

Gemeinde Thuine – Samtgemeinde Freren

Landkreis Emsland

BEBAUUNGSPLAN NR. 28

mit örtlichen Bauvorschriften

„Altes Sägewerk“

ENTWURF DER BEGRÜNDUNG EINSCHL. UMWELT-
BERICHT ZUR GEPLANTEN AUSWEISUNG EINER MISCH-
GEBIETSFLÄCHE (MI) SÜDLICH DER HAUPTSTRASSE IN DER
GEMEINDE THUINE IM RAHMEN DER FORMALEN ÖFFENT-
LICHKEITSBETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 2 BAUGB UND DER
FORMALEN BETEILIGUNG VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄ-
GERN ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BAUGB

Stand: 05.02.2026

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Thuine

Auftragnehmer:



Krüger
Landschaftsarchitekten
Dipl.- Ing. (FH) Hans-Michael Krüger, AKN

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: 0591 / 90 10 81 88
49088 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: 0541/589153 Fax: 0541/589183
krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch
Architekt + Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	GRUNDLAGEN	1
1.1	Lage des Bebauungsplanes im Gemeindegebiet	1
1.2	Städtebauliches Umfeld	2
1.3	Planungsanlass	3
1.4	Planungserforderniss	4
1.5	Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG	5
1.6	Rechtliche Grundlagen	6
2	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	6
2.1	Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länder-übergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) 2021	6
2.2	Niedersächsisches Landesraumordnungsprogramm	10
2.3	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland	12
3	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	15
3.1	Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren	15
3.2	59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren	16
4	BEBAUUNGSKONZEPT	18
5	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	20
5.1	Art der baulichen Nutzung	20
5.2	Maß der baulichen Nutzung	23
5.3	Bauweise/Baugrenzen	25
5.4	Höhenfestsetzungen	25
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG (§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 84 NBAUO)	26
7	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	28
8	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	29
8.1	Verkehrliche Anbindung	29
8.2	Innere Erschließung	29
8.3	Ruhender Verkehr	30
8.4	Trinkwasserversorgung	30
8.5	Abwasserbeseitigung	31
8.6	Oberflächenentwässerung	31

8.7	Abfallentsorgung	31
8.8	Elektrizitäts- und Gasversorgung	31
8.9	Brandschutz	32
8.10	Telekommunikation	33
8.11	Altlasten	33
8.12	Kampfmittel	33
8.13	Bodenfunde	34
8.14	Bodenordnung	35
8.15	Klimaschutz	35
8.16	Flächenbilanz	36
8.17	Städtebauliche Kalkulation	37
9	UMWELTBERICHT	37
9.1	Einleitung	37
9.2	Aufgabenstellung	37
9.3	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	38
9.4	Ziele des Umweltschutzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	40
9.4.1	Fachgesetze	40
9.4.2	Fachplanungen	42
9.4.3	Schutzgebiet	42
9.5	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Auswirkungen auf die Umwelt/die Schutzgegenstände/die Schutzgüter	42
9.5.1	Schutzgut Mensch und Schutzgegenstand menschliche Gesundheit	43
9.5.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	46
9.5.3	Schutzgüter Biologische Vielfalt/Biodiversität	47
9.5.4	Schutzgut Boden	48
9.5.5	Schutzgut Fläche	49
9.5.6	Schutzgut Wasser	49
9.5.7	Schutzgüter Klima und Luft	49
9.5.8	Schutzgegenstand Erhaltung bestmöglicher Luftqualität/Klimaschutz	50
9.5.9	Schutzgut Landschaft	50
9.5.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	51
9.5.11	Schutzgegenstand Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen/ Erschütterungen	51
9.5.12	Schutzgegenstand Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern/Wärme/Strahlung/Licht	52
9.5.13	Schutzgegenstand Nutzung erneuerbare Energien / effiziente Nutzung von Energie / Klimaschutz	52
9.5.14	Schutzgegenstand Nutzung natürlicher Ressourcen u. nachhaltige Verfügbarkeit von Ressourcen	53
9.5.15	Wechselwirkungen	53
9.5.16	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	53
9.6	Darstellung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	55

9.6.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	55
9.6.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	56
9.6.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	56
9.6.4	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	56
9.7	Stellungnahme zum Artenschutz	57
9.8	Eingriffsbetrachtung / Eingriffsbilanzierung	61
9.9	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	63
9.10	Zusätzliche Angaben	63
9.10.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	63
9.10.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	64
9.10.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	64
9.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	64
9.12	Referenzliste der Quellen	67
10	PLANUNTERLAGE	68
11	HINWEISE	68
12	VERFAHRENSVERMERKE	70
13	ANLAGEN	71
13.1	Liste der Anlagen zur Begründung	71
13.2	Liste der Stellungnahmen/Untersuchungen/Gutachten zum Bauleitplanverfahren	71

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung 1:	Übersichtplan ohne Maßstab (Kartengrundlage: TK25)	1
Abbildung 2:	Ausschnitt aus Anlage 2 der zeichnerischen Darstellung zur Neubekanntmachung des Nds. Landesraumordnungsprogramms 2017, (ohne Maßstab)	11
Abbildung 3:	Ausschnitt aus Anlage 7 zur Änderung der LROP-Verordnung, Änderung 2022, Änderung der Anlage 2 (zu § 1 Abs. 1 LROP-VO), (ohne Maßstab)	11
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (RROP 2010) des Landkreises Emsland	13
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren – Mitgliedsgemeinde Thuine.	15
Abbildung 6:	59. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Freren - Mitgliedsgemeinde Thuine	17
Abbildung 7:	„Entwicklungsperspektive Altes Sägewerk Thuine“, Georg Kimmer Architektur & Innenarchitektur, Telgenbusch 2 – 4, 48480 Schapen, (ohne Maßstab)	18

1 GRUNDLAGEN

1

1.1 Lage des Bebauungsplanes im Gemeindegebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Altes Sägewerk“ liegt am östlichen Ortsausgang der zentralen Ortslage Thuine. (siehe Abbildung 1)

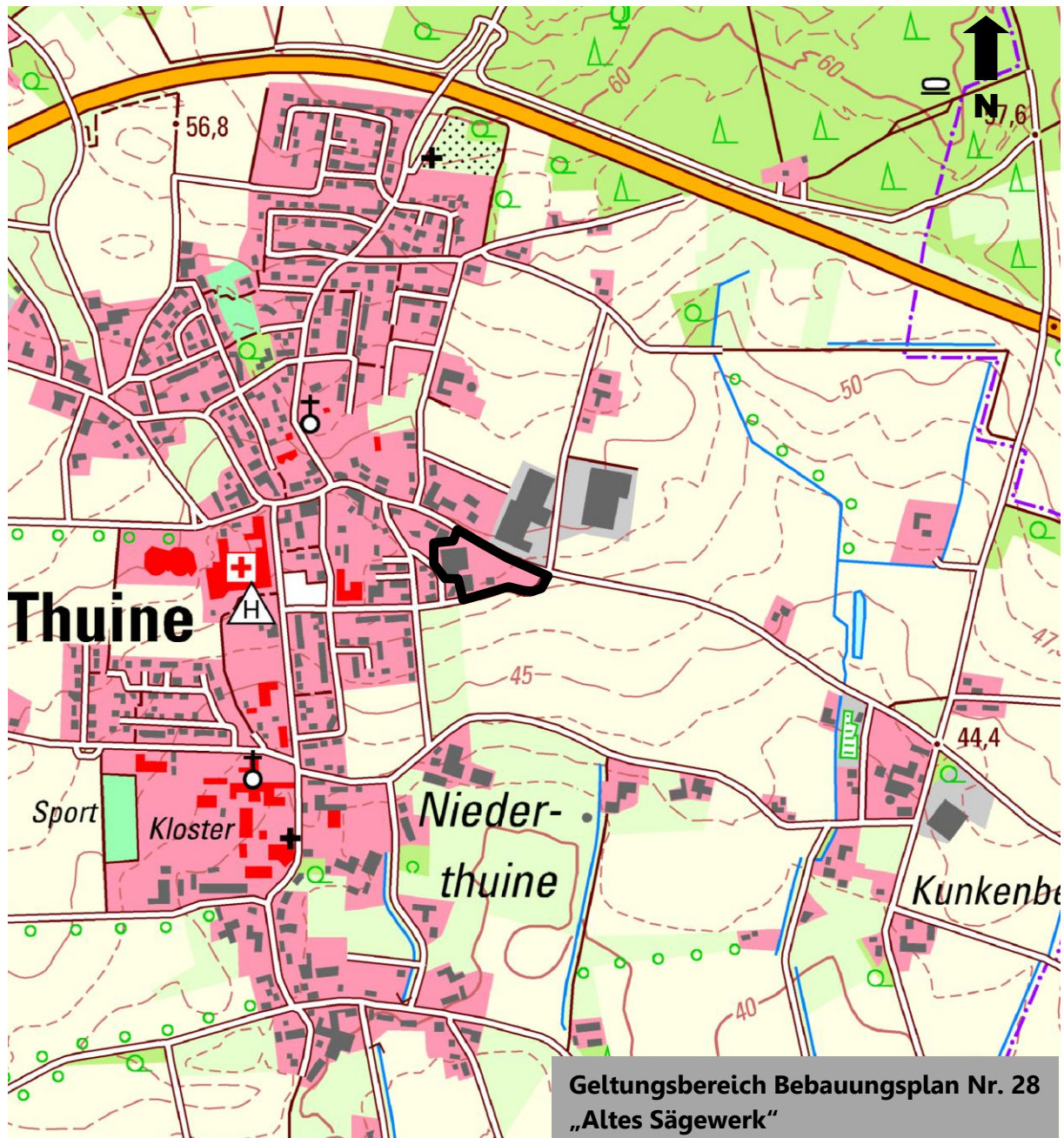


Abbildung 1: Übersichtplan ohne Maßstab (Kartengrundlage: TK25)

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,00 ha umfasst zwischen der Hauptstraße und dem Südring am östlichen Siedlungsrand der Ortslage Thuine ein bisher ausschließlich als Lagerfläche genutztes Grundstück, die mit der Lagerhalle eines nördlich benachbarten Familienbetriebes für Messe- und Innenausbau bebaut ist.

Nordwestlich bzw. südwestlich grenzen zwei Wohnhäuser an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.

Schützenswerte Gehölzstände mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind im Plangebiet entlang der Südseite der Hauptstraße (Baumreihe - Roteichen) vorzufinden. Etwa in der Mitte des Plangebietes ist ein schützenswerter Einzelbaum (Roteiche) vorhanden.

Entlang der westlich angrenzenden Raiffeisenstraße schließt sich die Ortslage von Thuine an und setzt sich weiter nach Westen fort. Hier befindet sich neben Wohnhäusern auch die Grundschule mit einer Turnhalle.

Diese heterogenen Siedlungsansätze im Umfeld des Plangebietes sind somit räumlich weitgehend durch das vorhandene gewachsene Dorfbild mit gemischten Nutzungsformen bestimmt, in die sich die geplanten Baumaßnahmen des Bebauungsplangebietes einfügen sollen.

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 28 ist aus der Planzeichnung abschließend zu ersehen.

1.2 Städtebauliches Umfeld

Unmittelbar nördlich des neuen Planbereiches existiert seit dem Jahr 1912 an der Hauptstraße ein mittelständischer Familienbetrieb für Messe- und Innenausbau. Die ursprüngliche kleine Dorftischlerei hat sich im Laufe der Jahrzehnte zu einem der führenden Unternehmen im internationalen Messe- und Innenausbau entwickelt. Mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 11 „Gewerbegebiet Ost“ und Nr. 20 „Gewerbegebiet Ost - Erweiterung“ konnten in den Jahren 1994 und 2009 Erweiterungsflächen für dieses Unternehmen geschaffen werden.

Unmittelbar westlich dieses Betriebes befinden sich eine Kfz-Werkstatt, eine Pizzeria und ein Kiosk.

Entlang der Raiffeisenstraße bzw. westlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist eine gemischte Gemengelage in Form von Einfamilien- und Mehrfamilienwohnhäuser vorzufinden. In diesem Bereich haben eine Physiotherapiepraxis und ein Möbelgroßhandel ihre Standorte.

Westlich der Straßenachse Zu den Hünensteinen/Raiffeisenstraße existieren ebenfalls Wohnquartiere, die in den Jahren zwischen 1992 und 2014 entstanden sind.

Das unmittelbare Umfeld des neuen Baugebietes wird somit räumlich weitgehend strukturiert durch eine über Jahrzehnte gewachsene Misch- und Gewerbegebietsbebauung sowie den Wohngebieten beidseitig der Hauptstraße, in denen überwiegend eine Wohnhausbebauung das Siedlungsbild bestimmt. Der vorhandene Siedlungsansatz entlang der Hauptstraße und dem Südring erfüllt die Kriterien zur Einstufung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Aktive landwirtschaftliche Betriebe mit ihren Hofanlagen und Betriebsgebäuden sind im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 28 nicht angesiedelt.

Der Ortskern der Gemeinde Thuine mit seinen kirchlichen Einrichtungen, dem Kindergarten, dem Feuerwehrgebäude und den privaten Gastronomie-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsanbietern liegt in einer Entfernung von ca. 350 m Luftlinie nordwestlich des Plangebietes.

1.3 Planungsanlass

Der Hintergrund dieser geplanten Baulandentwicklung im östlichen Teil des engeren Ortskerns von Thuine begründet sich in der funktionalen Nach- und Umnutzung eines bisher überwiegend als Lagerfläche genutzten Gewerbegrundstückes, so dass für dieses mit einer Lagerhalle bebaute und großflächig versiegelte Grundstück eine städtebauliche Neuordnung notwendig wird.

Zur Nach- bzw. Neunutzung des Grundstückes beabsichtigt der Eigentümer unmittelbar zwischen der Hauptstraße und dem Südring zweigeschossige Mehrfamilien-/Geschäftshäuser sowie im östlichen Teil des Grundstücks Einfamilienhäuser zu errichten. Die Planungen für die bestehende Lagerhalle sieht die Erhaltung und Nutzung der heutigen Lagerhalle vor. Für den südliche Teil der Halle ist deren Umbau in Loftwohnungen geplant. In den neu entstehenden mehrgeschossigen Gebäuden sollen insbesondere Räume für Läden- und Dienstleistungsnutzungen bereitgestellt werden. Außerdem ist vorgesehen, PKW-Einstellplätze offen oder in Carports den jeweiligen Gebäuden zuzuordnen.

Vor allem mit den geplanten Wohnnutzungen in den mehrgeschossigen Baukörpern können im Ortskern von Thuine bisher noch wenig vorzufindende Wohnraumangebote insbesondere für ältere Menschen geschaffen werden, um speziell vor dem sich abzeichnenden demographischen Wandel und den Forderungen des lokalen Wohnungsmarktes alternative bzw. kleinere (Miet-) Wohneinheiten sowie Eigentumswohnungen dem Markt zur Verfügung stellen zu können.

Aufgrund der Notwendigkeit, das Grundstück städtebaulich neu zu ordnen sowie um die hier gleichzeitig vorhandenen Entwicklungspotentiale für eine gezielte Verbesserung der Wohnraum- und Infrastrukturversorgung aktivieren zu können, wurde zur geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches eine städtebauliche Entwicklungsperspektive für das alte Sägewerk durch das Architekturbüro Kimmer, Schapen, entwickelt.

Primäre Zielsetzung ist hierbei, die Implementierung gebietsverträglicher Nachnutzungsmöglichkeiten nach der Aufgabe der bisherigen Nutzung im städtebaulichen Kontext am Rande des Dorfkerns zu ermöglichen.

Unter Berücksichtigung dieser Planungsgrundsätze beabsichtigt die Gemeinde Thuine die Neugestaltung des östlichen Ortseinganges einzuleiten und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit in ortskernnaher Lage unterschiedliche Nutzungsangebote geschaffen werden, die auch für eine Entlastung des knappen Angebotes auf dem Thuiner Wohnungsmarkt sorgen werden.

