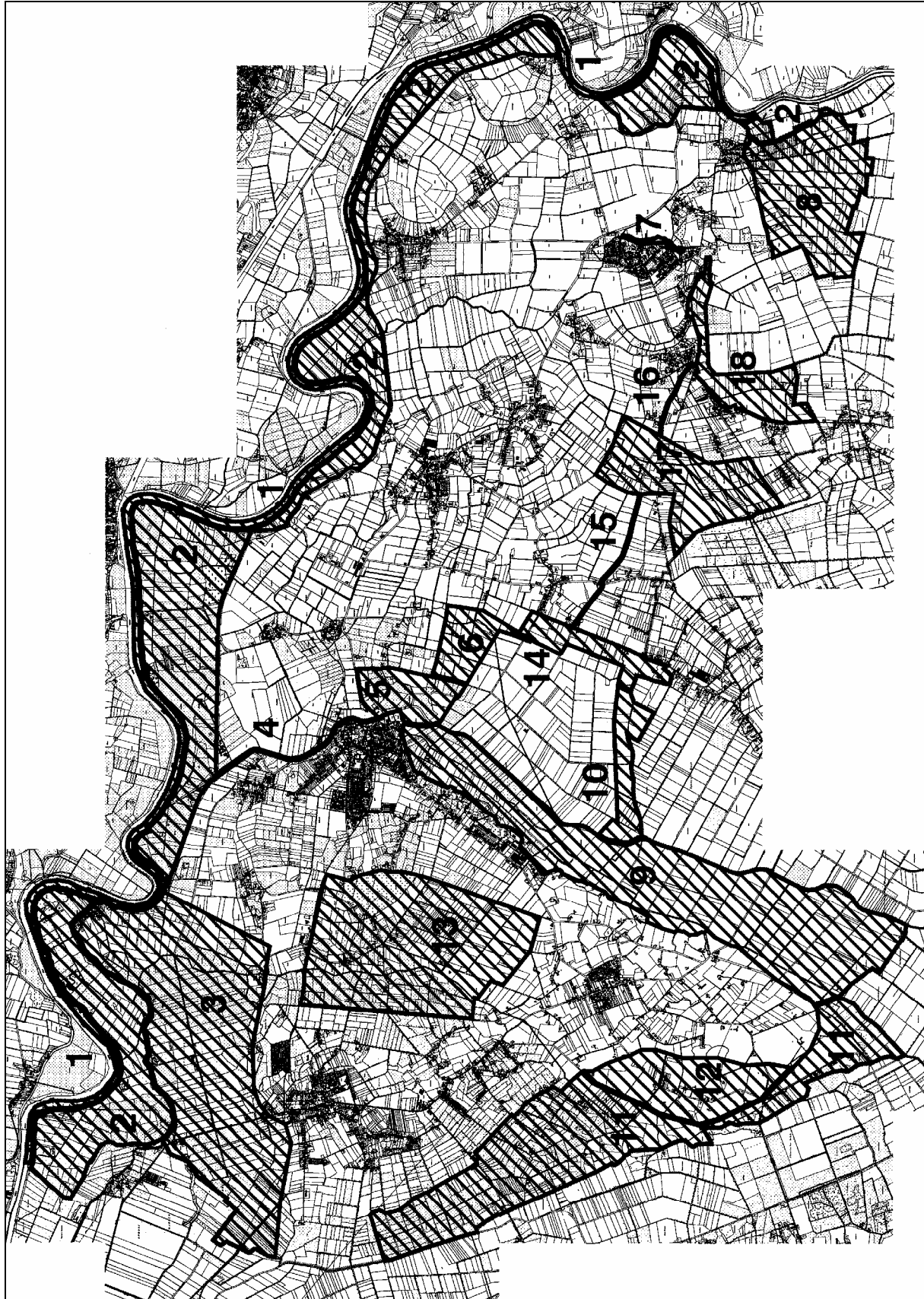
Die Gemeinden sind auch nicht auf einzelne bestimmte Flächen zur Umsetzung angewiesen, da im Suchraum verschiedene Möglichkeiten zur Realisierung bestehen werden. Diese Flexibilität ist wichtig, um die Art der Maßnahmen am entsprechenden Ausgleichserfordernis ausrichten zu können.

Da die konkret rechtskräftigen Bauvorschriften erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ergehen, muss dieser nachgeordneten Planungsebene in der Regel auch die Konkretisierung der Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vorbehalten bleiben. Standort und Art der Maßnahmen werden dann im Rahmen der Bauleitplanung im erforderlichen Umfang von den Gemeinden geplant und beschlossen.

Sollten Kompensationsmaßnahmen in anderen Planungszusammenhängen erforderlich werden (z.B. Planfeststellungsverfahren) oder sollen auf Initiative von Vereinen oder Verbänden Verbesserungen des Naturhaushaltes durchgeführt werden, so kann die Beschreibung der Suchräume auch diesen Vorhaben dienen. Ein solches Angebot, das insbesondere auch im Einklang mit den Belangen der Landwirtschaft steht, bietet der Samtgemeinde einen ausreichenden Rahmen für ihr weiteres Handeln im Bereich Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.



Abbildung: Suchräume für Kompensationsmaßnahmen



14 SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR, FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF UND ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Flächen für Gemeinbedarf

Flächen für Gemeinbedarf werden in der Samtgemeinde für schulische Zwecke, für Kindergärten, Sportanlagen sowie für kirchliche Zwecke dargestellt.

Die größte schulische Anlage befindet sich in der Gemeinde Thedinghausen zu beiden Seiten der Lehmstraße. Hier bietet sich den Kindern, die Möglichkeit die Grund-, Haupt- oder Realschule zu besuchen. In diesem Bereich befinden sich auch größere Sportstätten. In Riede, Morsum und Blender sind weitere Grundschulen vorhanden. Ein regelmäßig verkehrender Schulbusverkehr transportiert die Kinder, die in größerer Entfernung zu den Schulen wohnen, sicher zu den Bildungseinrichtungen.

Weiterführende Schulen stehen in Achim und Verden zur Verfügung und sind mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln zu erreichen.

Gemeindliche Kindergärten befinden sich in Riede, Emtinghausen, Thedinghausen, Morsum, Wulmstorf und Blender.

Kirchen mit Pfarrämtern der ev.-luth. Glaubensgemeinschaft befinden sich in Thedinghausen, Blender, Lunsen und Riede.

Für Verwaltungszwecke sind die Gebäude an der Braunschweiger Straße in Thedinghausen dargestellt. In den anderen Mitgliedsgemeinden sind die Gemeindeverwaltungen in kleineren Bürgerbüros untergebracht.

Als Gemeinbedarfseinrichtung für ältere Bürger und pflegebedürftige Personen ist in Thedinghausen das Kreisalten- und Pflegeheim vorhanden.

In der Gemeinde Blender befindet sich an der Landesstraße 203 Einmündung Twachtweg die alte Mühle, deren Gelände die Gemeinde erworben hat, um hier Möglichkeiten für eine gemeinschaftliche Nutzung zu bieten, die von Vereinen oder zu Veranstaltungen wahrgenommen werden können. Auch soll die Feuerwehr von Blender hier ihren neuen Standort erhalten.

Grünflächen

Als Grünflächendarstellung sind die vorhandenen Sportflächen dargestellt worden, für die in Riede am Platz Segelhorst eine Erweiterung berücksichtigt wurde. Auch die Erweiterungsabsichten in Blender am Lahwischenweg sind im Plan aufgrund einer vorherigen Änderungsplanung aufgenommen worden. Anderer Erweiterungsbedarf wurde in den



einzelnen Mitgliedsgemeinden weder für den schulischen noch für den Bedarf durch Sportvereine gesehen.

Auch die Flächen der Friedhöfe sind in ausreichendem Umfang dargestellt und im Vergleich zur bisherigen Flächennutzungsplanung wurden keine Erweiterungen vorgenommen.

Neben Flächen mit diesen beiden Nutzungszwecken wurden weitere Grünflächen dargestellt, die der städtebaulichen Gliederung in den Orten dienen sollen. So wurden in Morsum und Intschede bereits „grüne Inseln“ bauleitplanerisch vorbereitet. Bei den großen Neubauf Flächen in Thedinghausen Am Illmer und im südlichen Morsum sind auch bereits auf der Ebene der vorbereitenden Planung Grünflächen dargestellt worden, die einen Umfang haben, der auch auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes zu erkennen ist. In kleinerem Umfang sind solche Grünzüge auch in Beppen, in Thedinghausen südlich der Bahnhofstraße und im Gewerbegebiet Emtinghausen eingeplant. Eine Bereicherung der Siedlungsstruktur stellt schon jetzt die Parkanlage hinter dem Rathaus in Thedinghausen dar. Es ist allerdings beabsichtigt auch die anderen Neubaugebiete mit Ein- und Durchgrünungen zu versehen, die entlang von öffentlichen Wegen oder als öffentliche Spielplätze hergestellt werden können. Diese Planungen sind aber erst in der nächsten Planungsebene zu lokalisieren.

Im Bereich des Weserwehres Intschede/Daverden soll die Aufstellung von mobilen Toilettenwagen mit Umkleidemöglichkeiten in den Sommermonaten ermöglicht werden. Durch die dort genehmigten Stege und den damit verbundenen Bootsverkehr besteht ein Bedarf an sanitären Einrichtungen an diesem Abschnitt der Weser. Die Entsorgung erfolgt über ~~Sammelgruben~~ *Sammeltanks**.

**geändert gem. Bescheid des Landkreises Verden vom 21.07.2006 (Az.. 63-61 70 / The – Neu).*



15 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR, FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG

Das Samtgemeindegebiet wird von mehreren Leitungen von überörtlicher Bedeutung gequert, die in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden.

Folgende Leitungen und Richtfunktrassen wurden in der Plan übernommen; die erforderlichen Abstände und weitere, notwendige Angaben sind - sofern bekannt - in der nachfolgenden Tabelle eingetragen. Leitungen mit nur örtlicher Bedeutung werden im Plan nicht dargestellt.

Tabelle: Leitungen/Trassen und einzuhaltende Schutzabstände

Träger	Leistungsart	erforderliche Schutzstreifen, (beidseitig)
Avacon	elektrische Leitung	
EWE	20 kV Freileitung Erdgashochdruckleitung	
vodafone	Richtfunkstrecken	
Wintershall/Wingas	Erdgasfernleitung RHG	4,0 m
e-plus	Richtfunkstrecken	
Wasserversorgung Syker Vorgeest	Wasserleitungen	
Wasserversorgung Landkreis Verden	Wasserleitungen	
swb Norvia	Hausgasleitungen	
e-on	220 kV Leitung 110 KV Leitung	30,0 m 25,0 m

Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über die Avacon (Betriebsabteilung Syke) und in Teilbereichen der Samtgemeinde auch über die EWE.

Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die swb Norvia.

Das Gebiet der Samtgemeinde Thedinghausen wird z. T. von den Erlaubnisfeldern Achim - mit den Teilgebieten "Barrien" (von Rautenkranz Exploration und Produktion GmbH &



Co. KG, Celle) und "Emtinghausen" (Wintershall AG) - und Thedinghausen der Wintershall AG, Erdölwerke, überdeckt. Hierbei handelt es sich um öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Erdöl, Erdgas).

Trinkwasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung ist die Wasserversorgung Syker Vorgeest sowie die Wasserversorgung Landkreis Verden zuständig.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Abwassers führt der Abwasserverband Thedinghausen/Bruchhausen-Vilsen durch. Die Entwässerung im Samtgemeindegebiet erfolgt im Trennsystem. Die Kläranlage befindet sich in Thedinghausen-Eißel und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) bzw. in der konkreten Oberflächenentwässerungsplanung zu lösen. Um die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung in geplanten Baugebieten so gering wie möglich zu beeinträchtigen, sollte das nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken dezentral versickert werden, sofern dies auf Grund der anstehenden Bodenverhältnisse und Grundwasserflurabstände möglich ist. Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind geeignete Rückhaltemaßnahmen zu ergreifen, die die Einleitungsmenge in die Vorfluter auf das natürliche Maß zu begrenzen.“

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Verden und durch das Duale System Deutschland. Der Landkreis hat einen Abnahmevertrag mit der Bremerhavener Entsorgungsgesellschaft geschlossen, der garantiert, dass bis zum Jahresende 2020 der Abfall aus dem Landkreis dort entsorgt werden kann. Der Teil des Mülls, der nicht thermisch entsorgt werden kann, wird als Restabfall auf den Deponien in den Nachbarkreisen Diepholz und Soltau-Fallingb. entsorgt.



Die vorhandene Bauschuttdeponie in Beppen an der Gemeindegrenze Thedinghausen / Morsum wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. An dem Standort befindet sich weiterhin seit 1996 ein Kompostwerk für die zentrale Entsorgung von Garten-, Park- und Friedhofsabfällen sowie zur Behandlung von Baumstubben.

Unterhaltungs-, Deich- und Wasser und Bodenverbände

Im Plangebiet werden die gewidmeten Hochwasserdeiche der Weser und die Gewässer II. Ordnung vom Mittelweserverband unterhalten. Die Verbandsgewässer III. Ordnung werden von den dafür gegründeten Wasser- und Bodenverbänden „Untere Emte – Untere Landwehr“ , „Eyterniederung“, „Thedinghausen“, „Weyher See“ und „Geestrand“ im jeweiligen Verbandsgebiet unterhalten. Die dadurch entstehenden Kosten sind von den entsprechenden Flächeneigentümern zu tragen.



16 ÜBERÖRTLICHER VERKEHR UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSZÜGE

16.1 INDIVIDUALVERKEHR/STRASSENVERKEHR

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die klassifizierte Straßen in der Samtgemeinde Thedinghausen. Ergänzt wurde die Auflistung um die Ergebnisse der Straßenverkehrszählung aus dem Jahre 2000, die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV).

Tabelle: Klassifizierte Straßen in und am Rande der Samtgemeinde Thedinghausen

Name der Straße	Abschnitt	DTV (gerundet)
L 156	Nördlich Werder, Richtung Achim	10400
L 201	Südlich Oiste	2500
L 202	Westlich Blender	3800
L 203	Nördlich Thedinghausen	1700
L 203	Östlich Thedinghausen	7600
L 203	Östlich Wulmsdorf	4000
L 203	Groß Hutbergen	7500
L 331	Südlich Riede	4900
L 331	Felde	4400
L 354	Südlich Thedinghausen	3800
K 9	Nördlich Intschede	2300
K 20	Westlich Einste	1200
K 60	Westerwisch - Donnerstedt	2300
K 62	Oetzen, nördlich Blender	350
K 66	Dibbersen	400
K 67	Westerwisch	600
K 69	Eißel	1100
K 72	Emtinghausen - Donnerstedt	450
K 74	Emtinghausen - Gödestorf	1200

Die Abbildung „Übersichtskarte der klassifizierten Straßen“ gibt einen Überblick über die im Flächennutzungsplan dargestellten örtlichen und überörtlichen Straßen. Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen werden diese Straßen als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Daran wurden die förmlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen gekennzeichnet. Die noch im Flächennutzungsplan 1978 enthaltenen Straßenplanungen werden nicht in die Neuaufstellung übernommen, da diese Planungen mittlerweile gegenstandslos sind und auch kein Bedarf hierfür gesehen wird.



16.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr wird in der Samtgemeinde mit Bussen von verschiedenen Verkehrsunternehmen bereitgestellt, die dem Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (VBN) angehören. Damit werden die Mitgliedsgemeinden untereinander verbunden und es bestehen Verbindungen zu den benachbarten Mittel- und Oberzentren. Eine Busverbindung erfolgt als Schnellverbindung von Morsum nach Bremen. Fahrplanmäßige Verknüpfungen zum Schienenpersonennahverkehr (SPNV) bestehen über die Buslinien 702 bzw. 720 an den Bahnhöfen Achim bzw. Verden.

Buslinien	
Nr. 107	Syke-Riede-Martfeld
Nr. 108	Verden-Dauelsen-Eitzendorf-Martfeld
Nr. 702	Achim-Thedinghausen-Emtinghausen-Thedinghausen
Nr. 720	Thedinghausen / (Bruchhausen-Vilsen) -Blender-Verden
Nr. 721	Ortsverkehr Thedinghausen
Nr. 750	Morsum-Thedinghausen-Dreye-Bremen
Nr. 751	Martfeld-Schwarme-Emtinghausen

Die Linie 721 Ortsverkehr Thedinghausen ist auf die Schülerbeförderung ausgerichtet.

16.3 SCHIENENVERKEHR

In der Samtgemeinde befindet sich die Gleisanlage der Bremen –Thedinghauser Eisenbahn GmbH (BTE), die aber nicht dem Personenverkehr dient, sondern nur für gelegentliche Gütertransporte genutzt wird. In Riede, Dibbersen und Thedinghausen befinden sich noch Reste von Bahnhofsanlagen, wo auch Gewerbeflächen mit Schienenanschluss vorhanden sind.



17 KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE

17.1 KENNZEICHNUNGEN

Neben den Darstellungen werden im Flächennutzungsplan Flächen gekennzeichnet, deren besondere Eigenschaften im weiteren Verlauf der Planung zu berücksichtigen sind. Kennzeichnungen unterscheiden sich von Darstellungen dadurch, dass sie nicht wie diese die Nutzbarkeit der Grundstücksoberfläche bestimmen, sondern Hinweise auf Einwirkungen geben, die aus dem Untergrund oder der Nachbarschaft des Grundstücks kommen können. Kennzeichnungen dienen also dem Schutz künftiger baulicher oder sonstiger Nutzungen des Grundstücks.

Gekennzeichnet werden sollen nach § 5 (3) BauGB:

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
3. für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Die RWE Dea AG hat mitgeteilt, dass in der Nähe von Lunsen und Holtorf (Gemeinde Thedinghausen) zwei ehemalige bergbaulich genutzte Bereiche vorhanden sind, die nicht überbaut oder abgegraben werden dürfen. Diese beiden Flächen sind im Plan gekennzeichnet.

Altablagerungen wurden im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen aufgrund des Kenntnisstandes der Samtgemeinde als Lagekennzeichnung einzelner Standorte, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

17.2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (z.B. Kulturdenkmäler) werden nachrichtlich in den Plan übernommen. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden. Hier kommt die Funktion des Flächennutzungsplanes zum Tragen, für das gesamte Gemeindegebiet die geplante Bodennutzung darzustellen unabhängig davon, auf welchen Gesetzen sie beruht.



Folgende Objekte oder Planungen wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen:

Überschwemmungsgebiete

Im Flächennutzungsplan sind die Überschwemmungsgebiete der Weser dargestellt. Bei der Bestimmung der Gebiete wurde als Mindestanforderung das 100-jährige Hochwasserereignis zu Grunde gelegt. Die Überschwemmungsgebiete sind grundsätzlich von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten.

In den Überschwemmungsgebieten haben alle Maßnahmen und Handlungen zu unterbleiben, die sich nachteilig auf den Hochwasserabfluss und Hochwasserschutz auswirken. Geht in den Überschwemmungsgebieten beispielsweise durch bauliche Maßnahmen Hochwasser- Retentionsraum verloren, ist dieser umgehend ortsnah, z. B. durch eine Flächenabgrabung zu kompensieren.

Die gesetzlich geforderten Sicherheitsabstände zu Anlagen des Hochwasserschutzes

- binnendeichs $\geq 50,0$ m, gemessen vom Deichfuß
- der außendeichs freizuhaltende Bereich ist auf den Einzelfall abzustellen sind einzuhalten.

Bodenabbau

Bezogen auf die vorliegende Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist es das Anliegen der Samtgemeinde, da sie bezüglich Bodenabbau keine eigenen Planungen anstellt, zum einem die Ziele der Raumordnung wiederzugeben, da alle nachfolgenden Planungen an diese Ziele anzupassen sind, und zum anderen alle planfestgestellten bzw. plangenehmigten Bodenabbauvorhaben darzulegen. Zu diesem Zweck werden die Ziele der Raumordnung und die planfestgestellten bzw. plangenehmigten Bodenabbauvorhaben nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

In der Fortschreibung des Landes-Raumordnungsprogrammes 2002 werden in der Samtgemeinde Thedinghausen zwei Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung dargestellt. Dies ist zum einen eine Fläche für den Rohstoff Ton nordwestlich von Riede und zum anderen eine Fläche für den Sandabbau im Bereich Ueserhütte. Da die gemeindlichen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, werden beide Gebiete nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.







Darüber hinaus werden die planfestgestellten und die in der Vergangenheit plangenehmigten Bodenabbauvorhaben in der Samtgemeinde ebenfalls als Fläche für Abgrabungen nachrichtlich übernommen. Hierbei handelt es sich um einen Bereich an der Weser nördlich von Dibbersen bzw. weitere Flächen nördlich von Werder im Bereich Ueserhütte.