Durch diese geplante Neuausweisung des Bebauungsplanes kann an einem integrierten Standort innerhalb des Ortsgrundrisses zusätzliches Baulandpotential für die Nutzungsarten Wohnen, in Verbindung mit wohnverträglichem Gewerbe im Sinne der Forderung des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bereitgestellt werden.

1.4 Planungserfordernis

Um die geplante Ergänzung der Wohn- und Infrastruktur planungsrechtlich abzusichern und eine in sich geschlossene und zusammenhängende Gesamtentwicklung des östlichen Ortsrandes von Thuine sicherzustellen, soll sich die geplante Neubebauung angemessen in das vorhandene städtebauliche Umfeld und das Ortsbild einfügen. Auf dieser Fläche südlich der Hauptstraße besteht nunmehr die Chance, neue kompakte und nachhaltigen Siedlungsstrukturen zu schaffen und gleichzeitig eine Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme zu bewirken.

Aufgrund seines Standortes im Innenbereich ist das Plangebiet verkehrlich über die bestehenden Straßen- und Wegeverbindungen sehr gut erschlossen und mit dem Dorfkern verknüpft. Durch die Anbindung dieser neuen Siedlungsfläche an bestehende Siedlungseinheiten wird eine Siedlungsentwicklung im Sinne von „kurzen Wegen“ und „Verkehrsvermeidung“ ermöglicht. Die erforderlichen Erschließungs-, Versorgungs- und Folgeeinrichtungen stehen an Standorten in der Nachbarschaft bereits in ausreichender Weise zur Verfügung. Durch eine Wiedernutzung des bereits erschlossenen Grundstückes wird die Wirtschaftlichkeit der vorhandenen technischen Infrastruktur verbessert. Hohe Erschließungs- und Folgekosten, die neue Baugebiete in städtebaulichen Randlagen verursachen, werden vermieden.

Mit diesem verbindlichen Bauleitplan sollen daher seitens der Ortsentwicklung in Thuine die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit diese innerörtliche ehem. Gewerbefläche für eine gezielte Siedlungsergänzung und -abrundung aktiviert werden kann.

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes sieht die Ausweisung einer Mischgebietsfläche (MI) vor, um den westlich angrenzenden Gebietstyp (Mischgebiet) in das neue Baugebiet zu übertragen bzw. den Ostrand der inneren Ortslage funktional zu ergänzen und abzurunden. In der Umgebung des Bebauungsplangebietes sind neben einer Wohnbebauung auch verschiedene, das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe (z. B. Möbelgroßhändler, Physiotherapiepraxis, Pizzeria, Kiosk u. a.) anzutreffen. Somit ist diese Erweiterung der bereits vorhandene Mischgebietsstruktur des östlichen Ortskerns folglich für die Wahl des Gebietstypus ausschlaggebend, um den Ortskern mit neuen Basisdienstleistungseinrichtungen und (Miet-) Wohnraumangeboten funktional zu stärken und seine Entwicklung nachhaltig effektiv zu fördern.

Darüber hinaus besteht aufgrund der ortkernnahen Lage für die zukünftigen Bewohner die Möglichkeit, angrenzende Versorgungsbereiche des Dorfkerns auf kurzem Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen, was den Verkehrsaufwand reduziert, so dass auch den räumlichen Erfordernissen bzw. der Reduzierung des CO₂-Ausstoßes Rechnung getragen wird. Zugleich kann entlang der Hauptstraße das Ortsbild der Ortslage neu gestaltet und aufgewertet werden. Somit wird der Siedlungskörper kompakt nachverdichtet, was einer „Zerfaserung“ des Ortsrandes entgegenwirkt. Außerdem entspricht diese Vorgehensweise dem Leitbild einer Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 des Baugesetzbuches und der Strategie, wonach sich die Siedlungsentwicklung auf ortskernnahe Bereiche, im Umfeld gewachsener Ortsteilstrukturen oder zur Reaktivierung ehem. gewerblich genutzter Flächen konzentrieren soll.

Aufgrund dieser Planungsintentionen kommt für diesen Bebauungsplan daher eine Mischgebietsnutzung gem. § 6 BauNVO in Frage.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 geht keine Umwandlung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen einher.

1.5 Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen im Rahmen und mit Mitteln der Bauleitplanung die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können (sog. „Dennoch-Störfälle“) im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie) auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Zur Klärung dieser Fragestellung gibt der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (KAS) „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung in schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ vom November 2010 Hilfestellung. Der Leitfaden unterscheidet zwei Konstellationen:

- „Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse“ (d.h. Neuplanung von Anlagen mit noch unbekannter Auslegung) und
- „Bauleitplanung mit Detailkenntnissen“ (d. h. Planungen schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebsbereiche).

Für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse gibt der Leitfaden der KAS Abstandsempfehlungen. Dazu fasst der Leitfaden die gängigsten gefährliche Stoffe in vier Abstandsklassen zusammen, für die jeweils Abstandsempfehlungen von 100 m bis 1.500 m unterbreitet werden. Den empfohlenen Abständen liegt eine modellhafte Berechnung zugrunde, die auf typisierten Annahmen beruht.

Nach Ansicht der KAS kann bei Einhaltung oder Überschreitung der Abstandsempfehlungen davon ausgegangen werden, dass durch einen schweren Unfall in einem Betriebsbereich hervorgerufene Auswirkungen unter den getroffenen Annahmen für den Menschen nicht zu einer ernsthaften Gefahr führen können. Das bedeutet, dass die Belange des Störfallschutzes nicht betroffen sind, wenn die Abstände eingehalten oder überschritten werden.

Im Sinne einer „Bauleitplanung mit Detailkenntnissen“ ist im Falle des Bebauungsplanes Nr. 28 der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende, nördlich der Hauptstraße angesiedelte Betrieb für Messe- und Innenausbau sowie eine Kfz-Werkstatt relevant. Teile der Betriebsanlagen des Messe- und Innenausbauunternehmens befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Ost“ und Nr. 20 „Gewerbegebiet Ost - Erweiterung“. An diesen Standorten sind die Gewerbegrundstücke somit an Handwerksbetriebe bzw. mittelständische Gewerbeunternehmen vergeben worden und tlw. in Bebauungsplänen planungsrechtlich gesichert.

Bei diesen gewerblichen Unternehmen handelt es sich ausschließlich um Betriebe, die i. S. d. § 8 BauNVO als nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe einzustufen und daher in Gewerbegebieten zulässig sind. Störfallrelevante Anlagen innerhalb eines Betriebsbereiches gemäß der im Anhang Spalte 1 der 4. BImSchG genannten Arten von Anlagen bedürfen jedoch einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung und sind in Gewerbegebieten im Grundsatz unzulässig.

Sie dürfen aufgrund ihres erheblichen Gefahrenpotentials i. d. R. nur in Industriegebieten (GI) gem. § 9 Abs. 1 BauNVO untergebracht werden.

Unter der von der BauNVO in § 8 vorausgesetzten typischen Funktion eines Gewerbegebietes sind nicht erheblich störende Betriebe des Handwerks sowie Dienstleistungsbetriebe einschl. Tankstellen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Lagerplätze und Lagerhäuser einzuordnen.

Dieser Gebietscharakter wird auf den bestehenden Gewerbeflächen nördlich der Hauptstraße in Thuine eingehalten, da hier ausschließlich heimische Handwerksbetriebe angesiedelt sind, die nicht nach § 4 BImSchG einer Genehmigung bedürfen und nicht in der Liste der Betriebe in Niedersachsen aufgeführt sind, die der Störfall-Verordnung unterliegen (Stand: 30.06.2017).

Somit besteht für die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Störfalles in den Gewerbebetrieben nördlich des Plangebietes, deren Auswirkungen das geplante Mischgebiet betreffen könnten, keine Anhaltspunkte.

Daher kann davon ausgegangen werden, dass im Falle des Bebauungsplanes Nr. 28 „Altes Sägewerk“ ein ausreichender Störfallschutz anzunehmen ist.

1.6 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 28 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2

2.1 Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) 2021

Am 01.09.2021 ist die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBl. I 2021, S. 3712).

Die Bundesverordnung beinhaltet, einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz - BRPH).

Der BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern.

Den Grundsätzen der BRPHV wurde im Zuge der städtebaulichen Planungen Rechnung getragen. Sie stehen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 nicht in abwägungserheblichem Maße entgegen.

Die nachfolgenden planerischen Anforderungen aus den Ziele des BRPH sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

I. Allgemeines

Ziel I.1.1 Hochwasserrisikomanagement

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit.

Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

- Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes für ein oberirdisches Gewässer oder einen Gewässerabschnitt (100-jährliches Hochwasser- HQ_{100}), dass bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder das für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht wird.
Das nächstgelegene, durch Verordnung festgelegte Überschwemmungsgebiet verläuft entlang der Großen Aa, in einem Abstand von ca. 5 km (Luftlinie) südöstlich des Bebauungsplangebietes¹ (südlich der Stadt Freren). Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses im Plangebiet und baubedingte gravierenden Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes, z. B. durch einen etwaigen Verlust von Retentionsräumen, können daher ausgeschlossen werden.
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind somit keine planungsrechtlichen Regelungen und Festsetzungen z. B. zum hochwasserangepassten Bauen erforderlich.

Ziel I.2.1 Klimawandel und -anpassung

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

- Auswirkungen des Klimawandels auf oberirdische Gewässer, z. B. durch Hochwasserereignisse werden das Plangebiet nicht betreffen, da innerhalb des Geltungsbereiches des geplanten Mischgebietes kein oberirdisches Gewässer verläuft. Der B-Plan Nr. 28 weist einen Abstand von ca. 500 m zu einem östlich verlaufenden oberirdischen Gewässer (Kunkenbecke) auf.

¹, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz; <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarte/Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete>, abgerufen am 15.11.2025

Daher kann die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses im Plangebiet und baubedingte gravierende Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes, z. B. durch einen etwaigen Verlust von Retentionsräumen, ausgeschlossen werden.

Das Niederschlagswasser auf dem z. Zt. noch großflächig versiegelten Grundstück wird über bereits bestehende Regenwasserkanäle in einen nahegelegenen Vorfluter abgeführt. Der heute noch vorhandene hohe Versiegelungsgrad des ehem. Lagerplatzes wird sich im Plangebiet jedoch durch die geplante lockere Bebauung deutlich verringern.

Aus diesem Grunde werden sich die in das Kanalsystem einzuleitenden neuen Abflussmengen erheblich reduzieren, da gegenüber der heutigen Situation mehr Anteile des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück im Untergrund versickern können. Diese Maßnahme wird den natürlichen Wasserrückhalt stärken und sich vermindern auf die Entstehung von Hochwasser auswirken.

Faktisch sind somit die für die Oberflächenentwässerung des neuen Baugebietes zur Verfügung stehenden Leitungsquerschnitte „überbemessen“. Daher können die vorhandenen Anlagen zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Mischgebiet als überdimensioniert bzw. ausreichend bemessen angesehen werden und sind in der Lage bei eintretenden Starkregenereignissen die zusätzlich anfallenden Oberflächenwassermengen aufzunehmen und schadlos abzuleiten.

II. Schutz vor Hochwasser (ausgenommen Meeresüberflutungen)

Ziel II.1.2 und II.1.3 Einzugsgebiete nach § 3 Nr. 13 WHG

II.1.2 (Z) In Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist hinter Hochwasserschutzanlagen der Raum, der aus wasserwirtschaftlicher Sicht für eine später notwendige Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen erforderlich sein wird, von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten. Gleichmaßen ist der aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche Raum für Deichrückverlegungen von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten.

Als erforderlich im Sinne von Satz 1 und 2 ist ein Raum nur dann anzusehen, wenn die für den Hochwasserschutz zuständige Behörde aufgrund einer hinreichend verfestigten Planung gegenüber einem potenziellen Nutzer im Zeitpunkt von dessen Antragstellung nachweist, dass dort eine bestimmte Verstärkungsmaßnahme oder Deichrückverlegung notwendig werden wird.

Die Sätze 1 und 2 gelten nur für den Fall, dass den Maßnahmen des Hochwasserschutzes keine unüberwindbaren Rechte entgegenstehen; Satz 2 gilt nicht, wenn eine Erweiterung bestehender Anlagen den Hochwasserschutz nur unerheblich beeinträchtigt und diese Beeinträchtigung im zeitlichen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen wird. § 77 WHG bleibt unberührt.

II.1.3 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

- 1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.*
- 2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.*

- Der Bebauungsplan befindet sich nicht in einem Einzugsgebiet gem. § 3 Nr. 13 WHG, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt. Außerdem liegt die Änderungsfläche nicht im Bereich von Hochwasserschutzanlagen. Von Freihaltspflichten für die Erweiterung von Deichanlagen kann somit abgesehen werden.

Ziel II.2.3 Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG

II.2.3 (Z) In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG dürfen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie können nach § 78 Absatz 5, 6 oder 7 oder § 78a Absatz 2 WHG zugelassen werden:

- 1. Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung; dies sind insbesondere Infrastrukturen des Kernnetzes der europäischen Verkehrsinfrastruktur außer Häfen und Wasserstraßen sowie die Projects of Common Interest der europäischen Energieinfrastruktur in der jeweils geltenden Fassung der Unionsliste der Vorhaben von gemeinschaftlicher Bedeutung,*
 - 2. weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind,*
 - 3. Anlagen oder Betriebsbereiche, die unter die Industrieemissionsrichtlinie oder die SEVESO-III-Richtlinie fallen.*
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 76 WHG. Die Ziele in Bezug auf die Nichtzulassung von Infrastrukturen in Überschwemmungsgebieten nach § 76 WHG sind für das Plangebiet nicht relevant.

III. Schutz vor Meeresüberflutungen

Ziel III.1 und III.2 Binnen- und Seewärtige Flächen

III.1 (Z) Der Raum, der für eine aus wasserwirtschaftlicher Sicht später notwendig werdende, rechtlich mögliche Verstärkung von technischen Anlagen zum Schutz vor Meeresüberflutungen erforderlich sein wird, ist binnenseitig von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten.

III.2 (Z) Seewärts der Schutzanlagen gelegenes Vorland ist von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten, soweit es Teil des geltenden wasserwirtschaftlichen Überflutungsschutzkonzeptes ist.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Schutz vor Meeresüberflutungen nicht nur unerheblich beeinträchtigen, sollen weder geplant noch zugelassen werden.

Zweite Deichlinien, die Teil des geltenden wasserwirtschaftlichen Konzeptes zum Schutz von Meeresüberflutungen sind, sollen erhalten und, soweit dies gemäß § 7 Absatz 4 ROG möglich ist, räumlich gesichert werden.

Neues Vorland für den Schutz vor Meeresüberflutungen soll dort geplant und räumlich gesichert werden, wo dies aus wasserwirtschaftlicher Sicht sinnvoll und naturverträglich möglich ist. Soweit hochwasserbedingte Rückstaueffekte zur Beeinträchtigung der Binnenentwässerung führen können und es aus wasserwirtschaftlicher Sicht geboten ist, sollen Speicherflächen im Binnenland für den Rückstau angelegt sowie räumlich gesichert werden.

- Im Falle eines ggfs. durch den Klimawandel verursachten starken Anstiegs des Meeresspiegels liegt das Plangebiet bzw. die Gemeinde Thuine deutlich außerhalb von evtl. überfluteten niedrigen Küstenregionen. Die Beachtung der Ziele in Bezug auf den Schutz vor Meeresüberflutungen können daher für das Plangebiet außer Acht gelassen werden.

2.2 Niedersächsisches Landesraumordnungsprogramm

Die Bauleitplanung ist Teil eines vertikalen und horizontalen Geflechts raumbezogener Planungen auf landes- und regionalplanerischer Ebene. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne (in diesem Fall der Bebauungsplan) an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Konkretisierung der Grundsätze der Raumordnung obliegt den Ländern.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ist in seiner Gesamtkonzeption die Grundlage für die nachfolgende Planungsstufe der Regionalen Raumordnungsprogramme. Es legt verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die künftige räumliche Entwicklung des Landes und seiner Teilräume fest.

Für das LROP gilt als anerkanntes Grundgerüst, an dem sich Standort- und Infrastrukturplanungen auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene ausrichten, das Zentrale-Orte-Konzept. Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.

Oberzentren und Mittelzentren werden im Landes-Raumordnungsprogramm abschließend festgelegt. In Einzelfällen sind Mittelzentren oberzentrale Teilfunktionen zugewiesen. Die Grundzentren werden in den Regionalen Raumordnungsprogrammen festgelegt.

Das Nieders. Landesraumordnungsprogramm (LROP) basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994 und wurde seitdem mehrfach aktualisiert. Die inhaltlichen Änderungen des LROP nach 2008, die im Jahr 2012 und im Jahr 2017 abgeschlossen wurden, erfolgten in den Jahren 2012 und 2015 zusammen mit den geringfügigen Änderungen durch gesetzliche Regelungen redaktioneller Art.

Diese Änderungen betrafen hauptsächlich die allgemeinen Themenbereiche Klimaschutz, Energiewende, Rohstoffsicherung, den Ausbau erneuerbarer Energien. Weitere Änderungen beziehen sich auf die Aktualisierung von Festlegungen zum landesweiten Biotopverbund, zu Natura 2000-Gebieten, zur Trinkwassergewinnung sowie zu Festlegungen zum Schutz kultureller Sachgüter und historischer Kulturlandschaften und den Einzelhandel.

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 wurde der Gemeinde Thuine keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die raumordnerische Einordnung der Samtgemeinde Frenen als Grundzentrum erfolgte im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010).

Die zeichnerische Darstellung des LROP 2017 für die Gemeinde Thuine blieben gegenüber den Darstellungen der Jahre 2008 und 2012 fast unverändert. Im Norden der Ortslage ist die Bundesstraße 214 als „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“ eingezeichnet. Im Westen ist der Verlauf des Schinkenkanals sowie im Osten der Gewässerlauf der Kunkenbecke als „Vorranggebiet Biotopverbund (linienförmig)“ gekennzeichnet.

Weitere Festlegungen für das Plangebiet bzw. für die Gemeinde Thuine sind im LROP 2017 nicht getroffen. (siehe hierzu: Abbildung 2)

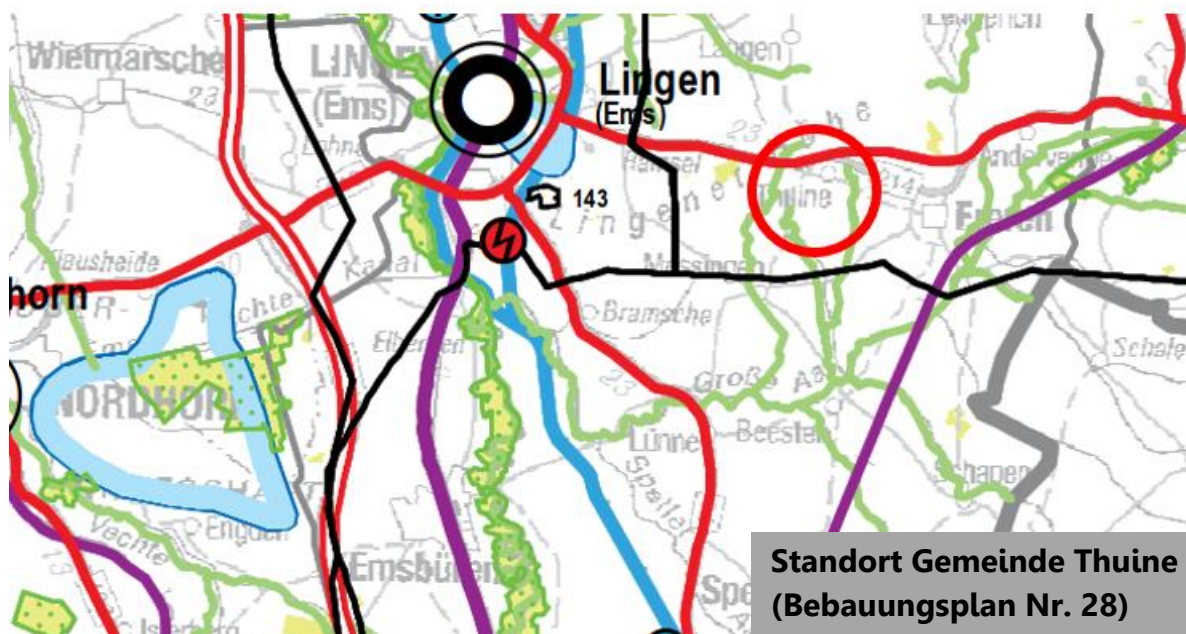


Abbildung 2: Ausschnitt aus Anlage 2 der zeichnerischen Darstellung zur Neubekanntmachung des Nds. Landesraumordnungsprogramms 2017, (ohne Maßstab)

Im Jahr 2022 hat die Niedersächsische Landesregierung das Landes-Raumordnungsprogramm erneut fortgeschrieben. Am 28.08.2022 hat das Kabinett die Änderungsverordnung gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 NROG beschlossen. Diese ist am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten.

In der zeichnerischen Darstellung zum 2022 aktualisierten Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wurden bezüglich des Standortes der Gemeinde Thuine gegenüber der Darstellung 2017 nur geringfügige Änderungen vorgenommen. Auf die Darstellung der B 214 als „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“ wurde verzichtet. Die Darstellung des Verlaufs des Schinkenkanals sowie des Gewässerlaufs der Kunkenbecke als „Vorranggebiet Biotopverbund (linienförmig)“ wurde beibehalten. (siehe Abbildung 3)

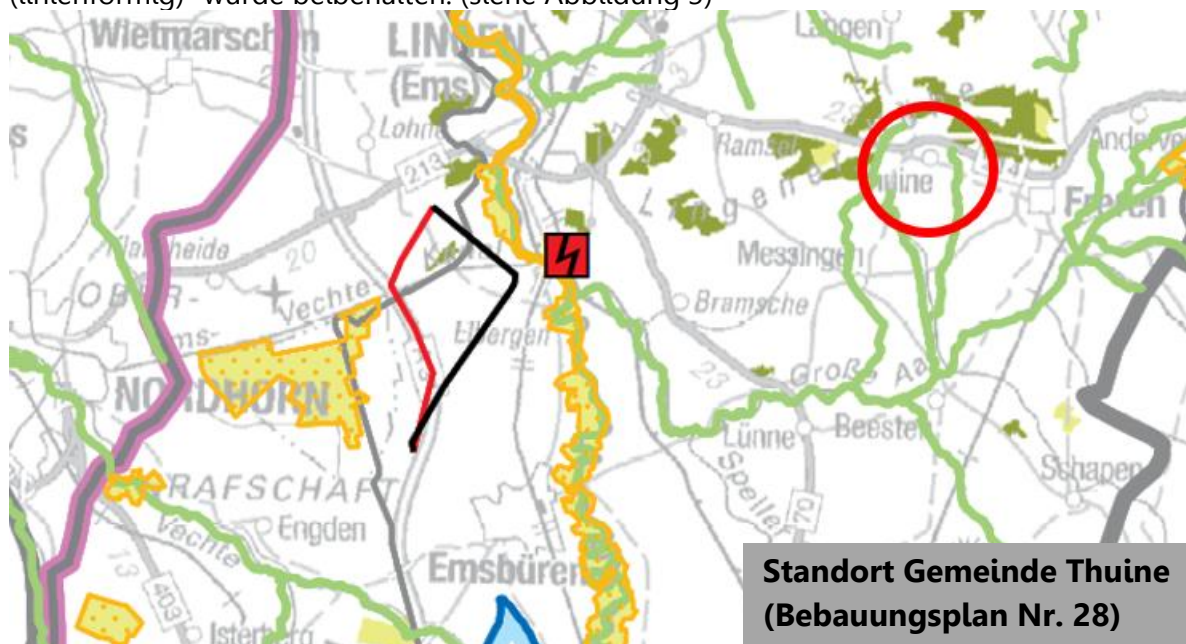


Abbildung 3: Ausschnitt aus Anlage 7 zur Änderung der LROP-Verordnung, Änderung 2022, Änderung der Anlage 2 (zu § 1 Abs. 1 LROP-VO), (ohne Maßstab)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der durch die Gemeinde Thuine eingeleitete verbindliche Bauleitplan nicht den in den zeichnerischen Darstellungen zum LROP festgelegten Zielen der Niedersächsischen Landesplanung widerspricht.

2.3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland

Zwischen der Landesplanung und der kommunalen Planung der Gemeinden ist die Regionalplanung als weitere Planungsstufe auf regionaler Ebene eingebettet. Planerische Instrumente der Regionalplanung sind die Regionalen Raumordnungsprogramme (RROP), aufgestellt durch die Landkreise.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (RROP 2010) für den Landkreis Emsland ist in der Samtgemeinde Freren die Stadt Freren als grundzentraler Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten festgelegt worden und hat zusätzlich die Funktionszuweisung „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ erhalten. Für die Mitgliedsgemeinde Thuine enthält das RROP keine regionalplanerische Festlegungen.

Allerdings ist die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ nicht ausschließlich nur auf die im RROP benannten Standorte, in diesem Fall auf die Stadt Freren beschränkt.

„Die Möglichkeit, auch außerhalb der zentralen Orte eine auf Eigenentwicklung ausgerichtete ortsspezifische Siedlungsentwicklung in den übrigen Ortsteilen zu betreiben wird nicht berührt. D. h., dass auch bei Nutzung der in den Zentralen Orten gebotenen Vorteile, die Bereitstellung weiteren Wohnraums, von Gewerbeflächen sowie einer wohnortbezogenen Nahversorgung in allen Gemeinden und Gemeindeteilen ohne zentralörtliche Bedeutung möglich ist....“ (RROP 2010, Begründung, Kapitel 2.2 Entwicklung der Zentralen Orte, Ziffer 07, S. 28)

Daher ist die geplante Ausweisung zusätzlicher Flächen für die Eigenentwicklung innerhalb der Samtgemeinde auch an anderen Standorten wie z. B. in der Gemeinde Thuine realisierbar.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Thuine liegt nach der zeichnerischen Darstellung des RROP 2010 im Osten der Ortslage Thuine, innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Thuine (Vorhandene Bauleitplanung/Bauleitplanerisch gesicherter Bereich). In diesem Teil der Gemeinde sind im Regionalen Raumordnungsprogramm weder Vorranggebiete oder Vorsorgestandorte ausgewiesen.

Weitere Festlegungen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 sind im RROP 2010 nicht getroffen. (siehe Abbildung 4)

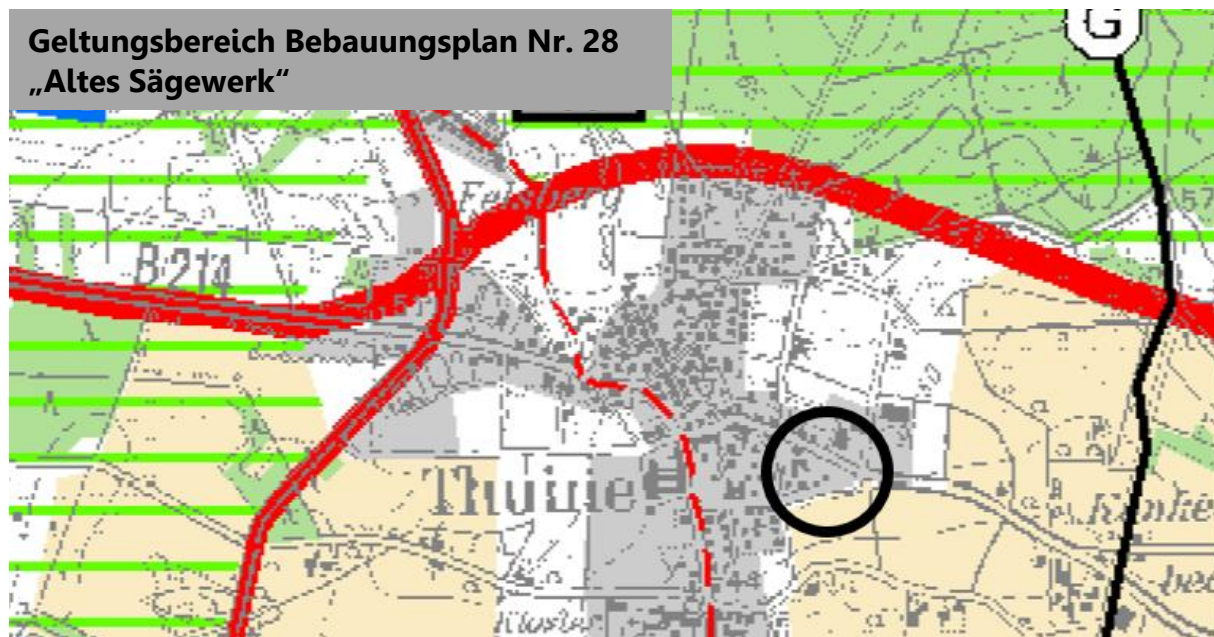


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (RROP 2010) des Landkreises Emsland

„Der Begriff der zentralen Siedlungsgebiete ist in § 2 Grundsatz Nr. 6 des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) verankert und besagt, dass die Entwicklung, Sicherung und Verbesserung der Grundstrukturen der Arbeitsplatz-, Bildungs-, und Versorgungsangebote in der Regel auf die zentralen Siedlungsgebiete der Gemeinden ausgerichtet sein sollen. Hierdurch sollen leistungsfähige Zentrale Orte gesichert und entwickelt und die Voraussetzungen für ein ausgeglichenes, abgestuftes und tragfähiges Netz der städtischen und gemeindlichen Grundstrukturen geschaffen werden. Zum zentralen Siedlungsgebiet gehören die mit dem jeweiligen zentralörtlichen Standort zusammenhängenden Siedlungsflächen auf der Grundlage des nachrichtlich dargestellten vorhandenen oder bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereichs. Die räumlich-konkrete Abgrenzung des Versorgungskerns im baulichen Zusammenhang bleibt Aufgabe der Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung. (RROP 2010, Begründung, Kapitel 2.2 Entwicklung der Zentralen Orte, Ziffer 01, S. 24)

Diese explizite Zielsetzung des RROP bei der räumlich-konkreten Abgrenzung des Versorgungskerns im baulichen Zusammenhang findet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Thuine Beachtung.

Der Bebauungsplan beinhaltet die bauleitplanerische Sicherung von neuen Umnutzungs- und Baumöglichkeiten für ein ehem. Gewerbegrundstück und dient gleichzeitig der städtebaulichen Neuordnung des Ostrandes der zentralen Ortslage des Dorfes Thuine. Zusätzlich kann die Abrundung des Siedlungsgrundrisses erfolgen.

„Die Ausweisung neuer Flächen für Wohnen und Gewerbe hat der Zentralörtlichen Funktion des Standortes und der Größe der Gemeinde zu entsprechen. Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen. Generell ist auf eine Innenentwicklung (durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung brachgefallener Standorte etc.) hinzuwirken.“ (RROP 2010, Begründung, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziffer 03, Nr. 1 und 2, S. 12)

„Durch eine bedarfsgerechte Ausweisung von Siedlungsgebieten soll auch künftig dafür gesorgt werden, dass die Versiegelung gering bleibt. Aus diesem Grunde ist es trotz der geringen Verdichtung im ländlichen Raum gegenüber den Ballungszentren sinnvoll, neben unvermeidlichen Ausweisungen für die Wohnbebauung in der freien Feldflur, vorrangig Baulücken im Innenbereich zu schließen und solche Flächen prioritär zu schließen, die zwischen bebauten Straßen liegen.“ (RROP 2010, Begründung, Kapitel 3.1 Bodenschutz, Ziffer 03, S. 45)

Zur Beachtung dieser durch die Regionalplanung postulierten Grundsätze hinsichtlich der Entwicklung der Siedlungsstruktur, sollen deshalb im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes seitens der Ortsentwicklung in Thuine die Voraussetzungen geschaffen werden, damit ein bisher gewerblich genutztes Grundstück umgenutzt und gleichzeitig eine Arrondierung und Ergänzung der vorhandenen, angrenzenden Siedlungsstruktur vorgenommen werden kann. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für diese Aktivierung einer Innenentwicklungspotentialfläche im östlichen Teil der Ortslage Thuine, wird somit der im Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 formulierten Zielsetzung nach einer verstärkten Innenentwicklung gefolgt.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 28 entspricht somit den z. Zt. gültigen regionalplanerischen Vorgaben.