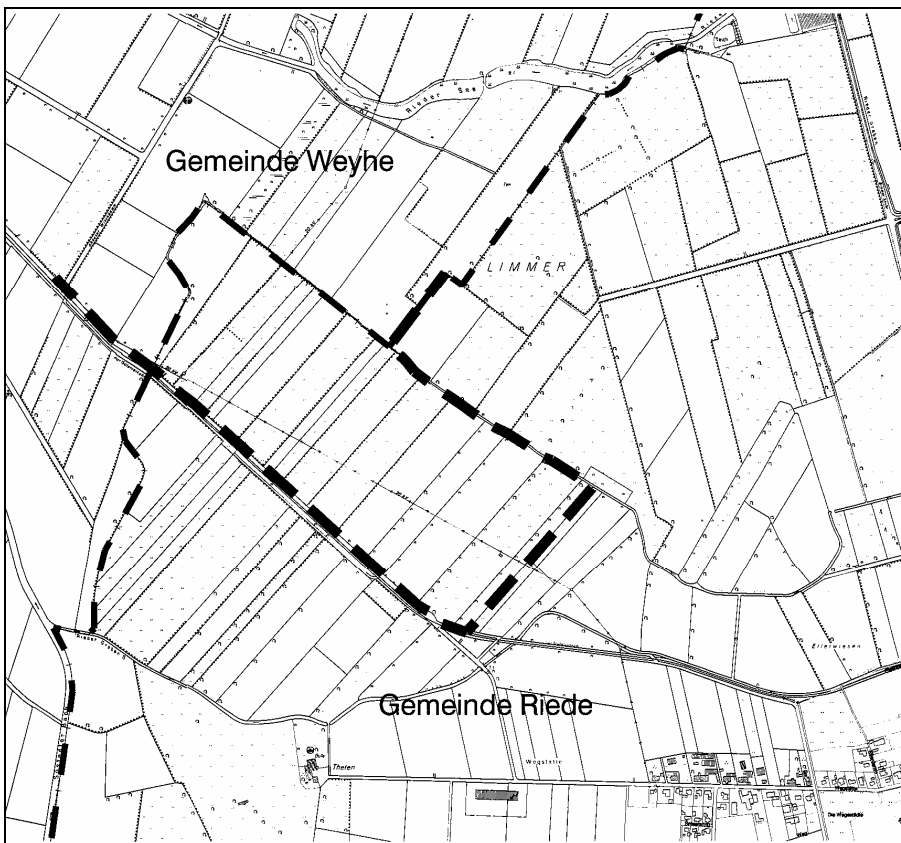


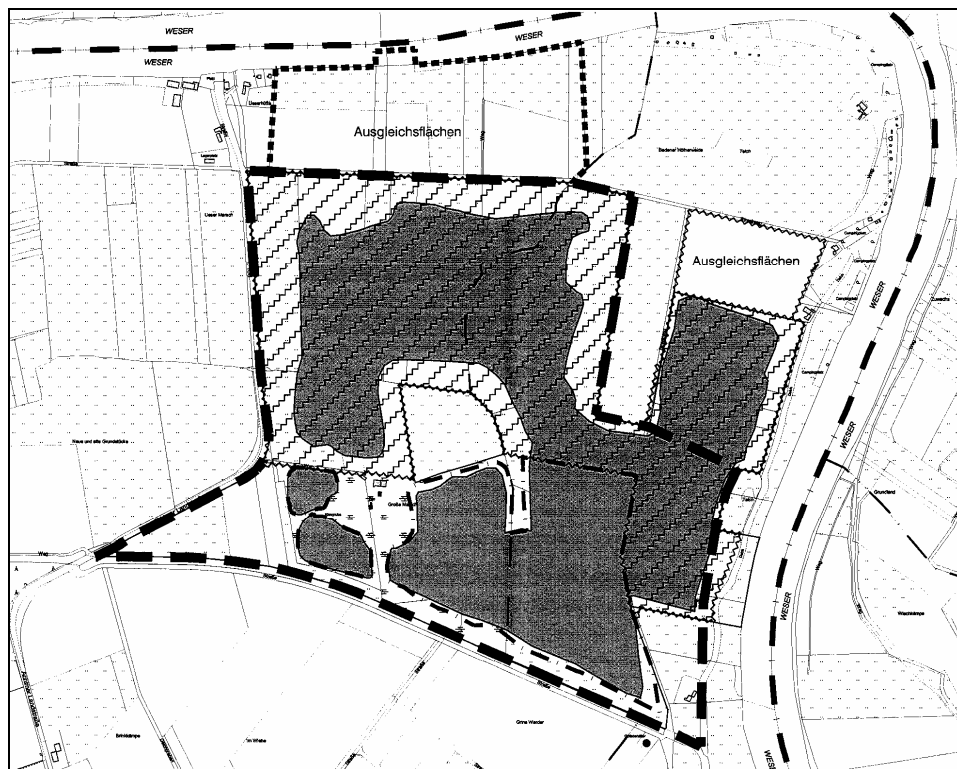
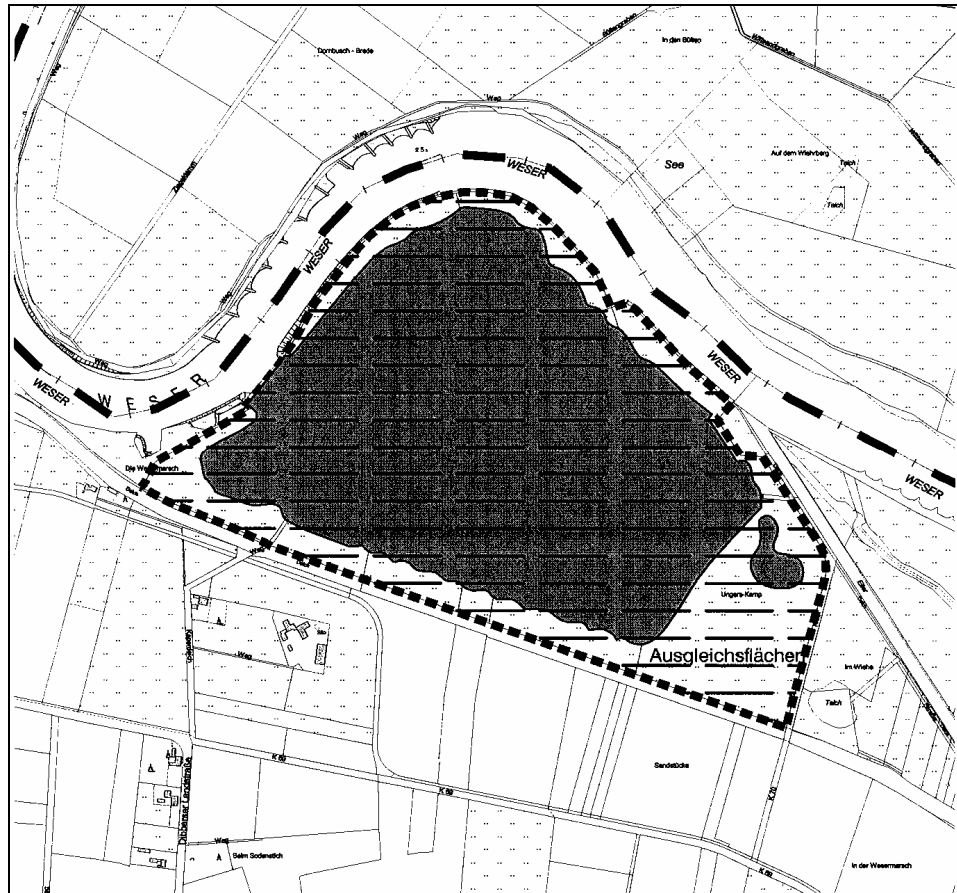
Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, dass die beiden planfestgestellten Bodenabbauvorhaben im Bereich Ueserhütte noch nicht rechtskräftig sind, da derzeit noch Klageverfahren gegen die Vorhaben anhängig sind. Die Flächen im Bereich Ueserhütte decken sich weitestgehend mit dem obengenannten Vorranggebiet für den Sandabbau. Die planfestgestellten Kompensationsflächen zu diesem Abbauvorhaben werden nicht in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit dieser Sachverhalte sind drei Übersichtspläne für die jeweiligen Bereiche (Riede, Dibbersen und Ueserhütte) beigefügt. In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes erfolgt dagegen nur jeweils eine nachrichtliche Übernahme für die einzelnen Bereiche. Diese fasst für den Bereich Ueserhütte alle vorliegenden Planungen zusammen.

LEGENDE

-  LROP Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung
-  planfestgestellter Bodenabbau (rechtskräftig)
-  planfestgestellter Bodenabbau (noch nicht rechtskräftig)
-  nach Abbau Wasserflächen
-  plangenehmigter Bodenabbau
-  Gemeindegrenze





Naturschutz- und Landschaftsschutz

Die durch Verordnung gem. Nds. Naturschutzgesetz zu Natur- bzw. Landschaftsschutzgebieten erklärten Gebiete werden entsprechend in die Planzeichnung übernommen. Nachrichtlich dargestellt werden Objekte, die gem. § 28 a bzw. b Nds. Naturschutzgesetz unter Schutz stehen. Für das Gemeindegebiet von Thedinghausen wurde eine „Heckenschutzsatzung“ erlassen; das Satzungsgebiet ist deckungsgleich mit dem Gemeindegebiet.

Bauschuttdeponie

Die vorhandene Bauschuttdeponie in Beppen an der Gemeindegrenze Thedinghausen / Morsum wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. An dem Standort befindet sich weiterhin seit 1996 ein Kompostwerk für die zentrale Entsorgung von Garten-, Park- und Friedhofsabfällen sowie zur Behandlung von Baumstubben.

Kulturdenkmale

Die mit Symbolen im Plan gekennzeichneten Standorte von Bau- und Bodendenkmalen erfolgte aufgrund der Angaben der Unteren Denkmalschutzbehörde zu Bau- und Bodendenkmalen der Archäologischen Denkmalspflege (Rechteck oder Kreis im Plan) und aufgrund der Samtgemeinde vorliegenden Denkmalliste zu Objekten der Bau- und Kunstdenkmalspflege (Raute im Plan). Liegen mehrere Objekte in einem sehr engen räumlichen Zusammenhang, wurde aufgrund der Maßstabsebene der Standort nur einmal gekennzeichnet. Auch großflächige Anlagen wurden nur mit einem Symbol als Platzhalter gekennzeichnet. Die Anzahl der Symbole stimmt nicht mit der Anzahl der Objekte überein.

Bei Planungen sind Kulturdenkmale und deren Umgebung besonders zu berücksichtigen (gem. § 2 und § 8 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG)). Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Auch in bebauten Bereichen können archäologische Grabungen erforderlich werden.



18 UMWELTBERICHT

18.1 EINLEITUNG

18.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplan wird die städtebauliche Entwicklung in der Samtgemeinde Thedinghausen für einen Zeitraum von 15-20 Jahren geplant. Im städtebaulichen Sinn besteht die Hauptaufgabe der Samtgemeinde darin Bauflächen in (ehemals) dörflichen Strukturen zu Wohnzwecken und für gemischte Nutzungen zu sichern und zu entwickeln. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden dazu die bestehenden baulichen Strukturen überplant. Dabei hat die vorherrschende tatsächliche Nutzung in den einzelnen Bereichen die Darstellung der Nutzungsart bestimmt. Entsprechend dem Nutzungsschwerpunkt in den einzelnen Gemeinden wurde zur Vorbereitung der weiteren baulichen Entwicklung in den einzelnen Ortsteilen entsprechend ihrer Größe und Infrastrukturausstattung die Darstellung von neuen Wohnbauflächen vorgenommen. Dabei wurden keine ganz neuen Siedlungsansätze geschaffen, sondern es erfolgt die Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen hat demgegenüber eine untergeordnete Bedeutung und dient im Wesentlichen dem eigenen örtlichen Bedarf zur Umsiedlung oder Betriebserweiterung. Die Darstellung stützt sich ebenfalls auf bereits vorhandene Gewerbegebiete und Bauflächendarstellungen, die am Hauptgewerbebestandort in Morsum auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vergrößert werden. Darüber hinaus wird die Weiterentwicklung des gemeindeübergreifenden Gewerbebestandes an der Syker Straße vorbereitet.

Die Darstellung weiterer Nutzungen, die umweltrelevante Auswirkungen haben können, erfolgt aufgrund vorangegangener Planungen, z.B. für Sondergebiete zur Nutzung der Windenergie und der Kompensationsflächen und aufgrund übergeordneter Planungen z.B. Sandabbauflächen.

Entsprechend der Betrachtungsweise auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden im Umweltbericht die zu erwartenden Umweltbelange in den Grundzügen ermittelt und bewertet. Für die Flächen, auf denen bei Umsetzung der Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind, erfolgt eine zusammenfassende Bewertung in einer Tabelle am Ende des Umweltberichtes.



18.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Landschaftsrahmenplan

Für den Landkreis Verden liegt der Landschaftsrahmenplan (LRP) aus dem Jahre 1995 vor. Eine Fortschreibung ist in Vorbereitung. Für die Bearbeitung des Flächennutzungsplanes wurde der Landschaftsrahmenplan 1995 herangezogen, sowie die Manuskripte der Fortschreibung soweit sie rechtzeitig von der Unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung gestellt werden konnten.

„Der Landschaftsrahmenplan ist ein Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege, den die untere Naturschutzbehörde im übertragenen Wirkungskreis ausarbeitet und fortschreibt. Er stellt für das Gebiet der unteren Naturschutzbehörde einschließlich des besiedelten Bereichs rahmenhaft den gegenwärtigen Zustand von Natur und Landschaft, die voraussichtlichen Änderungen, die anzustrebenden Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele gutachtlich dar und begründet sie.“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 3 / 2001)

Für das Gebiet der Samtgemeinde Thedinghausen sind im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan u. a. die folgenden Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplanes von besonderer Relevanz:

- Schutz und Entwicklung des Steinkauz - Bestandes (eine bedrohte Eulenart) im Wesertal. Zum Lebensraum des Steinkauzes gehören extensiv genutzte Dauergrünlandflächen, extensiv genutzte Obstwiesen, Kopfbäume und nischenreiche Baustrukturen, wie sie z. B. ältere landwirtschaftliche Nebengebäude aufweisen.
- Erhalt und Entwicklung der heckenreichen Landschaft im Wesertal aber auch auf der Thedinghäuser und der Martfelder Terrasse.
- Erhalt landschaftstypischer Ortskulissen und entsprechende Gestaltung der beeinträchtigten Bereiche.
- Beseitigung störender Freizeitnutzungen am Weserufer.
- Wiederherstellung naturnaher Strukturen im Beppener Bruch.
- Erhalt kulturhistorisch bedeutsamer Plaggenesch – Böden.

Teilweise ergeben sich aus den Zielen der Landschaftsrahmenplanung Konflikte mit den Zielen der Gemeindeentwicklung. In diesen Fällen ist unter Beachtung der jeweiligen Gründe eine Abwägung vorzunehmen.



Landschaftsplan

Parallel zur Flächennutzungsplanung wird für das Gebiet der Samtgemeinde Thedinghausen ein Landschaftsplan aufgestellt.

Aufgabe des Landschaftsplans ist die Formulierung der örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege nach den rahmenrechtlichen Vorschriften des § 6 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und deren Übernahme und Konkretisierung in § 6 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG), wonach die Gemeinden, soweit dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist, Landschaftspläne zur Vorbereitung oder Ergänzung ihrer Bauleitplanung ausarbeiten.

Da die Aufgabe zur Aufstellung des Landschaftsplanes nach dem NNatG bei den Gemeinden liegt, haben die Mitgliedsgemeinden diese Aufgabe förmlich an die Samtgemeinde übertragen.

Die Erstellung des Landschaftsplanes der Samtgemeinde Thedinghausen erfolgt parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, mit dem Ziel, die für die vorbereitende Bauleitplanung erforderlichen naturschutzfachlichen Grundlagen aktuell und umfassend bereit zu stellen.

Der Landschaftsplan ist ein Fachgutachten, welches die Sichtweise von Naturschutz und Landschaftspflege in den Vordergrund stellt. Die darin getroffenen Aussagen und Zielsetzungen sind folglich noch nicht mit anderen Belangen abgewogen und können ggf. im Widerspruch zu anderen Belangen stehen.

Nach § 56 NNatG sollen die Gemeinden im Rahmen ihrer Zuständigkeit bei der Aufstellung des Landschaftsplanes die im Landschaftsrahmenplan formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege unterstützen. (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2001, S. 72)

Insofern werden die Ziele des Landschaftsrahmenplanes, soweit sie für die Samtgemeinde Thedinghausen relevant sind, in den Landschaftsplan übernommen. Allerdings erfolgt auf dieser Planungsebene eine Präzisierung und Differenzierung. So werden beispielsweise die Standorte kulturhistorisch bedeutsamer Plaggenesche genauer untersucht und beurteilt, als dies im Landschaftsrahmenplan möglich ist.

Die Zielsetzung des Landschaftsrahmenplanes, den Beppener Bruch zu renaturieren wird im Landschaftsplan zwar nicht aufgehoben, die Umsetzungsmöglichkeiten für dieses Ziel werden jedoch differenzierter betrachtet. Die Entwicklungsvorschläge des Landschaftsplanes für den Beppener Bruch respektieren die erheblichen Investitionen in die Meliora-



tion und in die Nutzung der Windenergie im Beppener Bruch, indem Möglichkeiten aufgezeigt werden, die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege neben den übrigen Nutzungsanforderungen zu realisieren.

Den Steinkauzlebensraum im Verdener Wesertal zu erhalten und zu entwickeln ist ebenfalls eine wesentliche Zielsetzung des Landschaftsplanes. Dabei geht es nicht isoliert um den Steinkauz, sondern um einen Lebensraum mit verschiedenen Biotoptypen, in denen zahlreiche weitere seltene und bedrohte Arten ihre Heimat finden und dessen Strukturen (historische Ortsränder, Kopfbäume, Obstwiesen, Weidegrünland) auch das Landschaftsbild in hervorragender Weise prägen.

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. Dies hat seinen Grund in der Tatsache, dass sie auf unterschiedliche Lärmarten zugeschnitten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist als Beurteilungsgrundlage die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Dabei werden für Wohngebiete und Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, Orientierungswerte vorgegeben, die möglichst nicht überschritten werden sollten.

Mit der Einhaltung der Grenzwerte soll gewährleistet werden, dass die Bevölkerung keinen gesundheitsschädigenden Einwirkungen ausgesetzt ist. Dies haben die Gemeinden in Planungen vorsorgend zu berücksichtigen.

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

Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG sind Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Gemäß BImSchG sind außerdem bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegende dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).



Gewerbelärm

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

Tabelle: Beurteilungsgrundlagen für Gewerbelärm

	DIN 18005		TA Lärm	
	Orientierungswerte		Immissionsgrenzwerte	
	tags	nachts	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	45 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	50 dB(A)	65 dB(A)	50 dB(A)

Im Rahmen der Bauleitplanung ist bei der Planung darauf zu achten, dass die Werte der DIN 18805 möglichst nicht überschritten werden. Dies kann durch Berücksichtigung genügend großer Abstände zwischen unverträglichen Nutzungen geschehen oder durch Einschränkung der unverträglichen Nutzungen.

Verkehrslärm

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

Nach der 16. BImSchV sind in Allgemeinen Wohngebieten (WA) Verkehrslärmimmissionen bis zu Beurteilungspegeln von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts vertretbar. Für Mischgebiete (MI), in denen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Wohnen allgemein zulässig ist, gelten nach der 16. BImSchV Beurteilungspegel von höchstens 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Die Vergleichswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 lauten 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Der Blick in diese Regelwerke zeigt, dass in Bezug auf Verkehrslärm 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.



Tabelle: Beurteilungsgrundlagen für Verkehrslärm

	DIN 18005		16. BImSchV	
	Orientierungswerte		Immissionsgrenzwerte	
	tags	nachts	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)	59 dB(A)	49dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)	64dB(A)	54dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	55 dB(A)	69 dB(A)	59 dB(A)

Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass die Vorschriften mit Normcharakter (BImSch-Verordnungen) und die darin enthaltenen Regelungen zweifelsohne auch für die planende Gemeinde ein höheres Gewicht besitzen als eine DIN-Vorschrift.

Sportlärm

Die Geräusche von Sportanlagen sind vor allem dadurch gekennzeichnet, dass sie

- insbesondere gerade zu solchen Zeiten auftreten, in denen ein Teil der Bevölkerung ein besonderes Ruhebedürfnis hat (z.B. an Sonn- und Feiertagen),
- häufig auffällige Pegeländerungen (Impulsgeräusche) und Unregelmäßigkeiten enthalten,
- häufig informationshaltig sind (Musik und Ansagen aus Lautsprechern),
- teilweise (regelmäßig oder unregelmäßig) nur an wenigen Tagen des Jahres auftreten.

Aufgrund des BImSchG wurde als Rechtsverordnung die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) erlassen, die Immissionsrichtwerte zum Schutz vor schädlichen Immissionen festlegt.

Als Besonderheit der Sportanlagenlärmschutzverordnung ist zu vermerken, dass sie bei der Festlegung von Richtwerten auch Ruhezeiten am Abend, am Morgen und Sonntagmittags berücksichtigt.



Tabelle: Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV

	tags außerhalb der Ruhezeiten	tags innerhalb der Ruhezeiten	nachts
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	50 dB(A)	40 dB(A)
Dorf- und Mischgebiet (anzuwenden auch auf Außenbereich)	60 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)
Uhrzeiten	tags	nachts	Ruhezeit
an Werktagen	6.00 bis 22.00	22.00 bis 6.00	6.00 bis 8.00 20.00 bis 22.00
an Sonn- und Feiertagen	7.00 bis 22.00	22.00 bis 7.00	7.00 bis 9.00 13.00 bis 15.00 20.00 bis 22.00

Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung

Die Samtgemeinde hat den vorbeugenden Gesundheitsschutz der Bewohner in Bezug auf die Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung in die Abwägung über die Planung einzustellen.

Als Grundlage zur Beurteilung von Geruchsimmissionen wird die Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) herangezogen. Nach der GIRL sind Geruchsimmissionen im Sinne des § 3 (1) des BImSchG als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Immissionswerte (IW) überschritten werden.

Gebietskategorie	Immissionsgrenzwert*
Wohn- und Mischgebiete	0,10
Gewerbe-/ Industriegebiete	0,15

* Ein Immissionswert von 0,10 entspricht z.B. einer Überschreitungshäufigkeit der vor-
eingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m³ in 10 % der Jahresstunden

Die Ermittlung der Immissionssituation für ein Plangebiet erfolgt in der Gesamtschau der relevanten Immittenten unter Berücksichtigung der Windrichtung, Tierzahlen, Stalltechnik etc.



Hochwasserschutz

Entlang der Weser kommt dem Hochwasserschutz eine große Bedeutung zu. In der Samtgemeinde Thedinghausen verläuft ein langer Streckenabschnitt der Deichlinie und entlang der Weser sind Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Diese Überschwemmungsgebiete sind von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten. Dabei kommt nicht nur dem Schutz von Siedlungen und Verkehrswegen eine hohe Bedeutung zu, sondern es muss auch das Ziel sein, der Entstehung von Hochwasserereignissen entgegen zu wirken.

18.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

18.2.1 Bestandsaufnahme

18.2.1.1 Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft

An dieser Stelle soll lediglich ein kurzer Überblick gegeben werden. Es erfolgt eine schlaglichtartige Betrachtung einiger besonders hervorzuhebender Einzelheiten, die beispielhaft genannt werden. Eine ausführliche Darstellung erfolgt im Landschaftsplan.

Die Landschaft der Samtgemeinde Thedinghausen geht auf eiszeitliche und nacheiszeitliche Prägungen zurück. Erosion und Sedimentation im Urstromtal der Weser haben die weitgehend flache aber in einzelnen Bereichen, wie zum Beispiel Intschede, auch leicht gewellte Landschaft mit Geländehöhen zwischen 5 und 15 m über NN geformt und die Ausgangsbedingungen für die Bodenbildung geschaffen.

Naturräumlich betrachtet wird das Gebiet der Samtgemeinde Thedinghausen durch die Weser-Aller-Aue, die Bruchhausener Bruch-Niederung, die Thedinghäuser - und die Martfelder - Terrasse geprägt. Die drei letztgenannten naturräumlichen Einheiten bilden den Naturraum Thedinghäuser Vorgeest. Der nördliche und östliche Teil der Samtgemeinde wird von der Weser - Aller - Aue eingenommen. Ein weiterer, sich davon deutlich unterscheidender Niederungsbereich ist die Bruchhausener Bruchniederung, in der sich beispielsweise der Beppener Bruch befindet. Die Bruchhausener Bruchniederung wird in diesem Bereich über die Eyter und den Süstedter Bach zur Weser entwässert. Nur relativ geringfügig erheben sich über diese Niederungsbereiche die Thedinghäuser Terrasse mit Emtinghausen, Riede, Thedinghausen und die Martfelder Terrasse mit Beppen und Morsum.