Der Kreistag des Landkreises Emsland hat in seiner Sitzung am 24. Juni 2013 beschlossen, das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2010 im Teilabschnitt Energie zu ändern. Mit dieser Änderung sollte eine sozial-, umwelt- und raumverträgliche Weiterentwicklung der Windenergienutzung im Landkreis Emsland ermöglicht, sowie den rechtlichen Vorgaben zur Privilegierung von Windenergienutzung entsprochen werden. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Emsland am 15. Februar 2016 erlangte die 1. Änderung des RROP 2010 – sachlicher Teilabschnitt Energie Rechtskraft.

Der Kreistag des Landkreises Emslandes hat in seiner Sitzung am 27.01.2025 das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) – Sachliches Teilprogramm Windenergie – beschlossen, welches mit seiner Veröffentlichung am 13. Juni 2025 in Kraft getreten ist.

In seiner Sitzung am 13. Oktober 2014 hat der Kreisausschuss des Landkreises Emsland beschlossen, die 2. Änderung des Regionale Raumordnungsprogrammes 2010 zwecks Aufnahme der geplanten Trassenführung und zum vierstreifigen Ausbau der Europastraße E 233 zu ändern und das Verfahren durch Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten einzuleiten. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten erfolgte am 11.01.2015, die Einleitung des Beteiligungsverfahrens am 16.01.2020. Das Verfahren zu dieser Änderung des RROP ist z. Zt. noch nicht abgeschlossen.

Die grundsätzlichen inhaltlichen und zeichnerischen Aussagen des RROP 2010 für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Thuine bzw. für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 werden jedoch von den o. g. beschlossenen bzw. geplanten Änderungen des RROP des Landkreises Emsland nicht berührt.

Aktuell arbeitet der Landkreis Emsland an der Neuaufstellung des RROP. Mit der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten vom 14. Januar 2022 wurden die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen gemäß § 9 Abs. 1 ROG über die geplante Neuaufstellung des RROP unterrichtet. Das neue RROP soll dann Ende 2025/Anfang 2026 endgültig verabschiedet werden.

3.2 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren

Vor dem Hintergrund der v. g. Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 28 im östlichen Teil der engeren Ortslage Thuine, hat die Samtgemeinde Freren das Verfahren zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Mitgliedsgemeinde Thuine im Parallelverfahren eingeleitet. Planungsrechtlich sollen daher die Planungsinhalte des FNP an diese veränderten städtebaulichen Zielsetzungen angepasst werden.

Im Rahmen dieser 59. FNP-Änderung wird deshalb zur Anpassung der Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes an die zukünftig geplanten Gebietsnutzung die gesamte gewerbliche Baufläche (G) südlich der Hauptstraße umgewidmet und als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Dieser Bereich hat eine Größe von ca. 1,22 ha.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans war die Straße Südring noch spitzwinklig an die Hauptstraße angebunden. Aufgrund des mittlerweile erfolgten Ausbaus der Einmündung Südring/Hauptstraße endet der Straßenraum des Südrings nunmehr rechtwinklig auf der Hauptstraße, die frühere Fahrbahn konnte aufgehoben werden. Durch diese vorgenommene Anpassung des Verlaufs des Südrings nach Südosten entstand eine Restfläche, die der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und gewerblich als Lagerfläche genutzt wurde. Daher wird diese Fläche mit in den Geltungsbereich der 59. FNP-Änderung einbezogen.

Auf die in der Planzeichnung des Ursprungsplanes vorgesehene Darstellung der Eingrünung entlang der Hauptstraße wird verzichtet. Die an dieser Stelle in der Örtlichkeit vorhandene Baumreihe wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. (siehe Abbildung 6)

Im Siedlungsgefüge des Ortskerns Thuine entsteht somit im Zuge der 59. Flächennutzungsplanänderung am östlichen Ortsrand, zwischen der Hauptstraße, der Straße Südring und der Raiffeisenstraße eine zusammenhängende gemischte Baufläche (M).

59. Flächennutzungsplanänderung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



gemischte Baufläche
(gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der 59. Flächennutzungsplanänderung

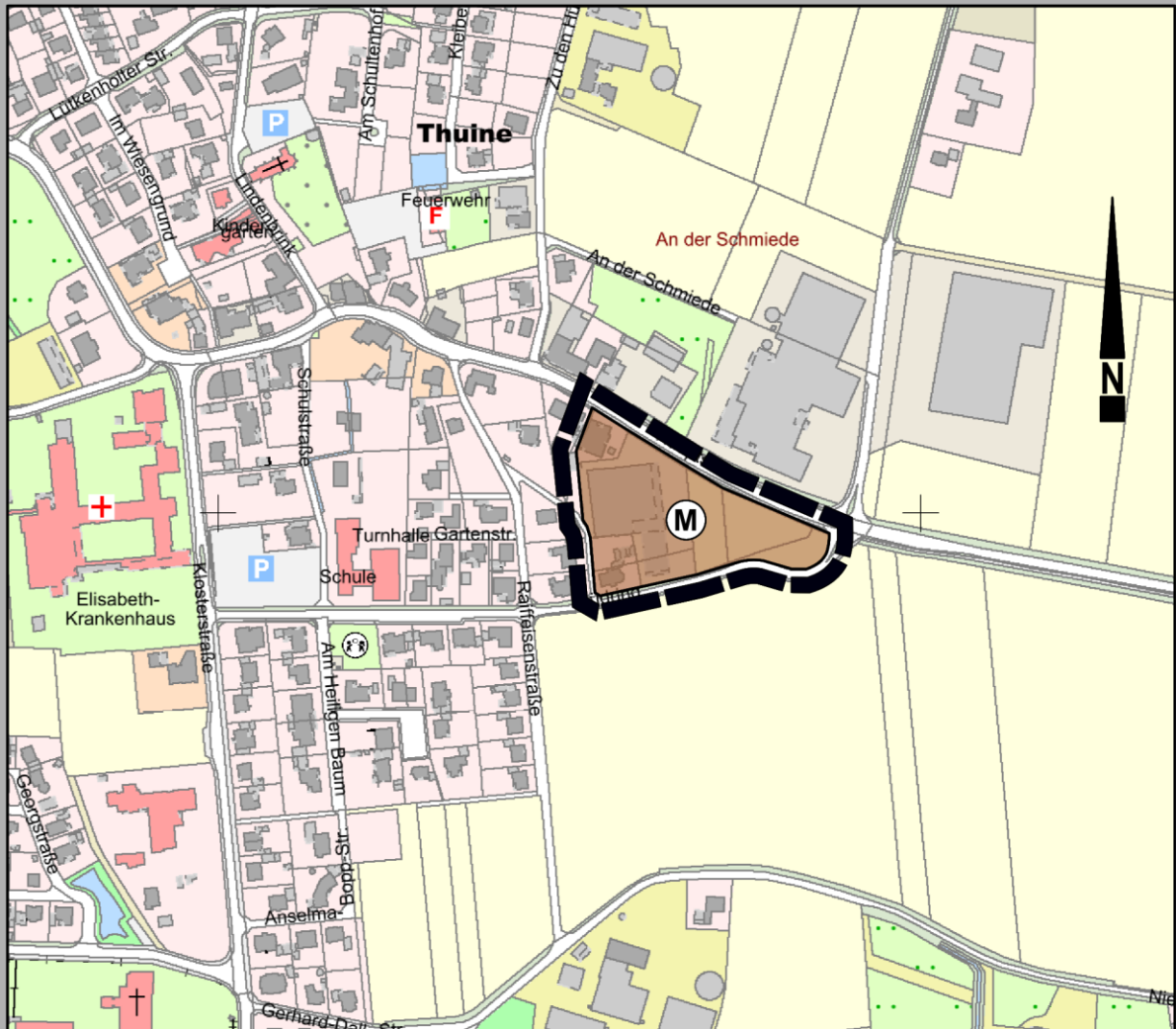


Abbildung 6: 59. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Freren - Mitgliedsgemeinde Thuine

Insofern stellt der Bebauungsplan Nr. 28 eine schlüssige Fortentwicklung und Konkretisierung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 59 dar und ist demzufolge aus den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung der Samtgemeinde Freren entwickelt.

4 BEBAUUNGSKONZEPT

4

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, in der Ortslage Thuine neue Mischgebietsflächen planungsrechtlich auszuweisen.

Baulich-räumlich soll die ehem. Lagerfläche südlich der Hauptstraße in erster Linie durch den Bau von mehreren eigenständigen Baukörpern in unterschiedlicher Bauweise strukturiert werden. (siehe Abbildung 7)

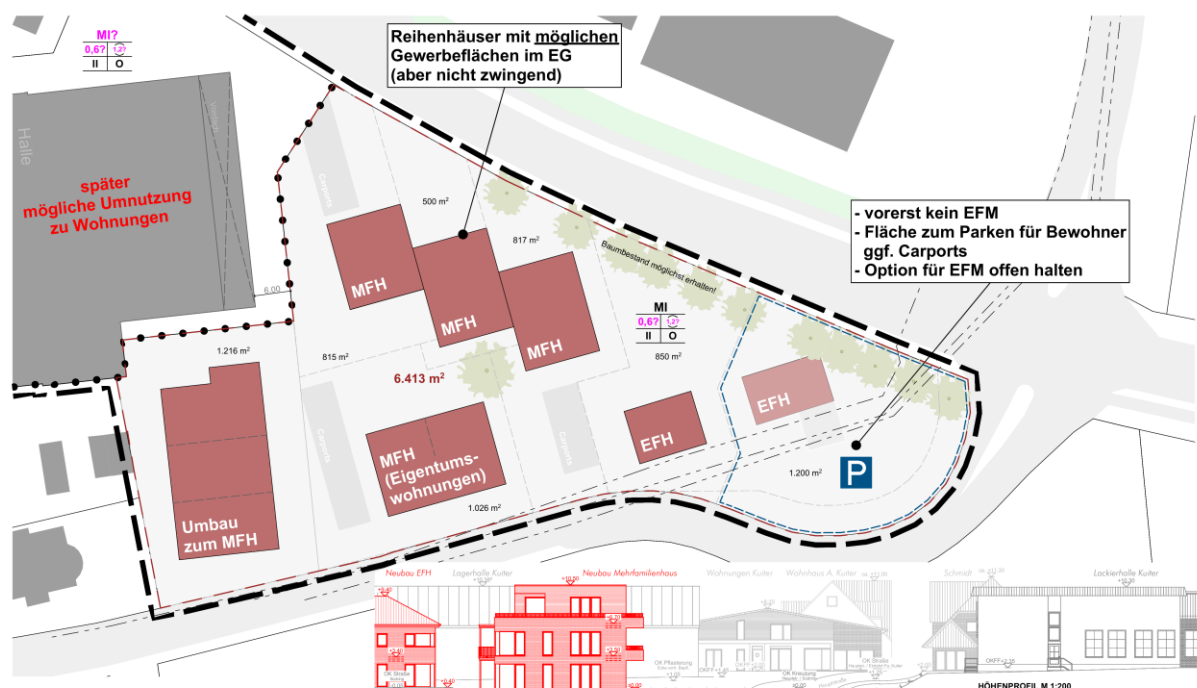


Abbildung 7: „Entwicklungsperspektive Altes Sägewerk Thuine“, Georg Kimmer Architektur & Innenarchitektur, Telgenbusch 2 – 4, 48480 Schapen, (ohne Maßstab)

Das Plangebiet lässt sich prinzipiell in drei Segmente gliedern:

- Der westliche Teil ist geprägt durch die vorhandene Bebauung des Grundstücks mit einer Lagerhalle und dessen südlichen Anbau. Der nördliche Hauptteil des Gebäudes bleibt in seinem Gebäudebestand und seiner Nutzung für Lagerzwecke erhalten. Langfristig könnte dieses Gebäudeteil evtl. für andere gebietsverträgliche Nutzungszwecke umgenutzt werden. Im Gegensatz dazu soll der bisher südlich angebaute Teil vom Hauptbaukörper abgetrennt und zu Wohnzwecken umgebaut werden.
- Im Mittleren Teil ist die Errichtung einer II-geschossigen Bebauung mit ausgebauten Dachgeschossen geplant. Neben der Errichtung von Wohnungen sind in den Erdgeschossen Flächen für Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, (Versorgungs-, Dienstleistungseinrichtungen, nicht störende Handwerksbetriebe u. a.) vorgesehen.
- Als baulich-räumlicher Abschluss dieser mehrgeschossigen Baukörper wird im östlichen Teil eine I-geschossige Bebauung (mit ausbaubaren Dachgeschossen) angeordnet, deren Bauvolumina und Baukörperhöhen sich zum Ortseingang verringern und abstaffeln.

Der Zugang zu den Gebäuden erfolgt sowohl von der Hauptstraße aus als auch vom Südring. Die erforderlichen Stellplatzflächen für diese Nutzungen werden in Carports untergebracht, die den jeweiligen Wohneinheiten zugeordnet sind.

Die geplante Bebauung wird nach Süden ausgerichtet und ermöglicht insbesondere eine optimale natürliche Belichtung der Wohneinheiten sowie gute Voraussetzungen für den Einsatz von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.

Geplant ist in den II-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern ein ausgewogener Mix von Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen zwischen ca. 70 und 120 m². Darüber hinaus sollen weitere Wohneinheiten in Einfamilienhäusern entstehen.

Das Wohnraumangebot wird somit ein breites Spektrum an Nutzergruppen ansprechen.

Gleichzeitig wird eine großzügige Durchgrünung des Plangebietes angestrebt. Der Baumbestand (Roteichen) an der Hauptstraße und ein Einzelbaumexemplar (Roteiche) wird durch planungsrechtliche Festsetzungen erhalten und gezielt in die neue Freiraumstruktur integriert.

Gemäß den v. g. grundsätzlichen städtebaulichen Zielvorgaben zur Entwicklung des Planbereiches zwischen der Hauptstraße und dem Südring, wird im gesamten Plangebiet ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Fläche stellt somit den Abschluss bzw. die Ergänzung eines zusammenhängenden Mischgebietes dar, das sich östlich des Ortskerns entwickelt hat. In diesem Bereich des Dorfes sind Gebäude sowohl für Wohnnutzungen als auch für gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entstanden. Mit der Erweiterung dieser Mischgebietsflächen soll somit der vorhandene Gebietscharakter, der unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzt weiter entwickelt werden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen (GRZ) für die westlichen und mittleren Gebietssegmente von 0,6 entspricht der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angegebenen Obergrenze des Orientierungswertes für Mischgebiete (MI). Im östlichen Teil ist eine geringere städtebauliche Verdichtung vorgesehen, so dass die Reduzierung der GRZ auf 0,4 ausreicht. Diese Grundflächenzahlen in Verbindung mit einer I- und II-geschossigen Bauweise als Höchstwerte ermöglichen es, die gewünschten Bauformen entwickeln zu können.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen wird in der Planzeichnung den Erfordernissen der geplanten Baumaßnahmen angepasst. Innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten überbaubaren Bereiche wird die Errichtung der geplanten Gebäude ohne weiteres möglich sein. Bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen wird der Schutz der in der ehem. Straßentrasse des Südrings verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Baumreihe entlang der Hauptstraße berücksichtigt.