Durch menschliches Wirken ist das Landschaftsbild stark überprägt. Durch Eindeichung und Flussregulierung wurden die natürlichen Überschwemmungsgebiete stark reduziert. Der Beppener Bruch wurde durch Melioration als Fläche für den Ackerbau nutzbar gemacht und auch die Gliederung der Landschaft durch Hecken und Baumreihen ist ebenso wie die Besiedlung das Werk der hier lebenden Menschen.

Durch die Darstellung von Bauflächen wirkt der Flächennutzungsplan vielfach auf Ortsrandbereiche ein. In der flachen, offenen Landschaft sind die Ortsränder oft über große Distanzen in der Landschaft wahrnehmbar und prägen diese in entscheidender Weise. Als landschaftstypisch können die klassisch dörflichen Ortsränder, mit ziegelgedeckten Hofstellen inmitten eines aufgelockerten Großbaumbestandes angesehen werden. Solche Situationen sind u. a. in Horstedt, Werder oder Oiste aber auch in zahlreichen weiteren Orten anzutreffen. Als markante Prägungen des Landschaftsbildes sind in diesem Zusammenhang auch Kirchtürme oder Windmühlen zu nennen. In der Samtgemeinde Thedinghausen sind jedoch auch zahlreiche Ortsrandsituationen auszumachen, die das Landschaftserlebnis beeinträchtigen. Zu nennen sind Gewerbebetriebe mit teilweise hohen Gebäuden, aber auch in die Landschaft auskragende Wohnsiedlungen. Die Auswahl neuer Bauflächen wurde nach Möglichkeit so getroffen, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen entstehen, bzw. bestehende Beeinträchtigungen (z. B. durch Abrundung des Ortsrandes) vermindert werden.

Mit der Biotoptypenkartierung des Landkreises Verden aus dem Jahre 2001 liegt eine aktuelle und flächendeckende Grundlage für die Beurteilung wesentlicher Teile des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in der Samtgemeinde Thedinghausen vor, die für die Flächennutzungsplanung intensiv genutzt wurde. Weitere Informationen liefern der Landschaftsrahmenplan aus dem Jahre 1995 und die Manuskriptkarten und – Texte der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes.

Bereiche mit besonderen Werten für bedrohte Pflanzen- und Tierarten finden sich überwiegend entlang der Fließgewässer Weser, Landwehr und Eyter. Insbesondere sind zu nennen: Flutrasen, Röhricht- und Ried- sowie Schwimmblattbestände mit den jeweils charakteristischen und teilweise seltenen Pflanzenarten. Diese Biotope beherbergen häufig eine reichhaltige und schützenswerte Fauna an Amphibien, Libellen und Süßwassermolusken. In der Weseraue sind ferner weite Grünlandbereiche mit Bedeutung für Brut- und Rastvögel vorhanden.

Ein Teilbereich des Adeligen Holzes stellt sich als naturnaher Eichen - Hainbuchenwald dar, welcher unter anderem auch wegen seines alten Waldbodens von besonderer Bedeutung ist.



In Bereichen, für die durch diesen Flächennutzungsplan Baumöglichkeiten vorbereitet werden, wurden die vorliegenden Bestandsdaten durch gezielte örtliche Erhebungen der Biotoptypen des Bodenprofils und des Landschaftsbildes ergänzt. Auch jene Flächen, die im bisherigen Flächennutzungsplan für eine bauliche Nutzung vorgesehen waren, wo diese aber noch nicht realisiert ist, wurden in die intensive Bestandsaufnahme einbezogen. Die Ergebnisse dieser Bestandsaufnahmen sind, soweit erforderlich, in den Tabellen zum Umweltbericht stichwortartig wiedergegeben.

Für neue Bauflächendarstellungen werden überwiegend die Biotoptypen „Acker“ und „Intensivgrünland“ in Anspruch genommen. Vereinzelt sind auch landwirtschaftliche Stilllegungsflächen, Hausgärten, Feldgehölze und Feldhecken sowie Obstwiesen betroffen. Nach den naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung werden die Biotoptypen nach den Kriterien Naturnähe des Biotoptyps sowie Vorkommen gefährdeter Arten in drei Wertstufen eingeteilt. Die höchste Wertstufe 1 (= Biotoptypen von besonderer Bedeutung) haben naturnahe, bedingt naturnahe und halbnatürliche Biotoptypen mit Vorkommen von bedrohten bzw. stark gefährdeten Tier- oder Pflanzenarten. Die geringste Wertstufe 3 (Biotoptypen von geringer Bedeutung) haben naturferne und künstliche Biotoptypen ohne Vorkommen von gefährdeten Arten. Die mittlere Wertstufe 2 (Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung) wird für bedingt naturferne Biotoptypen ggf. auch mit Vorkommen von regional oder lokal gefährdeten bzw. zurückgehenden Arten angenommen.

Der Landkreis Verden hat im Jahre 2001 eine Biotoptypenkartierung des Kreisgebietes vornehmen lassen und hierzu eine fünfstufige Bewertungsskala erstellt. Diese Kartierung wurde auch für den Landschaftsplan der Samtgemeinde Thedinghausen herangezogen. Für die vorbereitende Bauleitplanung wird jedoch auf die dreistufige Bewertung nach dem vom ehemaligen Niedersächsischen Landesamt für Ökologie (NLÖ) entwickelten Modell zurückgegriffen. Für diese weder parzellenscharfe noch auf unmittelbare Umsetzung ausgerichtete Planungsebene wird die Differenzierung in drei Wertstufen als ausreichend angesehen. Natürliche Entwicklungsvorgänge und das Wirken des Menschen führen laufend zu Veränderungen der Vegetation und damit häufig auch zu einer Veränderung der Wertigkeit. Bei der dreistufigen Skala des NLÖ ist die Wahrscheinlichkeit, dass die heutige Wertstufe auch nach Jahren noch zutrifft damit wesentlich höher als bei einer fünfstufigen Bewertung. Dies wird im Hinblick auf die Dauerhaftigkeit des Flächennutzungsplanes als Planungsinstrument als Vorteil gesehen. Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass sich die vom NLÖ im Jahre 1994 veröffentlichten Modalitäten inzwischen zu einem allgemein anerkannten und im praktischen Gebrauch bewährten Standard entwickelt haben. Dem steht jedoch nicht entgegen, dass bei weitere Planverfahren der verbindlichen Bauleitplanung ein anderes Bewertungssystem angewendet wird.



Die Biotoptypen Acker, Intensivgrünland und Hausgärten sind von geringer Bedeutung (Wertstufe 3). Die Biotoptypen Feldgehölze und Feldhecken sind zumeist von allgemeiner (Wertstufe 2), teilweise aber auch von besonderer Bedeutung (Wertstufe 1). Alte, extensiv genutzte Obstwiesen sind in der Regel von besonderer Bedeutung (Wertstufe 3). Landwirtschaftliche Stilllegungsflächen erlangen bei längerer Stilllegungsdauer einen höheren Wert, bei einer Stilllegungsdauer von zwei bis drei Jahren, haben sie in der Regel eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2).

Im Samtgemeindegebiet überwiegen durch das Grundwasser beeinflusste Böden von allgemeiner Bedeutung. In der Umgebung alter Siedlungen sind an verschiedenen Stellen Plaggenesche als anthropogene kulturhistorisch bedeutsame Böden anzutreffen. Die Raumordnung zielt darauf, kulturhistorisch bedeutende Plaggenesche zu erhalten. Bei der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Verden soll als ein messbares Kriterium für die kulturhistorische Bedeutung eines Plaggenesches eine Mindestmächtigkeit der Eschauflage von 60 cm eingeführt werden.

Aufgrund ihrer anthropogenen Entstehung befinden sich Plaggenesche in aller Regel in Siedlungsnähe und somit im Bereich potentieller Siedlungserweiterungen. Die Angaben bezüglich der Vorkommen des kulturhistorisch bedeutsamen Bodentyps Plaggenesch in der Aktualisierung des Landschaftsrahmenplanes weichen erheblich von den Angaben im Landschaftsrahmenplan 1995 ab. Der Abgleich der Aktualisierung des Landschaftsrahmenplanes mit historischen Karten ergab, dass dieser teilweise auch dort Plaggenesche vermutet, wo vor 250 Jahren noch Wald, Heide oder Moor dargestellt waren. Eine stichpunktartige Überprüfung ergab, dass weder der Landschaftsrahmenplan 1995 noch die Aktualisierung hinreichende Informationen über die Verbreitung von Plaggeneschen in der Samtgemeinde Thedinghausen liefern, um darauf Entscheidungen über die bauliche Entwicklung der Gemeinden zu stützen. Daraufhin wurden an fraglichen Stellen insgesamt 24 Bodenprofile aufgenommen. In den Tabellen im Anhang zum Umweltbericht ist verzeichnet, bei welchen zukünftigen Bauflächen es als unvermeidbar angesehen wurde, Flächen in Anspruch zu nehmen, auf denen vermutlich über längere Zeiträume die sogenannte Plaggenwirtschaft praktiziert wurde. Wenngleich auf einzelnen dieser Flächen die Oberbodenmächtigkeit ca. 60 cm beträgt, so handelt es sich jedoch in keinem Fall um eine besonders herausragende Ausprägung eines Plaggenesch.

Als Teil der Norddeutschen Tiefebene befindet sich die Samtgemeinde Thedinghausen im Bereich des ozeanisch geprägten Klimas, welches milde Winter, niederschlagsreiche Sommer und geringe Temperaturschwankungen bedingt. Der Wind kommt vorwiegend aus westlicher Richtung, was einen häufigen Durchzug atlantischer Tiefdruckausläufer bedingt. Aufgrund der geringen Siedlungsdichte, dem bisher noch vergleichsweise gerin-



gen Intensivierungsgrad der Landwirtschaft und dem Fehlen von Hauptachsen des Straßenverkehrs, ist die Luft bisher relativ frei von erheblichen Beeinträchtigungen.

Das Grundwasser steht in weiten Teilen des Samtgemeindegebietes relativ hoch an, soweit es nicht durch gering wasserdurchlässige Schichten, wie Auen- oder Geschiebelehm, geschützt ist, besteht die Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe wie beispielsweise Nitrat.

Die Samtgemeinde wird im Osten und Norden durch die Weser begrenzt, sie ist das größte und bedeutendste Fließgewässer. Die Eyter mit den Nebengewässern Landwehr und Oetzer Seegraben entwässert den zentralen Bereich der Samtgemeinde. Eyter und Nebengewässer wurden ehemals als Zuwässerungssystem gestaltet und in weiten Teilen kanalisiert, dennoch sind Teile bzw. Altwässer davon von besonderem Wert für den Naturhaushalt.

Der westliche Teil der Samtgemeinde wird über verschiedene Gräben zum Süstedter Bach in die Ochtum und der östliche Teil über die Blender Emte in die Weser entwässert.

Im Wesertal sind außen- wie auch innendeichs zahlreiche Altwässer vorhanden, die teilweise eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt aufweisen. Ein besonders markantes Beispiel hierfür ist der Blender See, welcher als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist. Durch Bodenabbau sind im Wesertal an verschiedenen Stellen neue Wasserflächen entstanden. Weitere Stillgewässer sind im Verlauf der Alten Eyter als auch an anderen Stellen vorhanden.

18.2.1.2 Belange des Menschen und seiner Gesundheit

Verkehrslärm

Durch die Samtgemeinde Thedinghausen verlaufen mehrere klassifizierte Straßen, jedoch keine Bundesautobahn. Von dem auf diesen Straßen fließenden Verkehr gehen Lärmemissionen, die aufgrund der oben genannten Ziele bei städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen sind.