Die gewählten Bauform der zukünftigen Bebauung als freistehende Baukörper orientiert sich an den städtebaulichen Gegebenheiten, insbesondere an den westlich des Plangebietes angrenzenden Mischgebietsansätzen. Die neuen Baukörper der geplanten freistehenden Wohn- und Geschäftshäuser setzen das Siedlungsbild des westlich angrenzenden Nachbarquartieres fort und stellen eine angemessene Bauform für diesen Teil der Ortslage dar. Für den Bebauungsplan Nr. 28 ist daher die Ausweisung einer offenen Bauweise (o) vorgesehen.

Die Höhe der Baukörper soll im Bebauungsplan ebenfalls begrenzt werden, um die Kubatur der baulichen Anlagen in das Siedlungsgefüge des Ortskerns einzufügen bzw. die Gebäude auf das vorhandene Maß der heutigen Höhenentwicklung des benachbarten Siedlungsansatzes zu beschränken.

Mit den Vorgaben zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen wird eine Dominanz der neuen Baukörper gegenüber der umgebenden Landschaft und den benachbarten Wohn- und Mischgebieten verhindert. Die Gebäude ordnen sich somit in den Höhenmaßstab der angrenzenden Siedlungsbereiche ein.

Im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Nds. Landesbauordnung (NBauO) sollen Regelungen getroffen werden, um eine Integration der neuen Baukörper in das vorhandene Ortsbild zu gewährleisten.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion um Flächenverbrauch und Nachverdichtung zeigt dieses Konzept auf, wie durch eine Umnutzung eine bereits stark versiegelte Gewerbefläche in ein neues multifunktionales Dorfquartier mit hohem Mehrwert für die Gemeinde i. S. d. § 1 Abs. 5 BauGB umgewandelt werden kann.

5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5

5.1 Art der baulichen Nutzung

➔ Mischgebiet (MI)

Für das Bebauungsplangebiet bestehen die Planungsabsichten darin, gemischte Nutzungen d. h. Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen am östlichen Ortseingang von Thuine zukunftsfähig zu entwickeln und das Ortsbild an dieser Stelle aufzuwerten. Im Bebauungsplan wird daher als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.

Kennzeichnend für die heutige Situation im Plangebiet sind hochgradig versiegelte Lagerflächen mit einer im Westen vorhandenen großvolumigen Lagerhalle (ehem. Altes Sägewerk), die in ihrem Erscheinungsbild einem gewerblichen „Zweckbau“ entspricht. Aufgrund dieser derzeitigen gewerblichen Nutzung des Grundstückes weist das Dorfbild, zwischen der Hauptstraße und dem Südring erhebliche gestalterische und funktionale Defizite auf.

Bedingt durch die durch den Eigentümer signalisierte Aufgabe der Lagerflächennutzung sieht die Gemeinde Thuine die Notwendigkeit einer Neuordnung des östlichen Ortsrandes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Gleichzeitig bietet sich hier die Gelegenheit, die Ansicht des Ortsbildes visuell qualitätsvoller und abwechslungsreicher zu gestalten bzw. zu verbessern.

Daher sieht die städtebauliche Zielsetzung für den B-Plan Nr. 28 vor, das bauliche Gefüge insbesondere durch den Neubau von zweigeschossigen Baukörpern, in denen Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen und Wohnen in den Obergeschossen untergebracht werden sollen, zu entwickeln. Diese Gebietsnutzung stellt aus Sicht der Gemeinde die sinnvolle städtebaulich und dörflich angemessene Entwicklung, Ordnung und Belebung des östlichen Randes des Ortskerns dar und ist demzufolge Grundlage und Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Im Fall der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird der westlich angrenzende Gebietstyp der unmittelbar angrenzenden Mischgebiete in das neue Baugebiet übertragen bzw. am Ost- rand der inneren Ortslage abgerundet. Somit sind auch bereits in der Umgebung des Plange- bietes neben einer Wohnbebauung verschiedene, das Wohnen nicht störende Gewerbebe- triebe (z. B. Möbelgroßhändler, Physiotherapiepraxis, Pizzeria, Kiosk u. a.) anzutreffen.

Ein sich bereits abzeichnendes Interesse deutet darauf hin, dass eine Nachfrage am Standort südlich der Hauptstraße für zusätzliche Flächen besteht, in denen Arbeiten und Wohnen in einer untereinander verträglich kombinierten Mischstruktur untergebracht werden können. So- mit ist diese Erweiterung der bereits vorhandene Mischstruktur des östlichen Ortskerns folglich für die Wahl des Gebietstypus ausschlaggebend, um den Ortskern mit neuen Basisdienstlei- stungseinrichtungen und unterschiedlichen (Miet-) Wohnraumangeboten funktional zu stärken und seine Entwicklung nachhaltig effektiv zu fördern.

Bei der Standortwahl wurde insbesondere auch die unmittelbare Nähe zu den Infrastruktur- einrichtungen im Ortszentrum in Betracht gezogen.

Zur weiteren planerischen „Feinsteuerung“ werden im Mischgebiet folgende Festsetzungen getroffen:

→ Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen im Mischgebiet (MI)

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen

- Nr. 6: Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7: Tankstellen
- Nr. 8: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. (Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen)

Um die gesamten Flächenressourcen im Geltungsbereich des B-Planes als Mischgebiet für den geplanten Nutzungszweck entwickeln zu können, wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe (insbesondere aufgrund ihres großen Flächenbedarfs und der Art der Flächennutzung) nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO nicht zulässig sind.

Auch Tankstellen können tendenziell Störungen durch zusätzlichen Verkehr insbesondere in den Nachtstunden generieren, was nicht Ziel der Planungen für dieses Gebiet sein kann. Au- ßerdem kann das städtebauliche Umfeld durch Tankstellen negativ beeinträchtigt werden, weil diese Nutzung typischerweise mit Tätigkeiten im Freien und den damit verbundenen Immissi- onen wie Geräuschen und Gerüchen einhergehen. Sie fügen sich städtebaulich nicht in die angestrebte Gebietsstruktur des Mischgebietes ein und stehen der geplanten gestalterischen Aufwertung des Ortsrandes entgegen. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da an der Ortsumgehung der B 214 (ca. 1,2 km nordwestlich des Plangebietes) eine Tankstelle existiert, so dass eine diesbezügliche Versorgung im Ort ausreichend gewährleistet ist. Aufgrund der Lage des B-Planes am Rand des Ortskerns, der nicht an einer stark befahrenen oder klassifi- zierten Straße liegt, ist dieser Standort für das wirtschaftliche Betreiben einer Tankstellen un- geeignet.

Primäres städtebauliches Ziel ist es, im Planbereich eine möglichst gleichmäßige Durchmischung von nichtstörendem Gewerbe, Wohnen und Infrastruktureinrichtungen zu erreichen, ohne dass dieses Quartier durch beeinträchtigende Nutzungen in seiner Entwicklung behindert wird.

Ein zukunftsgerichteter und auf Vorsorge orientierter Ausschluss von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten erscheint daher erforderlich, zumal in der näheren Umgebung bzw. im gesamten Dorf Thuine keine Vergnügungsstätten vorhanden sind.

Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Wettbüros, Bars mit regelmäßigen Tanz- und Musikveranstaltungen, Table-Dance/Swinger Club, Spielhallen etc. können die geplante städtebaulichen Zielsetzungen unterlaufen bzw. zu einem Qualitätsverlust des öffentlichen Raumes und zu negativen Strukturveränderungen des Gebietes führen. Solche Einrichtungen sind in der dörflich strukturierten Gemeinde Thuine bzw. am Standort des B-Planes Nr. 28 mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar, sog. „Trading-Down-Effekte“ sind zu befürchten. Eine Zulassung dieser Nutzungen hätte u. U. aufgrund der hohen Mietzahlungsfähigkeit und auch -bereitschaft von Spielhallen eine Verdrängung anderer Mischgebietsnutzungen zur Folge und können somit auch die Vermietbarkeit von Ladengeschäften und Wohnungen in ihrem Umfeld erschweren. Neben der nachteiligen Strukturveränderung würde sich die Errichtung von Spielhallen auch als Störfaktor im Erscheinungsbild der östlichen Ortseingangs darstellen.

Doch nicht nur die v. g. Effekte, die eine Störung im städtebaulichen Erscheinungsbild bewirken und die gleichzeitig aus städtebaulicher Sicht den Verlust der Angebotsvielfalt und eine Nivellierung der Angebotsqualität nach sich ziehen, sind der Grund für die Einschränkung von Vergnügungsstätten, insbesondere der Spielhallen. Auch die evtl. auftretenden ortsgestalterischen, funktionalen aber auch sozialstrukturellen Probleme (Fragen des Jugendschutzes, des Sicherheitsempfindens von Passanten in den Abend- und Nachtstunden, Veränderung der Zusammensetzung oder Verdrängung der Wohnbevölkerung), sowie die Nähe zur Grundschule an der Schulstraße und dem Kindergarten an der Straße Lindenbrink können einen Grund darstellen, die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich empfindlich zu stören.

Um im Plangebiet auch tatsächlich die geplante Nutzungen zu ermöglichen, werden die Vergnügungsstätten somit ausgeschlossen. Zudem sollen die neuen Mischgebietsflächen in direkter Nähe zum Dorfkern für Nutzungen wie Wohnen, Praxen, Dienstleistungs-, Büro- oder Ladeneinheiten, die auch dazu geeignet sind, die beabsichtigten städtebaulichen Ziele wie die Aufwertung des Standorts für diese Entwicklungen vorbehalten bleiben.

Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist gewährleistet, dass der an dieser Stelle städtebaulich bewusst gewählte Gebietscharakter sich einstellt und eindeutig erkennbar ist; die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes ist nicht berührt.

→ Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Mischgebiet (MI)

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet (MI) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO zur Wahrung der angestrebten Nutzung ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(Nr. 1.2 der textlichen Festsetzungen)

→ Unzulässigkeit von Wohnungen im Mischgebiet (MI)

In Kellergeschossen sind Wohnungen nicht zulässig. Auch mit dieser Festsetzung soll dem Gebietscharakter der benachbarten Baugebiete Rechnung getragen werden, da hier ebenfalls Wohnungen in den Kellergeschossen nicht zulässig sind. Dieser Ausschluss soll darüber hinaus eine weitere städtebaulich unerwünschte Verdichtung verhindern.
(Textliche Festsetzung Nr. 1.3)

→ Unzulässigkeit von Wohnungsprostitution im Mischgebiet (MI)

Sogenannte Wohnungsprostitution kann zwar als prostitutive Einrichtung mit geringem Störpotential in einem Mischgebiet angesehen werden. Das Erscheinungsbild der sog. Wohnungsprostitution wird in der Rechtsprechung dahingehend beschrieben, dass sie mit wesentlich weniger negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft verbunden ist als andere Prostitutionsformen. Dennoch ist auch die Ausübung von Wohnungsprostitution oft mit einer „milieubedingten Unruhe“ verbunden, wozu u. a. Begleiterscheinungen wie Belästigungen durch alkoholisierte oder unzufriedene Kunden, Ansprechen unbeteiligter Frauen, organisierte Kriminalität, Menschen- und Drogenhandel, ausbeutende Zuhälterei, Straftaten gegen die sexuelle Selbstbestimmung, Verstößen gegen das Waffenrecht und Gewaltkriminalität gehören. Diese Sichtweise ergibt sich aus einer im Jahr 2007 erstellten Untersuchung zu „Berliner Wohnungsbordellen in Wohn- und Mischgebieten“ in der die v. g. genannten Störungen bestätigt wurden.

Um einer solch möglichen Fehlentwicklung vorzubeugen und vor allem um Störungen der Wohnnutzungen und die damit verbundene Minderung der Wohnqualität zu vermeiden, wird festgesetzt, dass gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Mischgebiet (MI) Wohnungsprostitution nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht zulässig ist. (Nr. 1.4 der textlichen Festsetzungen)

Im Gegensatz dazu sind bordellartige Betriebe und Bordelle gemäß einer aktuellen oberverwaltungsgerichtlichen Entscheidung in Mischgebieten auch nach Einführung des Prostituiertenschutzgesetzes (ProstSchG) in der Regel unzulässig. (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 29.10.2019, Az.: OVG 2 B 2.18).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden.

→ Grundflächenzahl (GFZ)

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ergänzt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Planungsrecht und regelt die Zulässigkeit von Vorhaben in den einzelnen (festgesetzten) Baugebieten. Zur Bestimmung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke legt die BauNVO Obergrenzen fest.

Diese Obergrenzen beschränken die überbaubaren Grundflächen und sollen nicht i. S. von Orientierungsgrößen die Einzelheiten der Planung vorwegnehmen, sondern nur den Rahmen der Planung setzen. Gem. § 17 Abs. 3 BauNVO können diese Obergrenzen jedoch überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die gesamte Grundfläche, aus der die GRZ ermittelt wird, setzt sich aus folgenden Grundflächen zusammen:

- der baulichen Anlagen,
- der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- der Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und
- der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Um dem städtebaulichen Zielkonzept des Bebauungsplanes gerecht zu werden, nach dem das Baugebiet durch seine Bauformen und durch seinen Nutzungsmix, aber auch durch seine gewollte unterschiedliche städtebauliche Dichte in das Ortsbild implementiert werden soll, soll dementsprechend das Maß für die überbaubaren Grundflächen diesen Zielsetzungen individuell angepasst werden.

Deshalb ist im westlichen Teil des Plangebietes eine höhere bauliche Ausnutzung im Mischgebiet vorgesehen, als im Gegensatz zum östlichen Teil. Mit Rücksicht die Lage des Gebietes am Dorfrand wird im Osten des Bebauungsplanes eine geringere, abnehmende Baudichte festgesetzt. Mit dieser vorgesehenen Siedlungsentwicklung wird ein angemessener Grad an Verdichtung erzielt, der auch der Lage innerhalb des Ortsgrundrisses angemessen erscheint. Somit ist gewährleistet, dass im Plangebiet nachfrageorientierte und ortsbildgerechte Bauangebote zur Verfügung gestellt werden können.

Für das auf die angestrebten Nutzungen abgestellte Maß der überbaubaren Grundfläche ergeben sich daher folgende Grundflächenzahlen (GRZ) für die jeweiligen Baufelder:

MI ₁	GRZ	0,4
MI ₂	GRZ	0,6

(Die zulässigen Grundflächen können durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 50 von Hundert überschritten werden.)

Innerhalb dieses Bebauungsplanes darf die Obergrenze der Grundflächenzahl vollständig ausgenutzt werden, sofern nicht andere Festsetzungen dieses Bebauungsplans dagegen stehen (z. B. Baugrenzen).

→ Geschoßflächenzahl (GFZ)

Auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen im Planbereich wird verzichtet, da mit den übrigen festgesetzten Werten zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) eine ausreichende Festlegung erfolgt.

→ Zahl der Vollgeschosse

Im Hinblick auf die Geschossigkeit wird eine ein- und zweigeschossige Bebauung (jeweils als Höchstwert) festgesetzt. Aufgrund dieser getroffenen Festsetzungen wird die Errichtung von Baukörpern in den jeweiligen Teilen des Mischgebietes definiert, die in dieser ortskernnahen Lage städtebaulich und ökonomisch sinnvoll sind und sich gleichzeitig dem Ortsbild anpassen, da Gebäude mit vergleichbarem Höhenrahmen auch bereits in der Nachbarschaft des Baugebietes anzutreffen sind.

5.3 Bauweise/Baugrenzen

→ Bauweise

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine offene Bauweise fest. Diese Festsetzung nimmt Bezug auf die lockere Baustruktur der westlich gelegenen Nachbarquartiere und das angrenzende Ortsbild in der Ortslage Thuine. Die offene Bauweise im gesamten Plangebiet ist abgestimmt auf die geplante Baustruktur des städtebaulichen Entwurfes (solitäre Gebäude des mehrgeschossigen Wohnungsbaus, Einzelhäuser des EFH-Gebietes), die auch in der Umgebung des Plangebietes das Ortsbild prägt. Die gemäß der offenen Bauweise möglichen Baukörperlängen von bis zu 50 m sind zum Bau dieser geplanten Gebäude vollkommen ausreichend.

Grenzabstände regeln sich nach den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

→ Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)

Im Bebauungsplangebiet wird ein flächenhaft dimensioniertes Baufeld durch Baugrenzen, überwiegend mit einem Abstand von 3 m zu den westlichen Grundstücksgrenzen und den Straßenverkehrsflächen festgelegt. Hierdurch können angemessene Spielräume und Gestaltungsfreiheit für die Architektur des neuen Gebäude innerhalb der festgesetzten Baugrenzenausweisung ermöglicht werden.

Der Verlauf und die Abgrenzungen der Baugrenzen im östlichen Teil des Bebauungsplanes wird durch die entlang der Hauptstraße ausgewiesene Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (F 1) sowie der entlang der Straße Südring vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen mit ihren Schutzflächen bestimmt. Hierdurch werden die Schutzzräume der Leitungen und der Entwicklungsansprüche der Baumreihe berücksichtigt.

Grenzabstände regeln sich nach den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

5.4 Höhenfestsetzungen

→ Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (SH)

In Anpassung an das Erscheinungsbild der bestehenden Nachbarbebauung und um entsprechend den Festsetzungen zur Geschossigkeit auch eine optische Einbindung der neuen Baukörper zu sichern, wird die maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens im Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Sie darf, gemessen von der Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,30 m nicht überschreiten. (Nr. 2.1 der textlichen Festsetzungen)

➔ Gebäudehöhe (GH)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe im Mischgebiet MI₁ auf 9,00 m begrenzt, um die neuen eingeschossigen Baukörper im Übergangsbereich zum östlichen Siedlungseingang der zentralen Ortslage auf ein verträgliches Höhenmaß zu beschränken bzw. die Baukörperhöhen zum Ortsrand abzustaffeln.

Im Mischgebiet MI₂ wird die Baukörperhöhe auf 11,00 m festgelegt. In diesem Teil des Plangebietes wird gezielt eine II-geschossige Bebauung angeordnet, um im Plangebiet eine dem Standort angemessene bauliche Verdichtung zu erzielen. Mit der gewählten Bauhöhenbegrenzung auf 11,00 m werden die neuen Baukörper nicht über die Höhenstaffelung der angrenzenden Gebäudelandschaft hinausragen. Die festgelegten maximalen Gebäudehöhen für dieses Teilgebiet orientieren sich demzufolge an den vorhandenen Höhenmaßstäben der bereits westlich vorhandenen Mischgebietsbebauung.

Der Höhenbezugspunkt wird auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes festgelegt. (Nr. 2.2 der textlichen Festsetzungen)

6

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG (§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 84 NBAUO)

➔ Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die örtlichen Bauvorschriften ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 "Altes Sägewerk" der Gemeinde Thuine.

Da die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu sehr differenzierten Baukörpern führen können, werden eine gute gestalterische Einbindung der Siedlung und ein einheitliches Siedlungsbild angestrebt.

Die Gestaltungsvorschriften werden weitgehend aus den Bauformen und -materialien der lokalen Bautradition entwickelt. Im Einzelnen werden die Gestaltungsvorschriften wie folgt begründet:

➔ Örtliche Bauvorschriften

Der Planungsbereich liegt innerhalb des engeren Ortskerns, östlich von seit vielen Jahren bestehenden, gemischt genutzten Baugebieten und stellt den räumlichen Abschluss bzw. eine Abrundung dieser mischgenutzten Quartiere dar. Diese Baugebiete sind somit maßstabgebend für die angestrebten Nutzungsmöglichkeiten und das neu entstehende Erscheinungsbild für die geplante Umnutzung der ehem. Gewerbefläche in diesem Teil der Ortslage Thuine.

Dieses gewachsene Ortsbild soll daher auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes übertragen werden.

Zur Erreichung dieser Zielsetzungen werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO örtliche Bauvorschriften über Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Einzelnen werden die Gestaltungsvorschriften wie folgt begründet:

→ Dachausbildung

Die Hauptbaukörper der benachbarten I-geschossigen Bebauung verfügen vorwiegend über geneigte Dächer. Im B-Plan Nr. 28 wird deshalb festgesetzt, dass mit einer festgelegten eingeschossigen Bauweise (MI₁) die zulässige Dachneigung zwischen 15 und 45° betragen soll, so dass sich das neue Wohnquartier diesem Gestaltungsrahmen anpassen wird.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Garagen und Nebenanlagen spielen im Vergleich zum Hauptbaukörper bei der Gestaltung des Baugebietes eine untergeordnete Rolle. In der Regel treten sie hinter die Flucht des Hauptbaukörpers zurück bzw. werden sie auf den hinteren Grundstücksteilen errichtet. Mit ihren, im Vergleich zu den Hauptgebäuden, zumeist kleineren Bauvolumina und geringeren Baukörperhöhen dominieren sie nicht im Straßenbild. Insofern haben Nebenantkörpers auch kaum Einfluss auf die Gestaltung einer ortstypischen Dachlandschaft und können diesbezüglich von den Regelungen für die Hauptgebäude ausgenommen werden.

Aus diesem Grunde können Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auch mit Flachdächern errichtet werden, da dieses Erscheinungsbild auch im angrenzenden Wohngebiet vorherrscht. Eine Einheitlichkeit im Ortsbild wird demzufolge weiterhin erzielt.
(Nr. 1.1 der örtlichen Bauvorschriften)

→ Einfriedungen

Mit den Festsetzungen zu den Einfriedungen der privaten Baugrundstücke gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO soll verhindert werden, dass in dem Wohngebiet massive Einfriedungen zur Straßenseite vorgenommen werden.

Als verträgliches Maß zur Grundstückseinfriedung wird straßenseitig eine max. Höhe von bis 0,80 m Höhe vorgeschrieben. (Nr. 2.1 der örtlichen Bauvorschriften)

→ Vorgärten

Der nicht überbaubare Grundstückstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt.

Vorgärten sind, außer für notwendige Zufahrten bzw. Zuwegungen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist hier nicht zulässig. Zum Schutz des Bodens und der Landschaft sollen Versiegelungsflächen auf dem Baugrundstück minimiert werden und zum Erhalt von Natur und Artenvielfalt die Anlage von gärtnerischen Flächen gefördert werden. (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Hierdurch wird die Gesamtfläche an nicht versickerungsfähigen Pflasterungen oder Ähnlichem im Plangebiet minimiert sowie ein Beitrag zum aktiven Naturschutz und zur Artenvielfalt geleistet. (Nr. 3.1 der örtlichen Bauvorschriften)

→ Baugrundstücke

Gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO ist auf den Baugrundstücken die Anlage von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen – außer im Vorgarten – nur zulässig, soweit ihre Fläche, zusammen mit allen baulichen Anlagen, die zulässige Grundfläche nicht überschreitet. Diese entspricht auf der Basis der festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 und 0,6 und der Überschreitungsmöglichkeit von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO max. 60 bis 80 % der Baugrundstücksfläche. (Nr. 4.1 der örtlichen Bauvorschriften)

7 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

7

→ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Auf dem Grundstück des ehem. Lagerplatzes entlang der Hauptstraße hat sich ein ortsbildprägender, schützenswerter Gehölzbestand (Roteichen) entwickelt. Diese vitale Baumreihe von gleichartigen Baumexemplaren hat neben ihrer Rolle als strukturierender Faktor bei der Straßenraumgestaltung auch für den Naturhaushalt eine signifikante Bedeutung. Sie erfüllt als Straßenbegleitgrün ökologische Aufgaben, wie zum Beispiel die Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere oder die Verbesserung des Kleinklimas. Sie leistet einen wichtigen Beitrag zur Förderung und zum Erhalt der Artenvielfalt im innerörtlichen Siedlungsgefüge.

Zum Schutz dieser linear an der Erschließungsstraße angeordneten Straßenbäume wird der Aufwuchs auf einer Breite von 10 m umgrenzt als Fläche (F 1) mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Auf dieser Fläche sind die vorhandenen Einzelbäume dauerhaft zu erhalten, bei Abgang hat eine Ersatzanpflanzung mit derselben Art zu erfolgen. Vorhandene Wegebefestigungen sind zu entfernen; diese Flächen sind mit bodendeckenden Gehölzen (Dominanz heimische Arten) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten

Da von der Hauptstraße die südlich angrenzenden Mischgebietsflächen erschlossen werden müssen, ist die Anlage von Grundstückszufahrten über die Fläche F 1 unerlässlich. Um deren notwendige Anzahl und Breite zu minimieren, darf die F 1-Fläche maximal von zwei Zufahrten mit einer Maximalbreite von 5,00 m unterbrochen werden. Die Lage der Zufahrten ist so zu wählen, dass die vorhandenen Bäume erhalten bleiben. Sollte dies nicht möglich sein, hat eine Ersatzanpflanzung mit der Art Roteiche (*Quercus rubra*), Stammumfang 20 bis 25 cm zu erfolgen. (Nr. 5.1 der textlichen Festsetzungen)

→ Erhaltung eines Einzelbaumexemplares

Etwa in der Mitte des Mischgebietes ist ein erhaltenswertes Einzelbaumexemplar (Roteiche) vorhanden, das als zu erhalten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt wird, um diesen ortsbildprägenden Baum in seinem Bestand zu sichern. (Nr. 5.2 der textlichen Festsetzungen)

Weitere besonders schützenswerte Einzelbaumbestände kommen im Plangebiet nicht vor.

➔ Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken

Zur Eingrünung der Baukörper, zur ökologischen Aufwertung, zur Grünstrukturierung und zur Gliederung des Gebietes sowie zur besseren Einbindung der zukünftigen Bebauung in das Ortsbild, können gezielte Baum- und Strauchpflanzungen beitragen.

Grünpflanzungen (z. B. Hecken) bieten verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften neue Lebens- und Nahrungsräume. Hecken dienen als Sichtschutz oder als Abgrenzung der Grundstücke untereinander. Sie sind nicht nur eine ästhetische Bereicherung, sondern sie haben auch eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Kleinklima; Hecken filtern Staub, Schmutz und schädliche Abgase und wirken lärmdämpfend. So bieten sie in (Neu-)Baugebieten einen Schutz vor negativen Umwelteinflüssen und gleichzeitig einen Lebensraum für zahlreiche Tiere.

Aus diesem Grund sind auf den privaten Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB auf 5 % der Grundstücksfläche Laubgehölzhecken (Breite 0,50 m bis 1,00 m, Höhe mindestens 1,50 m) aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Rotbuche (*Fagus silvatica*) oder Feldahorn (*Acer campestre*) oder Liguster (*Ligustrum vulgare*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Nr. 5.3 der textlichen Festsetzungen)

Die Heckenpflanzungen auf den Baugrundstücken sowie die Anlage von Hausgärten werden den Aufbau einer inneren Vegetationsstruktur im Plangebiet bewirken und eine gezielte, nachhaltige Nutzung von Ökosystemleistungen (wie z. B. Beschattung, Abkühlung, Kohlenstoffspeicherung, Luftfilterung, Erhaltung von Biodiversität) sichern.

8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8

8.1 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist bereits über die beiden Gemeindestraßen Hauptstraße und Südring an das gemeindliche und überörtliche Verkehrswegenetz angeschlossen.

Über diese innerörtlichen Straßen der Ortslage sind die geplanten neuen Baugrundstücke mit dem lokalen bzw. überregionalen Straßennetz verknüpft.

8.2 Innere Erschließung

➔ Straßenverkehrsflächen

Die innere Erschließung der Teilgebiete des Bebauungsplangebietes erfolgt ausschließlich über neu zu schaffende Zufahrten von der Hauptstraße und dem Südring zu den Grundstücken.

Der ruhende Verkehr wird auf die den Gebäuden zugeordneten Stellplätze und Carports konzentriert.

Für die neuen Bewohner ist das Grundstück mit Fahrzeugen dementsprechend direkt von der Hauptstraße und dem Südring aus zugänglich, so dass der Ausbau von öffentlichen Straßenverkehrsflächen innerhalb der Mischgebietsflächen nicht notwendig wird.

8.3 Ruhender Verkehr

➔ Private Einstellplätze

Auf den neuen Grundstücken lässt es die Art der Bebauung zu, die für die geplanten Nutzungen notwendigen Einstellplätze anzulegen.

➔ Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind im gesamten Plangebiet außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

Hierdurch wird verhindert, dass entlang der Hauptstraße und dem Südring diese häufig als „Zweckbauten“ ausgeführten baulichen Anlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze entstehen und unmittelbar an den Straßenraum heranrücken. Der Bereich zwischen den Gebäudekanten und dem Straßenrand verbleibt somit für Bepflanzungen und ermöglicht eine verbesserte Einbindung der neuen Baukörper in den Straßenraum und in das Ortsbild.

Darüber hinaus wird vermieden, dass diese baulichen Anlagen in die F 1-Fläche hineingebaut und somit den Erhalt des auf dieser Fläche vorhandenen Baumbestandes beeinträchtigen. Mit dieser Regelung wird ebenfalls eine Überbauung der innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsträger (GFL) ausgewiesenen Flächen verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen mit ihren Schutzstreifen unterbunden.

Ausgenommen von diesen Beschränkungen ist lediglich der in der Planzeichnung rot schraffierte Bereich zwischen den GFL-Flächen. (Nr. 3.1 der textlichen Festsetzungen)

8.4 Trinkwasserversorgung

Die benachbarte Bebauung bzw. das bisher gewerblich genutzte Grundstück im Plangebiet ist bereits an die zentrale Wasserversorgung des Wasserverbandes Lingener Land angeschlossen.

Die Versorgung des neuen Mischgebietes bzw. der geplanten neuen Gebäude mit Trinkwasser kann demzufolge über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Versorgungsleitungen befinden sich betriebsfertig und ausreichend dimensioniert in den beiden angrenzenden Gemeindestraßen. Das geplante Baugebiet kann durch einen Anschluss an die in diesen beiden innerörtlichen Erschließungsstraßen vorhandenen Leitungen problemlos erfolgen.

8.5 Abwasserbeseitigung

Das anfallende häusliche Abwasser der umliegenden Bebauung des angrenzenden Ortskerns und des heutigen Gewerbegrundstückes wird bereits seit vielen Jahren über die bestehenden Schmutzwasserkanäle in den vorhandenen Erschließungsstraßen entsorgt. Die Neubebauung kann über neue Hausanschlüsse das vorhandene SW-Kanalnetz nutzen.

Mit einem Druckrohrleitungssystem und über ein Netz von Pumpstationen, gelangt von hier aus das anfallende Schmutzwasser in die Kläranlage Freren des Wasserverbandes Lingener Land und wird in dieser Anlage aufbereitet.

Somit ist gewährleistet, dass das Schmutzwasser aus dem Plangebiet hinausgeführt und in der Abwasserbeseitigungsanlage ordnungsgemäß gereinigt wird.

8.6 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist im Bestand bereits geregelt. Die bisher anfallenden Oberflächenwassermengen wurden in das bestehende Regenwasserkanalssystem in den angrenzenden Erschließungsstraßen abgeleitet. Für die neue Bebauung kann die Oberflächenentwässerung auf dem Grundstück in dieser Form beibehalten werden.

Die Dimensionierung der vorhandenen Leitungen ist ausreichend, um das anfallende Oberflächenwasser von den neuen Mischgebietsflächen aufzunehmen und abzuleiten, zumal zu erwarten ist, dass sich die einzuleitenden Regenwassermengen reduzieren werden, da die bisher vorhandenen versiegelten Flächen sich aufgrund der lockeren Bauweise deutlich reduzieren werden. Erweiterungen des bestehenden Leitungsnetzes sind daher nicht notwendig.