Auf Grundlage der Verkehrszählung von 2000 wurde für den Flächennutzungsplan eine vereinfachte Berechnung (nach RLS 90) für die Schallausbreitung der Straßen durchgeführt, um einen Überblick über immissionsbedingte Einschränkungen in der städtebauliche Entwicklung zu erhalten. Als Eingangsdaten für die Berechnung sind die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV), maßgebende stündliche Verkehrsstärke (M) und der Lkw-Anteil (p) tags wie nachts in die Berechnungen eingeflossen. Zur Berech-



nung wurden vereinfachte Bedingungen zu Grunde gelegt, das heißt, es wurde z.B. keine Abschirmung durch Gebäude oder Geländeeinschnitte berechnet. Ausgegangen wurde von einer freien Schallausbreitung ohne Berücksichtigung von schalländernden Hindernissen. Auch die Topographie und unterschiedliche Bodenbeläge (Kopfsteinpflaster oder Asphalt) sind nicht in die Berechnung eingeflossen.

Die schalltechnischen Berechnungen liefern als Ergebnis die Abstände, die erforderlich sind um die Beurteilungspegel der DIN 18005 tags wie nachts entsprechend der Gebietskategorie einzuhalten.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist als erste Beurteilungsgrundlage die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen (siehe oben).

Aus in den folgenden Tabelle ist ersichtlich, in welcher Entfernung zur Fahrbahnmitte auf Grund dieser vereinfachten Berechnung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ erreicht werden. Bei der Bauleitplanung sollen diese Werte möglichst nicht überschritten werden, wobei unter besonderen Bedingungen Abwägungsspielräume bei der Planung der Gemeinde bestehen.

An den klassifizierten Straßen befinden sich in den einzelnen Ortsteilen im Wesentlichen gemischte Nutzungen, für die höhere Orientierungswerte als für allgemeine Wohnnutzungen gelten, so dass die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm geringer einzustufen ist. Jedoch finden sich auch weite Streckenabschnitte entlang der Landesstraßen, in denen Wohnnutzung vorherrscht, die erheblich mit Immissionen belastet ist.

Tabelle: Entfernungen, die ein Wohn- (WA) oder Mischgebiet (MI) zu den jeweiligen Straßen einhalten müsste

Straße	Orientierungswert DIN 18005 WA tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A) erreicht in ... m Entfernung bei 70km/h	Orientierungswert DIN 18005 WA tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A) erreicht in ... m Entfernung bei 50km/h	Orientierungswert DIN 18005 MI tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A) erreicht in ... m Entfernung bei 70km/h	Orientierungswert DIN 18005 MI tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A) erreicht in ... m Entfernung bei 50km/h
	L 156	94/220	71/176	45/97
L 201	50/85	30/60	25/40	20/30
L 202	55/118	44/95	28/54	23/45
L 203	36/77	29/64	18/37	14/32
L 203	83/180	64/145	40/80	32/65
L 203	59/127	48/103	30/58	24/48



Straße	Orientierungswert DIN 18005 WA tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A) erreicht in ... m Entfernung bei 70km/h	Orientierungswert DIN 18005 WA tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A) erreicht in ... m Entfernung bei 50km/h	Orientierungswert DIN 18005 MI tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A) erreicht in ... m Entfernung bei 70km/h	Orientierungswert DIN 18005 MI tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A) erreicht in ... m Entfernung bei 50km/h
L 203	90/170	68/120	45/75	32/57
L 331	66/138	52/112	33/63	27/52
L 331	64/135	51/110	32/61	26/51
L 354	57/125	46/102	29/57	24/48
K 9	35/37	29/29	17/18	13/13
K 20	30/32	24/25	14/15	10/11
K 60	42/46	34/36	21/23	17/18
K 62	8/8	6/5	3/3	2/2
K 66	25/33	21/28	10/16	8/13
K 67	15/14	11/8	5/5	4/3
K 69	22/22	16/14	8/8	6/5
K 72	22/32	18/28	8/15	6/15
K 74	31/44	25/36	14/22	10/18

Bahnlärm

Erhebliche Emissionen, die vom Betrieb der Eisenbahnverbindung Bremen-Thedinghausen ausgehen, sind nicht zu erwarten. Auf dieser Strecke finden nur in geringem Umfang auch Fahrten für den Güterverkehr statt; Personenzüge befahren diese Linie gar nicht.

Gewerbelärm

In der Samtgemeinde sind verschiedene Gewerbebetriebe vorhanden, von denen Lärmemissionen ausgehen können. Dabei handelt es sich zumeist um Betriebe, die aufgrund ihrer Lage im Siedlungsgefüge nicht in Konflikt mit schützwürdiger Nutzung treten. Dies gilt insbesondere für den Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung in der Samtgemeinde im Gewerbegebiet Morsum.

Bei kleineren Betrieben, die sich aus örtlichen Handwerksbetrieben entwickelt haben, liegt in der Nachbarschaft eine (dörflich) gemischte Nutzungsstruktur vor, so dass eine verträgliche Nutzungsabstufung vorliegt. Als Beispiel hierfür sind der Gewerbestandort in der Gemeinde Blender in der Ortschaft Holtum zu nennen.



An vier Stellen liegen gewerbliche Nutzungen vor, in deren Nachbarschaft auch Wohnnutzung vorhanden ist. Dazu gehören die beiden Standorte der Raiffeisen-Genossenschaft in Riede und in Morsum, die einerseits eine Ortsrandlage aufweisen, die sich andererseits aber auch in der Nähe von Wohnnutzung befinden. Dieses Nebeneinander wird aber abgemildert durch geplante oder vorhandene gemischte Nutzungen, so dass auch hier durch Nutzungsabstufungen erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Eine ähnliche bauliche Situation liegt für das Gewerbegebiet in Thedinghausen an der Syker Straße vor, wobei allerdings die Nutzungen im Gewerbegebiet durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Thedinghausen geregelt werden

Eine unmittelbare Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe liegt in Thedinghausen an der Bahnhofstraße vor. Diese städtebaulich konfliktreiche Situation wurde durch Bebauungsplanverfahren beordnet (Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Thedinghausen).

In Emtinghausen befindet sich „Am Sodenstich“ Wohnbebauung in der Nachbarschaft zu gewerblicher Nutzung an der Gemeindegrenze in Thedinghausen. Bei der Abgrenzung der Fläche wurde bewusst auf die Weiterführung an der vorhandenen Wendeanlage verzichtet, um ein direktes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu verhindern. Das benachbarte Gewerbegebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Thedinghausen städtebaulich geordnet. Dort sind Einschränkungen der gewerblichen Nutzung durch flächenbezogene Schalleistungspegel mit Werten von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festgesetzt worden, so dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzung kommt.

Einzelne andere Konfliktsituationen wurden durch spezielle Gutachten belegt und beordnet. In jüngster Zeit gehört dazu die Umnutzung des innerörtlichen Gewerbegebietes an der Syker Straße / Mühlenstraße in Thedinghausen, wo Einzelhandelsmärkte entstanden sind.

Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung

In den stark ländlich und dörflich geprägten Ortschaften ist an vielen Stellen ein Nebeneinander von landwirtschaftlichen Hofstellen, auf denen auch Viehhaltung betrieben wird und Wohnnutzung festzustellen. Die Dörfer weisen seit langem Gemengelagen auf, in denen Landwirtschaft im Haupt- oder Nebenerwerb und Wohnen benachbart sind. Durch Betriebsaufgabe ist in vielen Fällen eine Abschwächung der Immissionskonflikte eingetreten und es ist damit zu rechnen, dass dieser Trend anhält.

Die Überplanung von landwirtschaftlichen Hofstellen erfolgt nur innerhalb von Bebauung, dort ist benachbart stellenweise Lückenbebauung möglich, deren Zulässigkeit im Einzelfall zu entscheiden ist. Im Flächennutzungsplan sind solche Bereiche als gemischte Bauflächen dargestellt.

Heranrückende Wohnbebauung „auf der grünen Wiese“, die in Randbereichen in Kontakt mit Immissionen aus intensiver Tierhaltung kommen könnte, ist z.B. Riede im Bereich Wegstätte, in Thedinghausen an der Westerwischer Straße und in Morsum-Süd zu be-



trachten. Hier sind bei weiteren Planung ggfs. Immissionsberechnungen erforderlich, die dann gegebene Situation berücksichtigen.

Sportlärm

Sportplätze und Sportanlagen, von denen Emissionen ausgehen können, sind an mehreren Stellen der Samtgemeinde vorhanden. In der Regel handelt es sich dabei um bestehende Sportplätze; lediglich in Blender und Riede werden Erweiterungen der Anlagen geplant.

Altlasten, Abfälle, Abwasser

Die der Samtgemeinde bekannten Altlastenstandorte sind in der Plandarstellung gekennzeichnet. Keine der geplanten Bauflächen liegt in einem Bereich, an dem eine Belastung mit Altablagerungen bekannt ist.

Die gemeindliche Kläranlage befindet sich nördlich von Thedinghausen an der Eyter. Sie verfügt über moderne Klärtechniken und ist ausreichend dimensioniert, um die anfallenden Mengen an Schutzwasser aufzunehmen und zu klären.

Die Müllentsorgungen erfolgt durch den Landkreis Verden und das Duale System Deutschland.

Kulturdenkmäler und andere Sachgüter

In der Samtgemeinde Thedinghausen befindet sich eine große Anzahl von Bau- und Boddendenkmälern, die in der Plandarstellung nachrichtlich gekennzeichnet sind.

18.2.2 Prognose

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft

Die Flächennutzungsplanung führt als vorbereitende Bauleitplanung in der Regel erst mittelbar über die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu Handlungen mit konkreten Auswirkungen. Die Erfahrungen zeigen, dass nicht alle Baumöglichkeiten, die durch die Flächennutzungsplanung eröffnet werden, realisiert werden. Dennoch muss bei der Überprüfung der Auswirkungen der Planung davon ausgegangen werden, dass die in



diesem Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen als Flächennutzung Realität werden.

Die Eigenschaften dieser Flächen im Naturhaushalt werden sich durch eine Bebauung verändern. Da fast nur Arten und Biotope, die einen geringen Wert für den Naturhaushalt haben (Intensivgrünland, Acker, Hausgärten) betroffen werden und vorhandene wertvollere Gehölze möglichst erhalten werden sollen, ergeben sich, von wenigen in den Beschreibungen der einzelnen Flächen genannten Ausnahmen abgesehen (siehe Tabellen im Anhang), keine erheblichen Beeinträchtigungen. In Wohngebieten kann die Vielfalt an standortheimischen Tier- Pflanzenarten gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung durch Ein- und Durchgrünungen eher zu als abnehmen.

Durch den Bau von Erschließungsanlagen und Gebäuden werden Grundflächen versiegelt, mit der Folge, dass der Boden auf diesen Flächen seiner Funktionen im Naturhaushalt beraubt wird und damit erheblich beeinträchtigt wird. Diese Flächen werden zukünftig nicht mehr als Standort für Vegetation, für die Grundwasserneubildung und für das Bodenleben zur Verfügung stehen. Durch die Bodenversiegelung wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Bei der Eingriffsbewertung wiegt die Beseitigung bzw. Überbauung von Eschflächen besonders schwer, da es sich hier um kulturhistorisch wertvolle Böden handelt, die verloren gehen und die nicht wieder hergestellt werden können.