8.7 Abfallentsorgung

Die benachbarten Siedlungsbereiche im Umfeld und auch die z. Zt. noch gewerblich genutzte Plangebietsfläche des Bebauungsplanes Nr. 28 sind bereits an die regelmäßigen Müllabfuhr in der Gemeinde Thuine angeschlossen.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland.

Eventuell anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

8.8 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Grundversorgung der Gemeinde Thuine und des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch die Westnetz GmbH.

Über eine Verlängerung der bestehenden Versorgungsleitungen in der Hauptstraße und dem Südring kann die Energieversorgung des Plangebietes über das Leitungsnetz der Westnetz GmbH sichergestellt werden.

➔ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Innerhalb des Teilgebietes MI₁ werden nördlich der Straße Südring gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen ausgewiesen.

Diese bereits grundbuchlich gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind notwendig, um die an dieser Stelle vorhandenen Gas- und Stromleitungen innerhalb ihrer Schutzstreifen planungsrechtlich zu sichern. (Nr. 4.1 der textlichen Festsetzungen)

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten ist im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen auf diese Anlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten. (siehe Kapitel 11. Hinweise)

8.9 Brandschutz

Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

Beim Einbiegen von öffentlichen Verkehrsflächen und bei kurvenartigem Verlauf der Zufahrten sind bestimmte Radien mit entsprechenden Breiten der Zufahrten einzuhalten (§§ 4 und § 14 NBauO sowie §§ 1 und 2 DVNBauO).

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 (Grundsatz Kommunale Löschwasserbereitstellung) der technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) zu beachten.

In Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Thuine, der zuständigen Ortsfeuerwehr und dem Landkreis Emsland wird die Löschwasserversorgung geregelt.

Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ genutzt werden.

Bei der Durchführung der Maßnahme im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten und ein Versorgungstreifen im öffentlichen Bereich zu berücksichtigen.

Aus brandschutztechnischer Sicht sind die notwendigen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt zu beachten:

1. Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (96 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 280 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 280 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt.

Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) als planerische Grundlage.

2. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.
3. Die Zuwegung sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß den §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

8.10 Telekommunikation

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom oder einem anderen Telekommunikationsanbieter.

Zur Abstimmung der Baumaßnahmen der Leitungsträger sind diese rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen durch den Bauausführenden zu benachrichtigen.

8.11 Altlasten

Aus der bisherigen gewerbliche Nutzung des Grundstückes (zuletzt für Lagerzwecke, davor als Sägewerk) lässt sich grundsätzlich kein zwangsläufiger Altlastenverdacht ableiten. Insofern bestehen zum heutigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte oder Vermutungen für das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen oder von Altlasten. Da die zuständige Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu diesem Bebauungsplanverfahren in ihrer Stellungnahme keine konkreten Hinweise auf Verdachtsmomente, Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen geäußert hat, besteht kein Anlass zu einer weitergehenden Nachforschung seitens der Gemeinde Thuine wegen Bodenbelastungen im Plangebiet. Ein planungsrechtliches Handeln seitens der Gemeinde (z. B. Kennzeichnungspflicht von Böden, die mit erheblich mit umweltgefährdenden Schadstoffen belastet sind, Festsetzungen, die die Nutzung der Fläche einschränken oder Sanierungsmaßnahmen vorschreiben) ist aufgrund des derzeitigen Informationsstandes ebenfalls nicht erforderlich.

In diesem Zusammenhang wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sollten sich im Zuge der Durchführung der Planung Hinweise auf Altlasten ergeben, die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Emsland) unverzüglich zu informieren ist. (siehe Kapitel 11. Hinweise)

8.12 Kampfmittel

Im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren wurde die LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) um Stellungnahme gebeten.

In diesem Schreiben wurde der Samtgemeinde mitgeteilt, dass eine Krieglufbildauswertung im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich ist, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen.

Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z. B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte nach Ansicht der LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.

Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren sieht das LGLN in einer historischen Erkundung, bei der alliierte Krieglufbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Krieglufbildauswertung). Eine weitere Maßnahme stellt eine Sondierung der Fläche durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma dar. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.

Auf einen konkreten Kampfmittelverdacht wurde in dieser Stellungnahme jedoch nicht hingewiesen. Aufgrund dieser bisher zur Verfügung stehenden Datengrundlagen zur Gefahren einschätzung besteht keine unmittelbare Notwendigkeit einer Kampfmittelüberprüfung.

Auch bei den bisher auf dem Grundstück durchgeführten Hoch- und Tiefbauarbeiten sowie bei Erdbewegungen sind keine Kampfmittel oder Abwurfmunition zu Tage getreten. Die Wahrscheinlichkeit, dass es innerhalb des Plangebietes zu Kampfmittelfunden kommen wird, erscheint daher als sehr gering.

Im Vorfeld von Bauarbeiten auf seinem Grundstück ist jedoch der Bauherr oder dessen beauftragter Architekt auch bei einem nicht zu erwartenden Kampfmittelverdacht zu einer Kampfmittelüberprüfung verpflichtet. In diesem Fall ist eine baubegleitende Aushubüberwachung zur Herstellung der Arbeitssicherheit durch eine zur Kampfmittelräumung befähigte Person durchzuführen, die ggf. die Erfordernis geeigneter Maßnahmen zur baubegleitenden Kampfmittelräumung veranlassen kann.

Da zufällige Kampfmittelfunde jedoch nicht ausgeschlossen werden können, wird im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, welcher auf die verbleibende Restgefahr aufmerksam macht und Informationen zum Umgang mit eventuell zu Tage tretenden Kampfmitteln gibt. (siehe Kapitel 11. Hinweise)

8.13 Bodenfunde

Innerhalb des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung sind nach Aussage der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit dennoch archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

Da derartige Fundplätze jedoch nie vollständig auszuschließen sind, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan Nr. 28 „Altes Sägewerk“ aufgenommen:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Kreisarchäologie, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde ist telefonisch unter 05931 - 44 - 2173 oder per Mail unter denkmalpflege@emsland.de zu erreichen. Die Kreisarchäologie erreichen Sie unter 05931 - 5970 - 112 oder per Mail unter thomas.kassens@emsland.de.

(siehe Kapitel 11. Hinweise)

8.14 Bodenordnung

Die gesamten Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Da das grundsätzliche Einvernehmen des Grundstückseigentümers mit den Planungszielen des Bebauungsplanes besteht, sind Bodenordnungsmaßnahmen deshalb nicht erforderlich.

8.15 Klimaschutz

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dabei dienen sie auch dazu, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern." (§ 1 Abs. 5 BauGB). Das Ziel der Maßnahme ist es, die künftigen Neubaugebiete nachhaltig und mit Blick auf die Zukunft zu planen.

Vor dem Hintergrund dieser gesetzlichen Zielsetzungen wurden im Falle des Bebauungsplanes Nr. 28 verschiedene klimaschützende Aspekte berücksichtigt:

- Bereits der gewählte Standort besitzt sehr gute Voraussetzungen im Hinblick auf die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsregeln. Das Gebiet wird eine kompakte Siedlungsstruktur aufgrund der geplanten Durchmischung von Einfamilienhäusern mit verdichteten und flächensparenden Wohnungsbauformen (Geschosswohnungsbau, kleinteiliger Grundstückszuschnitt für Einfamilienhäuser) mit einer hohen Umwelt- und Aufenthaltsqualität aufweisen. Es ist vom Maßnahmenträger geplant, dass die zukünftigen Gebäude mit einem hohen Energiestandard errichtet werden (z. B. auch aufgrund der Inanspruchnahme staatlicher Fördermittel). Daher wird voraussichtlich das gesamte Baugebiet einen hohen Energiestandard aufweisen.
- Aufgrund der ortskernnahen Lage sind die zukünftigen Bewohner in der Lage angrenzende Versorgungsbereiche auf kurzem Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen, was den Verkehrsaufwand reduziert, so dass den räumlichen Erfordernissen im Hinblick auf den Klimaschutz bzw. der Reduzierung des CO₂-Ausstoßes Rechnung getragen wird.
- Mit der bisherigen gewerblichen Nutzung des Bebauungsplangebietes waren auch Abgasemissionen verbunden. Von einer Abgasabnahme durch die geplante Nutzung kann ausgegangen werden, da immer mehr Elektroautos und andere Fahrzeuge mit Elektromotoren zum Einsatz kommen.

- Das Plangebiet wurde bisher als Lagerfläche genutzt und ist zum heutigen Zeitpunkt großflächig versiegelt, was bisher eine Verdunstung von Wasser behinderte und gerade im Sommer vielfach Hitzestaus auf den Pflasterflächen erzeugte. Dieser hohe Versiegelungsgrad wird sich durch die Form der geplanten Bebauung und durch die festgesetzten Grundflächenzahlen reduzieren; Teile des Grundstücks zwischen den Baukörpern bleiben unversiegelt und sind für eine Grüngestaltung vorgesehen. Da im Plangebiet neue Gehölz- und Heckenstrukturen mit überwiegend heimischen Gehölzen entwickelt werden, wird es zu einer Verringerung der Temperaturbelastungen kommen. Durch die neuen Gehölzanpflanzungen auf einer vorher fast baum- und strauchlosen intensiv genutzten Gewerbeflächen wird Sauerstoff produziert und Feinstaub und CO₂ gebunden. Die Temperaturerhöhung durch die Versiegelung wird durch die neuen Grünflächen gemildert. Mit der Vorgabe für regionale, heimische Pflanzen werden unverzichtbare Lebensräume, sowie Nahrungsgrundlagen, Nistplätze und Schutzräume für Tiere, Insekten und Vögel geschaffen.
- Die Versiegelung von Vorgärten wird auf das zur Erschließung notwendige Maß beschränkt. Stein-, Kiesel- und Schottermaterialschüttungen sind zur Gestaltung der Vorgartenflächen ausgeschlossen. Die Anlage von Steinbeeten und die Verwendung von Folienabdeckungen auf den Grundstücken werden eingeschränkt.
- Aufgrund der südexponierten Lage der Grundstücke und der nur geringfügig verschatteten Flächen bestehen gute Voraussetzungen zur Nutzung von Solarenergie. Um die vorhandenen Solarpotentiale zu nutzen, können die Wohn- und Aufenthaltsräume in den geplanten Gebäuden weitgehend nach Süden ausgerichtet werden. Da keine Baukörperstellungen vorgegeben werden, ist auf den Baugrundstücken eine Südorientierung der Baukörper uneingeschränkt möglich.
- Nicht nur die Nutzung solarer Strahlungsenergie, sondern auch die Gewinnung oberflächennaher Geothermie kann bei der zukünftigen Energieversorgung von Gebäuden eingesetzt werden. Im Falle der Verwirklichung eines solchen Vorhabens besteht gemäß § 49 Abs. 1 Satz 1 WHG eine Anzeigepflicht, falls die Maßnahmen sich auf das Grundwasser auswirken können. Die Anzeige muss spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten bei der Unteren Wasserbehörde vorliegen. Die Untere Wasserbehörde hat gleichzeitig zu prüfen, ob die geplanten Arbeiten sowie der spätere Betrieb der Anlage als Gewässerbenutzung im Sinne von § 9 WHG zu bewerten sind und sie deshalb gemäß § 8 WHG einer Erlaubnis bedürfen.
- Im Zusammenspiel von erneuerbaren Energieträgern ist auch eine Kombination von Erdwärmegewinnung mit der Nutzung von Solarenergie umsetzbar.
- Die Art der konkreten Nutzung von erneuerbaren Energien bleibt aber dem Bauherr/der Bauherrin überlassen, die selbst abwägen müssen, welche finanziellen Belastungen zur Steigerung der Energieeffizienz sie bereit sind auf sich zu nehmen.

Somit kann mit den v. g. Möglichkeiten zur Nutzung von erneuerbaren Energien im Rahmen der Ortsentwicklung ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

8.16 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Flächengrößen ermittelt:

Bebauungsplanes Nr. 28 „Altes Sägewerk“	(ca.) m²	Anteil in %
1. Gesamtfläche Geltungsbereich	10.038 m ²	100,0
2. Mischgebiet (MI)	10.038 m ²	100,0

8.17 Städtebauliche Kalkulation

Da die in die Planung einbezogene Fläche seit Jahren im Ortsgrundriss erschlossen ist, sind die notwendigen Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes bereits durchgeführt.

Für die Gemeinde Thuine entstehen somit keine Erschließungskosten.

9

9 UMWELTBERICHT

9.1 Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) sind die Gemeinden verpflichtet, gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB (Baugesetzbuch) für die "Belange des Umweltschutzes" eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese Pflicht zur Umweltprüfung gilt auch bei einer Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne.

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB zu berücksichtigen, wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Aussagen und Detaillierungsgrad den Anforderungen an einen verbindlichen Bauleitplan entsprechen. Die Umweltprüfung/der Umweltbericht erfolgt anhand der Anlage 1 des BauGB, dort sind die abzuarbeitenden Themen aufgeführt, insbesondere 2. b) aa) bis hh).

Dieser Umweltbericht nach § 2 a BauGB geht im Detail auf die einzelnen Themenbereiche und Schutzgüter/Schutzgegenstände der Umweltprüfung ein und dokumentiert und bewertet die durch die Planung berührten Umweltbelange. Im Bebauungsplan ist für jede Fläche eine parzellenscharfe Nutzung festgelegt. Beurteilungsgrundlage für die Umweltprüfung ist der Realzustand.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden in der Speziellen Artenschutzprüfung (SAP) abgearbeitet, die nicht Bestandteil des Umweltberichtes ist, die Ergebnisse der SAP werden zusammenfassend dargestellt und bei der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt.

Nach Auswertung und Abwägung der Umweltbelange werden die daraus resultierenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 1,00 ha, die Größe des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 1,50 ha.

9.2 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Thuine, Samtgemeinde Freren, beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28, Baugebiet „Altes Sägewerk“ ein Mischgebiet (MI) zwischen Hauptstraße und Südring am Ostrand der Ortslage Thuine auszuweisen. Betroffen von der Bebauungsplanaufstellung sind zum großen Teil versiegelte Fläche (Gebäude, gepflasterte Lagerflächen) und ein vegetationsloses Grundstück.

Am Nordrand des Plangebietes, südlich der Hauptstraße, stockt eine Reihe aus ortsbildprägenden Roteichen, im inneren des Plangebietes stockt ebenso eine ortsbildprägende Roteiche. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die Ausweisung eines Mischgebietes erfolgen, dort soll eine Nutzung aus Wohnen, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen ermöglicht werden, dies entspricht den vorhandenen Nutzungen westlich des Plangebietes und rundet diesen Bereich städtebaulich ab. Die zuletzt nicht genutzten Lagerflächen/Lagerhalle der Fa. Kuitert sollen einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Gewerbliche Baufläche (G) und im Südosten als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Entlang der Hauptstraße ist eine Grünfläche ausgewiesen (Baumreihe am Nordrand des Plangebietes).

Die 59. Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren erfolgt, soll die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes planungsrechtlich vorbereiten.

Der Ortseingang wird sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes erheblich verändern, es entsteht neuer, dringend benötigter Wohnraum bzw. neue Flächen für unterschiedliche Dienstleister, dies wird den Standort Thuine stärken. Darüber hinaus ist die Umnutzung eines nicht mehr benötigten Teils einer vorhandenen Lagerhalle beabsichtigt.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu initiieren, den Ortseingang aufzuwerten und den Standort Thuine zu stärken.

Durch die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (veröffentlicht am 03.11.2017, zuletzt geändert Dezember 2025) sind für Bauleitplanungsverfahren Umweltberichte zu erstellen, nach § 4 (1) BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung aufzufordern, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können. Der Umweltbericht enthält die erforderliche Eingriffsbeurteilung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem BauGB. Neben der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs werden mögliche Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Der Umweltbericht wird nach den in der Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2 a BauGB dargestellten Bestandteilen gegliedert.