Es wird davon ausgegangen, dass bei Wohn- und Mischgebieten ca. 60 % der Baugebietsfläche mit Erschließungsstraßen, Gebäuden und Nebenanlagen überbaut werden. Für Gewerbegebiete wird ein Wert von 80 % und für Campingplätze 20 % angenommen.

Durch die Bebauung und Versiegelung von zusätzlichen Flächen können sich Auswirkungen auf das lokale Klima ergeben. Durch die Begrenzung der baulichen Dichte und die Durchgrünung der Flächen werden Auswirkungen auf das lokale Klima gemindert, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft entstehen.

Soweit eine neue Bebauung einem alten charakteristisch dörflichen Siedlungsrand vorge lagert wird, kann sich eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ergeben. Zumeist tritt eine Verlagerung des Ortsrandes auf die davor liegenden intensiv genutzten, wenig gegliederten Acker- bzw. Grünlandflächen ein. An einigen Stellen wird die Bebauung in den Orten verdichtet, ohne dass es zu einer Ausdehnung in die Landschaft kommt; typische lockere Bebauung verliert dadurch im Ortsbild allerdings ihren Charakter, je nach Dichte und Art der Neubebauung. Der Erhalt von vorhandenen Gehölzen kann hier den Eingriff minimieren.



Bei Nichtdurchführung der Planung wird es zu keiner Veränderung der Bodendenkmale kommen und sie können unberührt im Boden verbleiben.

18.2.3 Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bei der Neuaufstellung wurde an verschiedenen Stellen im Samtgemeindegebiet die Darstellung von Bauflächen, die bisher dargestellt waren, nicht weiter verfolgt. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist dies eine Maßnahme zur Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen an diesen Standorten. Die Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen ist an einigen Stellen der Grund für die Flächenaufgabe, an anderen Stellen stehen städtebauliche Gründe im Vordergrund und die Vermeidungswirkung tritt nur als Folge dieser planerischen Entscheidung ein.

Von den letztgenannten Typen ist die Rückführung der Planung eines Gewerbegebietes an der Westerwischer Straße in Thedinghausen als größte Flächenaufgabe zu nennen, die mit der gewerblichen Entwicklungsplanung der Samtgemeinde zusammenhängt. Gleichzeitig werden aber in diesem Bereich keine nachteiligen Umweltauswirkungen mehr vorbereitet, die hier für die Belange von Natur und Landschaft und des Immissionsschutzes zu nennen wären.

Die Aufgabe der gemischten Bauflächendarstellung in Donnerstedt (Gemeinde Thedinghausen) hat ihren städtebaulichen Grund darin, dass hier keine bauliche Verfestigung der Außenbereichslage vorbereitet werden soll. Inwieweit damit auch die Verminderung von Umweltauswirkung bewirkt wird, liegt an der Baugenehmigungspraxis für die Außenbereichslage.

Als Flächen, wo die städtebauliche Entscheidung und Berücksichtigung der Umweltauswirkungen gleichrangig zur Aufgabe der Darstellung geführt hat, ist die Darstellung in der Ortsmitte von Wulmstorf an der L 203 aufzuführen. Neben dem Erhalt des typischen Ortsbildes mit seinen Freiflächen, werden keine Nutzungen in einem lärmbelasteten Bereich vorbereitet und eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird vermieden.

Einen Beitrag zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes bzw. zur Eingriffsvermeidung in andere Schutzgüter leistet z.B. der Verzicht auf Flächendarstellungen in Hiddestorf und Oiste (Gemeinde Blender) und an der Bruchstraße in der Gemeinde Riede.

Die Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen ist der Grund für die Aufgabe bzw. Reduzierung von gewerblichen Flächendarstellungen am Nordrand von Blender und bei dem Gewerbegebiet mit der Raiffeisengenossenschaft in Riede. Damit wird aber auch eine Erweiterung der Siedlung in die Landschaft vermieden. Dies gilt auch für eine nicht mehr verfolgte Flächendarstellung in Holtum (Gemeinde Blender) an der L 202.



Die Darstellung des Sondergebietes „Intscheder Hafen“ wurde aufgrund des dort ange-
troffenen Biotoptypenkomplexes (Altwasser mit Weidengebüschen) aufgehoben.

18.2.3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft

Zunächst wird beurteilt, ob für die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Grund- und
Oberflächenwasser, Luft und Klima sowie Landschaftsbild unter Berücksichtigung geeig-
neter Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung erhebliche Beeinträchtigungen zu
erwarten sind. Ist dies der Fall, so ist hierfür ein entsprechender Ausgleich zu schaffen,
mit dem die beeinträchtigten Funktionen im Naturhaushalt wieder hergestellt werden.

Für diese Beurteilung können die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1
/ 1994) angewendet werden, wobei die einzelnen Schutzgüter Wertstufen zugeordnet
werden. Ein Eingriff wird dann als erheblich angesehen, wenn eine Verschlechterung um
eine oder mehrere Wertstufen eintritt.

Im Zuge der Standortwahl der Neubauflächen wurden die möglichen Auswirkungen um-
fassend berücksichtigt und dadurch negative Auswirkungen weitgehend vermieden. So
wurden bei der Planung weitgehend Flächen mit möglichst geringem Wert für den Natur-
haushalt beansprucht.

Die neuen Bauflächen sind an vorhandene Siedlungsbereiche angegliedert. Auf diese
Weise wird eine „Zersiedelung“ der Landschaft vermieden.

Da in den meisten Fällen Standorte mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (unterste
Stufe) beplant werden, erfolgen in der Regel keine erheblichen Beeinträchtigungen des
Schutzgutes Arten und Biotope. In wenigen Ausnahmefällen können erhebliche Beein-
trächtigungen von Arten und Biotopen nicht gänzlich vermieden werden. In diesen Fällen,
wo z. B. Ruderalflächen oder Landschaftsgehölze (mittlere Stufe) der Bebauung weichen
sollen, sind Maßnahmen zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen erforder-
lich. In diesen Fällen können beispielsweise Maßnahmen zur Verbesserung des Lebens-
raumes des Steinkauzes als sinnvolle Kompensation angesehen werden, wie beispiels-
weise die Anlage extensiv genutzter Obstwiesen oder Kopfweidenreihen in Ortsrandnä-
he.

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich bei der Bebauung bisher
unbebauter Flächen durch die Versiegelung des Bodens (mittlere bis hohe Stufe). Beein-
trächtigungen können durch die Festsetzung von möglichst geringen Grundflächenzahlen
in Bebauungsplänen und eine sparsame Erschließung erreicht werden.



Zur Kompensation dieser Verluste werden Bodenfunktionen aufgewertet, indem Flächen einer intensiven Nutzung entzogen werden. Die Aufwertung der Bodenfunktionen kann durch die Beendigung jeglicher Nutzung auf der Fläche (Sukzession), durch die Entwicklung von standortheimischen Gehölzbeständen erfolgen. Weil sie gleichzeitig zur Entwicklung einer standortgemäßen Fauna führen, sind in der Regel Maßnahmen, die im Wesentlichen auf eine natürlichen Eigenentwicklung der Vegetation (Sukzession) zurückgreifen, naturschutzfachlich sinnvoller als beispielsweise Aufforstungen.

Die Verminderung der Grundwasserneubildung und der zusätzlichen Belastung der Vorflut durch Flächenversiegelung wird soweit als möglich vermieden, indem die Niederschläge, wenn die Bodenverhältnisse es zulassen, auf den jeweiligen Grundstücken bzw. im Straßenseitenraum in den Boden versickert werden.

Soweit die Bodenverhältnisse eine vollständige Versickerung der Niederschläge nicht zulassen, wird angestrebt, dass anfallende Regenwasser im Wasserkreislaufes des Gebietes zu halten, in dem es möglichst in offenen Gräben und naturnah gestalteten Rückhalteeinrichtungen im Gebiet belassen wird.

Beeinträchtigungen des Klimas werden in der Regel vermieden, indem geplante Bauflächen nur eine relativ geringe Größe aufweisen. Wo größere Bauflächen vorgesehen sind, können in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Maßnahmen, wie Ein- und Durchgrünungen festgesetzt werden, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Zu Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes kann es insbesondere dort kommen, wo eine neue Bebauung vor oder zwischen eine typische Dorfkulisse geschoben wird. Diese Situationen sind teilweise nicht vermeidbar, weil eine kompakte Siedlungsentwicklung angestrebt wird. Gleichzeitig muss aber auch in Rechnung gestellt werden, dass solche Dorfkulissen nicht von dauerhaftem Bestand sein können, weil die betreffenden Gebäude längst nicht mehr den Anforderungen dem modernen Stand der Landwirtschaft entsprechen. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kann eine dem regionalen Baustil in Form, Farbe und Größe angepasste Bebauung beitragen. Darüber hinaus werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden bzw. kompensiert, indem die Ortsränder landschaftstypisch eingegrünt werden.

Bei ausgleichenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen extern oder intern im Zusammenhang mit der Flächenplanung zu prüfen. Es sollen für Kompensationsmaßnahmen möglichst Flächen mit geringem ökologischen Wert in Anspruch genommen werden. Neben Flächen, die entsiegelt werden können oder auf denen eine bauliche Nachnutzung möglich ist, sind dies intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Für Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Plangebietes erforderlich werden, hat die Samtgemeinde Suchräume in verschiedenen Landschaftseinheiten mit unterschiedlichen Zielsetzungen zur Entwicklung dieser Räume gebildet, in denen die Maßnahmen möglichst durchgeführt werden sollten. Sie hat sich dabei an den Zielsetzungen ihrer Landschaftsplanung orientiert. Für externe Kompensationsmaßnahmen bieten diese Suchräume genügend Möglichkeiten der Umsetzung sowohl was Umfang und Art der Maßnahme als auch die Zuordnung zu einem Naturraum angeht.

Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen ist neben der Qualität der beeinträchtigten Fläche bzw. der dort betroffenen Schutzgüter vom Zustand und Wert der Ausgleichsfläche abhängig.

In der Regel gilt, dass bei einer Biotopwertminderung auf einer Fläche von 1 ha um eine Wertstufe, eine Aufwertung der Biotopfunktionen auf einer anderen Fläche von 1 ha Größe um ebenfalls eine Wertstufe zu kompensieren ist. Für die Schutzgüter Arten und Biotope, Grund- und Oberflächenwasser, Luft und Klima sowie Landschaftsbild können nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen“ die Kompensationsleistungen auf der gleichen Fläche, also gewissermaßen überlagernd, durchgeführt werden. Für das Schutzgut Boden ist eine gesonderte Fläche für die Kompensation anzusetzen, wobei hierfür jedoch nur Kompensationsflächen im Verhältnis Eingriffsfläche zu Kompensationsfläche im Verhältnis 1 : 0,5 (bis 1:1) bei Böden mit besonderer Bedeutung (bei Plaggeneschen) bzw. 1 : 0,3 bei Böden mit allgemeiner Bedeutung anzusetzen sind.

In den Tabellen im Anhang zum Umweltbericht werden die betroffenen Neubaufflächen mit den dort zu erwartenden Eingriffen und den voraussichtlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen und der empfohlenen Zuordnung zu den Suchräumen stichwortartig aufgeführt. Mit der Zuordnung zu den Suchräumen und der Nennung der ausgeführten möglichen Ausgleichsmaßnahmen im Kapitel 13 der Begründung erfolgt der planungsrechtliche Nachweis, dass Möglichkeiten zum Ausgleich bestehen, die funktions- und wertgerecht sind.

Bei Planungen, die von einer internen Kompensation ausgehen (z.B. Wohnbauflächen Morsum 4, Gewerbegebiet Emtinghausen G3) werden keine externen Kompensationsmaßnahmen geplant. Auch für bislang unbebaute Flächen, für die aber Baurechte über Bebauungspläne bestehen, wurden keine (neuen) Maßnahmen vorgesehen. Diese Einzelfälle sind bei späteren Bebauungsplanänderungen zu prüfen.

Bei einer überschlägigen Berechnung des Kompensationsbedarfes, der sich fast nur aus dem erforderlichen Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens ergibt, errechnet sich unter den o.g. Annahmen der Flächenversiegelung und des „Bodenfak-



tors“ ein Flächenbedarf von ca. 30 ha in der Samtgemeinde. Wie oben beschrieben, sollte es sich zum Ausgleich der betroffenen Bodenfunktionen, um Beendungen von intensiven Bodennutzungen handeln. Dabei werden in der Regel landwirtschaftlich genutzte Flächen heranzuziehen sein, wobei nur solche Flächen beplant werden sollen, bei denen der Flächeneigentümer frühzeitig beteiligt wurde und seine Zustimmung zur Umsetzung der Maßnahme gegeben hat.

Da konkret wirksame Bauvorschriften erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ergehen, muss dieser nachgeordneten Planungsebene in der Regel auch die Konkretisierung des Eingriffsumfanges sowie der Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vorbehalten bleiben.

18.2.3.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Vorhandene Konfliktlagen können mit dem Instrument der Flächennutzungsplanung meist nicht aufgelöst werden. So besteht für die vorhandene Wohnnutzung - teilweise auch für die gemischte Nutzung - keine Möglichkeit eine Verbesserung der Immissionssituation an emittierenden Straßen herbeizuführen, da die klassifizierten Straßen ein wichtiger Teil der Verkehrserschließung in der Samtgemeinde Thedinghausen sind und sich die Ortsstruktur oft an diesen Straßen orientiert hat. Hier ist bei weiteren Planungen zu prüfen, ob aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen geeignet sind, nachteilige Auswirkungen auf den Menschen zu verringern.

Die neu dargestellten Sportflächen wurden so platziert und in ihrer Größe so dimensioniert, dass sie entweder weit genug von schutzwürdiger Nutzung entfernt sind oder sie sind so dimensioniert, dass auf dem Gelände Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden können.

Bei neugeplanten gewerblichen Nutzung ist zu prüfen, ob Nutzungsgliederung oder Einschränkungen der Nutzung in Gewerbegebieten bei Aufstellung von Bebauungsplänen aufgenommen werden müssen. Die größeren neuen Gewerbeflächen liegen aber so, dass möglichst wenig Konfliktpunkte betroffen sind.

Lediglich die weiterhin geplante Gewerbefläche südlich der Bahnhofstraße in Thedinghausen, an die durch die Planung auch noch eine Wohnbaufläche heranrückt, liegt in einem sensiblen Bereich. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 19 ist die gewerbliche Nutzung bereits stark eingeschränkt. Bei der Planung der Wohnbauflächen konnte dies berücksichtigt werden, aber es wurden auch als Puffer zwischen beiden Nutzungen Grünstreifen vorgesehen, die der Abstandswahrung dienen und deren genaue Dimension in weiteren Planverfahren festgelegt werden muss.



In Bezug auf landwirtschaftliche Immissionen wurden Beeinträchtigungen vermieden, in dem neue Wohnbauflächen nicht direkt benachbart zu Stallanlagen geplant wurden. In Riede und Morsum, wo in Randbereichen Überlagerungen vorhanden sein könnten, wurden größere Abstände und andere Flächenzuschnitte und Festsetzung von gemischten Bauflächen zur Konfliktminimierung eingesetzt. Die konkrete Immissionssituation wird hier in folgenden Planungen anhand der aktuellen Situation zu beurteilen sein.

18.2.3.3 Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter

Es sind durch die Planung möglichst keine Flächen mit Bodendenkmalen in Anspruch genommen worden, auch wurden keine Planungen vorgenommen, die Baudenkmale direkt oder in ihrem Umgebungsschutz beeinträchtigen könnten.

Weitere Planungen und das Vorgehen auf geplanten Flächen mit Bodendenkmalen sind mit Kreisarchäologie abzustimmen und je nach Fundort sind die Bereiche von der Bebauung auszunehmen oder es sind vorher sichernde Maßnahmen durchzuführen.

18.2.3.4 Altlasten, Abfälle, Abwasser

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen bietet keine Möglichkeit bezüglich Abfall und Abwasser vermeidende oder vermindernde Maßnahmen festzulegen. Die Abwässer werden in einer geordneten Zufuhr dem Klärwerk in Eißel (Gemeinde Thedinghausen) zugeführt. Es sind jedoch keine grundsätzlich neuen Siedlungsansätze geschaffen worden, die zu entsorgen wären.

Die allgemeinen Grundsätze der Mülltrennung, des Recyclings wie sie im Landkreis Verden umgesetzt werden, können als verringernde Maßnahmen angeführt werden.

18.2.3.5 Sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Als Möglichkeit zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energien bietet sich im Rahmen von Baugebietsplanung an, darauf zu achten, dass eine Ausrichtung Gebäude nach Südwesten möglich ist, um passive, aber aktive Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie effektiv am Gebäude herzustellen.

Bei der Entwicklung der einzelnen Ortschaften wurden auch die Wegebeziehungen z.B. zu Schulen bei der Planung berücksichtigt, um weite Wege, die dann motorisiert zurück gelegt werden müssen, zu vermeiden. Fast alle größeren Wohnbauflächen liegen günstig zu den sozialen Einrichtungen oder zu Angeboten von Handel und Dienstleistung.



18.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Darstellung von Bauflächen liegen Standortüberlegungen, Entwicklungsplanungen und die Ansprüche der einzelnen Ortschaften zugrunde. Die Standortüberlegungen, die zu den Flächendarstellungen in den Orten geführt haben, sind in den Beschreibungen der Gemeinden im Kapiteln 6 bis 10 sowohl bei den allgemeinen städtebaulichen Zielen als auch bei einzelnen Flächenbeschreibungen aufgeführt. Dabei sind umweltrelevante Auswirkungen oft auf den verschiedenen in den Vorüberlegungen betrachteten Flächen gleichermaßen in die Bewertung einzustellen gewesen, ohne dass dadurch eine der Flächen als besonders geeignet oder besonders ungeeignet eingestuft werden musste. Bei der Alternativenprüfung war daher den Umweltbelangen eine weniger starke Rolle beizumessen, als z.B. den Belangen der Erschließung oder der Lage zu den Infrastruktureinrichtungen. In der Regel waren intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Betrachtung, die, wenn überhaupt, nur in den Randbereichen von schädlichen Immissionen betroffen waren. Lediglich bei der Entscheidung über die Siedlungsentwicklung der Ortslage Blender liefert das vorhandene Naturschutzgebiet „Blender See“ so starke Qualitätskriterien, die eine Bauflächenplanung in diese Richtung verbieten. Immissionsschutzgründe sprechen gegen eine Wohnbauflächenausweisung im Norden von Morsum, da Konflikte mit gewerbliche Emissionen zu befürchten sind (Raiffeisengenossenschaft).

In Bezug auf Überplanungen des Bestandes kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht. Bei Abrundungen oder Ergänzungsflächen wäre als anderweitige Planungsmöglichkeit noch die Nullvariante zu nennen, die ohne erhebliche Umweltauswirkung bliebe.

18.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

18.3.1 Verfügbare umweltbezogene Informationen

- Landschaftsplan mit Informationen über den örtlichen Bestand und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes
- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden
- Altlastenverzeichnis
- Verzeichnis der Kulturdenkmale

18.3.2 Beschreibung technischer Verfahren

Die naturschutzfachlichen Aussagen zu den Biotoptypen wurden durch Begehung des Gebietes unter Anwendung des niedersächsischen Kartierschlüssel für Biotoptypen von O. Drachfels (Bearb., 1994) getroffen. Außerdem wurden Luftbilder des Landkreises Verden ausgewertet.



Die schalltechnischen Berechnungen wurden mit Hilfe des EDV-Programms Sound-Plan Version 6.2 berechnet.

18.3.3 Überwachung

Der Flächennutzungsplan bereitet in Regel nicht die sich unmittelbar daran anschließende Durchführung von Vorhaben vor. Zur Umsetzung der Planung bedarf es meist noch der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einer Baugenehmigung, in denen aufgrund der genaueren Planungen die Umweltauswirkungen im erforderlichen Umfang beschrieben und bewertet werden können und in denen Maßnahmen bestimmt werden können, die der Vermeidung, der Verringerung oder dem Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen dienen.

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Planung zu überwachen und zu ermitteln wären, können auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, insbesondere bei der Neuaufstellung für ein Samtgemeindegebiet, im erforderlichen Grad der Beschreibung von Überwachungsmaßnahme nicht benannt werden.

18.4 TABELLEN

als separate Anlage

18.5 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Thedinghausen wird die bauliche Entwicklung der Samtgemeinde in den Grundzügen für einen mittelfristigen Planungshorizont vorbereitet. Dazu wurden die bestehenden Siedlungsbereiche planerisch mit Flächennutzungen in den Kategorien gewerbliche, gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Sondergebiete, Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen dargestellt. Der weitaus größte Teil des Samtgemeindegebietes wurde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und für diesen Teil wurde damit keine bauliche Nutzung vorgesehen. Neben den vorhandenen Siedlungsbereichen wurden bisher unbebaute Bereiche in die Planung einbezogen und so die zukünftige bauliche Entwicklung vorbereitet. Aus diesen Darstellungen können Bebauungspläne entwickelt werden, die neue Baurechte schaffen.

Entsprechend des vorbereitenden und übergeordneten Charakters des Flächennutzungsplanes können die Auswirkungen auf die Umwelt, die durch die Umsetzung der Planung zu erwarten sind, nur vorläufig und überschlägig beschrieben und bewertet werden. So sind bei Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen für



Bauzwecke erhebliche Auswirkungen für den Belang Natur und Landschaft zu erwarten, wobei die Eingriffe in das Schutzgut Boden in der Regel zu erheblichen Beeinträchtigungen führen werden. Aber an den Ortsrändern kann auch das Landschaftsbild in dieser ländlich geprägten Umgebung erheblich gestört werden. Für negative Auswirkungen in Natur und Landschaft, die nicht vermieden werden können, werden Ausgleichsmaßnahmen vorbereitet, die entweder im Plangebiet oder an andere Stelle im Samtgemeindegebiet durchgeführt werden sollen.

Auswirkungen auf den Menschen durch Lärmbelastung wird überwiegend in bereits bebauten Lagen stattfinden, wo der Flächennutzungsplan nicht mehr regelnd eingreifen kann. Durch die Planung vorbereitete Auswirkungen sind nur für den Bereich der Darstellung von gewerblichen Bauflächen zu erwarten, deren Erheblichkeit aber durch entsprechende Abstandswahrungen oder durch Regelungen in späteren Verfahren auf ein zumutbares Maß beschränkt werden.



19 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes öffentlich in der Zeit vom 18.10.2005 bis einschließlich 18.11.2005 ausgelegen.

gez. Schröder

Thedinghausen, den

.....

Samtgemeindebürgermeister

Die Begründung hat gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes erneut öffentlich in der Zeit vom 07.02.2006 bis einschließlich 07.03.2006 ausgelegen.

gez. Schröder

Thedinghausen, den

.....

Samtgemeindebürgermeister

Die Begründung wurde vom Samtgemeinderat der Samtgemeinde Thedinghausen zusammen mit der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung am 30.03.2006 beschlossen.

gez. Schröder

Thedinghausen, den

.....

Samtgemeindebürgermeister