Für den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 28 wird eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) vorgenommen, aufgrund der örtlichen Situation wurde auf eine Tierartenerfassung verzichtet, der Geltungsbereich ist zum größten Teil versiegelt, die SAP wird als Potentialanalyse vorgenommen. Alle vorhandenen Bäume werden erhalten. Das vegetationslose Grundstück hat aus Artenschutzsicht keine Bedeutung. Die Ergebnisse der SAP werden zusammenfassend dargestellt, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht ein.

9.3 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

➔ Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt am östlichen Ostrand von Thuine zwischen der Hauptstraße im Norden und dem Südring im Süden. Im Osten grenzt es an die Kreuzung Hauptstraße/Südring/Kunkenvenne und im Westen an die Mischgebietsbebauung im Bereich Raiffeisenstraße.

Südlich des Geltungsbereich befinden sich Ackerflächen (südlich des Südrings), nördlich des Planbereichs befinden sich gewerbliche Nutzungen (an der Nordseite der Hauptstraße). Die Entfernung zum nordwestlich gelegenen Ortskern von Thuine beträgt ca. 350 m.

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt, mit Ausnahme des vegetationslosen Bereichs am Südring. Im Plangebiet stocken entlang der Hauptstraße ortsbildprägende Roteichen und ein Einzelbaum am Rand der befestigten Flächen, auch im Nahbereich der Einzelbäume befinden sich Versiegelungen.

Mit der Umwandlung/Aktivierung des Plangebietes wird eine bisher gewerblich genutzte/befestigte Fläche und ein Teil einer vorhandenen Lagerhalle einer neuen Nutzung zugeführt, die sich positiv auf Thuine auswirken wird, da neue Dienstleister/Handel/Gewerbe und Wohnbebauung angesiedelt werden können.

Das Plangebiet weist aus naturschutzfachlicher Sicht keine besonderen Strukturen auf. Die Bestandssituation im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen ist in dem beigefügten Bestandsplan (Anlage 1) hinsichtlich Biotoptypen/Vegetation/Nutzung dargestellt.

Durch die Bebauungsplanaufstellung soll die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich vorangebracht und arrondiert werden.

➔ Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Plangebiet wird als Mischgebiet mit Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 im Osten und 0,6 im Westen (Bereich vorhandene Lagerhalle und angrenzend) festgesetzt. Im Westen ist eine zweigeschossige Bauweise (Gebäudehöhe maximal 11 m) und im Osten eine eingeschossige Bauweise (Gebäudehöhe maximal 9 m) zulässig. In beide Teilbereichen ist eine offene Bauweise festgesetzt. In den Kellergeschossen sind Wohnungen nicht zulässig. Die Baumgrenzen sind so festgelegt, dass die Baumreihe an der Hauptstraße nicht tangiert wird und dass ein potentieller Fledermausjagdraum nicht mit Hindernissen verbaut werden kann.

Vorgartenflächen dürfen nur für Zufahrten/Zuwegungen versiegelt werden, der Einzelbaum im Zentrum wird mit einer Einzelbaumfestsetzung gesichert, bei Abgang hat eine Ersatzanpflanzung zu erfolgen. Die Roteichenbaumreihe im Norden wird Bestandteil einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Dort sind die vorhandenen Versiegelungen zu entfernen und der Bereich ist mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen. An zwei Stellen dürfen 5 m breite Zufahrten angelegt werden, unter Erhalt der vorhandenen Bäume. Bei Abgang der Bäume hat eine Ersatzanpflanzung mit Roteiche zu erfolgen.

Auf den privaten Grundstücken sind Laubgehölzhecken aus Liguster oder Hainbuche oder Rotbuche oder Feldahorn anzulegen und dauerhaft zu erhalten, es sind 5 % der Grundstücksfläche damit zu bepflanzen, Breite 50 cm bis 1 m.

Aus Artenschutzgründen werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Vor der Durchführung von Baumfällarbeiten (nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2., nach §39 BNatSchG zulässig) sind bei Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser größer als 30 cm diese auf Baumhöhlen zu überprüfen. Sind Baumhöhlen vorhanden, sind diese auf überwinternde Fledermäuse zu überprüfen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, sind die Fällarbeiten bis zum Abschluss der Winterruhe aufzuschieben. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren.

- Bei Gebäudeabbruch- und -umbauarbeiten sind vor Baubeginn die betroffenen Bauteile auf gebäudebesiedelnde Brutvogelarten und Fledermäuse zu untersuchen, bei Befund sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutperiode/Jungenaufzucht bzw. Winterruhe aufzuschieben und in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde Nistkästen/Fledermausflachkästen an geeigneten Stellen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Arbeiten sind zu dokumentieren.

Der genaue Wortlaut der Festsetzungen und Hinweise kann dem Bebauungsplan entnommen werden.

➔ Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der durch die Bebauungsplanaufstellung verursachte Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 1,00 ha.

Bezeichnung	Fläche
MI-Fläche , inklusive Erhaltungsfläche F 1	1,00 ha
Summe	1,00 ha

Durch die Bebauungsplanaufstellung erfolgt eine Reduzierung der vorhandenen Versiegelung um ca. 750 m².

9.4 Ziele des Umweltschutzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

9.4.1 Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert Dezember 2025, anzuwenden, dies schließt die Umweltprüfung ein. Im § 1a Abs. 2, Satz 1 BauGB ist die Bodenschutzklausel verankert.

Die Aktivierung dieser Plangebietsfläche entspricht den gesetzlichen Vorgaben, nach Möglichkeit bereits versiegelte Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen, um zusätzlich keine Flächen im Außenbereich zu versiegeln. Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan erfolgt eine Nachverdichtung des Siedlungsgrundrisses auf einer bereits versiegelten Fläche bzw. die Umnutzung vorhandener Bausubstanz, es entsteht eine kompakte Siedlungsstruktur.

Die Eingriffsregelung wird nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009 (In Kraft getreten 01.03.2010), zuletzt geändert 23.10.2024, abgearbeitet.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) wird ebenso nach dem Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt und ist nicht Bestandteil dieses Umweltberichtes, im Kapitel „Stellungnahme zum Artenschutz“ wird das Ergebnis der SAP zusammenfassend dargestellt. Relevant sind die europäischen Vogelarten und die im FFH-Anhang IV aufgeführten Tier- und Pflanzenarten.

Zu prüfen ist, ob Fortpflanzungsstätten oder Ruhestätten zerstört oder beschädigt werden bzw. ob Individuen getötet werden. Trifft dies zu, ist der Eingriff unzulässig.

Ausnahmen von dem Verbot sind möglich, wenn:

- Der Eingriff aus zwingenden Gründen des öffentlichen Interesses begründbar ist, keine zumutbaren Alternativen möglich sind und der aktuelle bzw. gute Erhaltungszustand der betroffenen Arten sichergestellt ist.

Diese Verbotstatbestände treten nicht ein, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Um dies zu erreichen, sind bei Bedarf vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF = Continuous ecological functionality = dauerhafte ökologische Funktionalität) durchzuführen, die zum Zeitpunkt des Eingriffs schon wirksam sein müssen. Nahrungs- und Jagdhabitats fallen nicht unter den Verbotstatbestand, es sei denn diese sind essenziell.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfolgen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht. Durch Hinweise im Bebauungsplan ist geregelt, wie bei Rodungsarbeiten und bei Arbeiten an Gebäuden zu verfahren ist.

Im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 25.02.2021, ist postuliert: Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden wird Genüge geleistet, da eine bereits versiegelte Fläche in Anspruch genommen wird und da zusätzlich Entsiegelungen erfolgen, wird sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet verringern, es entstehen neue Bereiche, in denen sich naturnähere Bodenstrukturen entwickeln können. Hinweise auf mögliche archäologische Funde gibt es nicht. Altlasten sind aufgrund der Vornutzung (Lagerplatz für Holz) nicht zu erwarten.

Nach Wasserhaushaltsgesetz WHG vom 31.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 22.12.2025, und Niedersächsischem Wassergesetz NWG vom 19.02.2010, zuletzt geändert am 22.09.2022, sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden. Durch die Entsiegelungen im Plangebiet wird sich im Plangebiet die Versickerungsrate erhöhen, so dass weniger Oberflächenwasser in die Vorflut abgeleitet wird, dies wirkt sich positiv auf die Grundwasserneubildungsrate aus. Fließ- und Stillgewässer sind von den Planungen nicht berührt.

Die auf das Baugebiet einwirkenden Emissionen sind gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz, zuletzt geändert 22.12.2025, zu berücksichtigen. Im Bundesimmissionsschutzgesetz ist postuliert, dass Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden sollen. Schädliche Lärmimmissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten, gemäß der lärmtechnischen Untersuchung. Die vorhandenen geruchlichen Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung südlich des Plangebietes werden als ortsüblich eingestuft, Schutzvorkehrungen sind nicht erforderlich, gemäß der geruchstechnischen Untersuchung. Hofstellen mit Tierhaltungen sind in der Umgebung nicht vorhanden.

9.4.2 Fachplanungen

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 2010 (RROP 2010) liegt der Planbereich in einem bauleitplanerisch gesicherten Bereich/vorhandene Bebauung. Weitere Darstellungen zum Plangebiet gibt es im RROP 2010 nicht.

Die Bebauungsplanaufstellung widerspricht nicht den Zielen des RROP, im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland 2001 sind für das Plangebiet und angrenzende Bereiche keine Aussagen getroffen.

Die Bebauungsplanaufstellung widerspricht somit nicht den Zielen des LRP.

9.4.3 Schutzgebiet

Besonders geschützte Biotope, Naturdenkmale, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen, sie sind im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen nicht vorhanden.

9.5 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Auswirkungen auf die Umwelt/die Schutzgegenstände/die Schutzgüter

In den folgenden Ausführungen wird der aktuelle Umweltzustand, bezogen auf jedes Schutzgut/Schutzgegenstand, dargestellt und bewertet, vor allem hinsichtlich der geplanten Veränderungen. Darauf aufbauend werden die zu erwartenden Veränderungen beschrieben und bewertet.

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden herausgestellt, damit daraus Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher, negativer Umweltauswirkungen abgeleitet werden können, besonders auch im Hinblick auf die Bestimmung von Kompensationsmaßnahmen.

Bei der Schutzgüter-/Schutzgegenständebewertung werden für den Ist-Zustand (Realzustand) die Wertstufen:

„gering“, „mittel“ und „hoch“ verwendet.

Bei der Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter/Schutzgegenstände werden die Bewertungskriterien:

„keine“, „geringe“, „mittlere“ und „hohe“ verwendet, im negativen Sinne.

Grundlagen der Bewertung sind während der Bau- und Betriebsphase folgende Auswirkungen: Direkte, indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurz-, mittel- u. langfristige, ständige, vorübergehende im positiven und negativen Sinn.

Die Prüfkriterien u. Prüfkategorien orientieren sich nach dem § 1 (6) 7. BauGB und der Anlage 1 zu § 2 BauGB.

In der zusammenfassenden Bewertung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter in „erheblich“ und „unerheblich“ unterteilt.

Als Bewertungsgrundlage dient der Realzustand, der im beigefügten Bestandsplan dargestellt ist. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich der Flächenversiegelungsgrad im Plangebiet verringern, neue Grünflächen entstehen, Gebäude werden auf versiegelten Flächen errichtet.

9.5.1 Schutzgut Mensch und Schutzgegenstand menschliche Gesundheit

Das für Bebauungsplanaufstellung vorgesehene Areal wurde als Lagerplatz genutzt bzw. ist mit einem Gebäuden bebaut, das von der Fa. Kuitert als Lagerhalle genutzt wird. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet ist sehr hoch, Gehölze befinden sich nur im Norden als Baumreihe bzw. als Einzelbaum in der Mitte des Plangebietes.

Auf das Plangebiet wirken geruchliche Immissionen von der Ackernutzung südlich des Plangebietes ein. Lärmimmissionen wirken von den angrenzenden innerörtlichen Straßen ein.

Mikroklimatisch und makroklimatisch hat das Plangebiet keine Bedeutung, da der Bereich großflächig versiegelt ist.

Die Nutzung des Plangebietes beschränkt sich auf die Halle, die übrigen Flächen unterliegen keiner Nutzung.

Um die in das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmbelastungen, hervorgerufen durch die nördlich der Hauptstraße angesiedelten mittelständischen Handwerksunternehmen, beurteilen zu können, wurde ein schalltechnischer Bericht zur Gewerbelärmsituation im Plangebiet im Jahr 2020 durch die Zech Ingenieurgesellschaft mbH², Lingen, (Auftraggeber: Kuitert Immobilien GmbH & Co. KG, Hauptstraße 1, 49832 Thuine) erarbeitet.

Mit Schreiben vom 11.11.2025 hat der Gutachter dem Auftraggeber mitgeteilt, dass die Berechnungsergebnisse und Beurteilungen dieses Schalltechnischen Berichtes weiterhin Gültigkeit haben. (Anlage 2)

Auf dieses schalltechnische Gutachten kann daher bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zurückgegriffen werden. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden nachfolgend auszugsweise und zusammengefasst dargestellt:

Die Kuitert Immobilien GmbH & Co. KG plant in einem Gebiet Ecke Hauptstraße/Südring in 49832 Thuine die Errichtung mehrerer Wohnhäuser.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsausgang der Gemeinde Thuine.

→ Lärmimmissionen (Gewerbe)

Nördlich des Bebauungsplangebietes befindet sich die Tischlerei Kuitert GmbH, wobei die nördlichen Grundstücksflächen dieses Betriebes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 20 liegen, worin Emissionskontingente festgesetzt sind. Eine frühere schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2015 zeigte auf, dass durch den Betrieb Kuitert diese Emissionskontingente eingehalten bzw. unterschritten werden. Im Rahmen dieser Untersuchung werden - im Sinne einer Maximalbetrachtung - für die nördliche Betriebsflächen die im Bebauungsplan Nr. 20 festgesetzten Emissionskontingente bei der Ermittlung der Lärmsituation im Plangebiet zu Grunde gelegt.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Autohaus Bernhardt, welches bei den Schallausbreitungsberechnungen mit zu berücksichtigen ist.

² Schalltechnischer Bericht Nr. LL15552/01 zur Gewerbelärmsituation im Bereich eines Plangebietes Ecke Hauptstraße/Südring in 49832 Thuine, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, 29.07.2020

→ Beurteilungsgrundlagen

Die TA Lärm bildet nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz die Grundlage zur Ermittlung und zur Beurteilung von Geräuschimmissionen im Rahmen von Genehmigungsverfahren für gewerbliche und industrielle Anlagen.

Neben dem Verfahren zur Ermittlung der Geräuschbelastungen nennt die TA Lärm Immissionsrichtwerte, bei deren Einhaltung im Regelfall ausgeschlossen werden kann, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich gewerblicher oder industrieller Anlagen vorliegen. Die Immissionsrichtwerte sind abhängig von der Gebietsnutzung und von der energetischen Summe der Immissionsbeiträge aller relevant einwirkenden Anlagen, die der TA Lärm unterliegen, einzuhalten. Die Beurteilungszeit tags ist die Zeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr. Als Beurteilungszeitraum nachts ist gemäß TA Lärm die lauteste Stunde in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr zu betrachten.

Im Plangebiete gelten folgende Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm:

Gebietsnutzung	Immissionsrichtwerte in dB(A) gem. TA Lärm [1]	
	tags	nachts
Mischgebiete	60	45

Gemäß TA Lärm dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

→ Berechnungsergebnisse

Die Berechnungsergebnisse der Untersuchung haben ergeben, dass im gesamten Plangebiet die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A)/45 dB(A) (tags nachts) eingehalten bzw. unterschritten werden.

Die Ergebnisse der Berechnungen zu den zu erwartenden Maximalpegeln, hervorgerufen durch einzelne Geräuschspitzen (wie z. B. durch LKW-Betriebsbremse, beschleunigtes Anfahren, KFZ-Türenschiagen) zeigten, dass die gemäß TA Lärm zulässigen Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen im gesamten Plangebiet von 90 dB(A)/65 dB(A) (tags/nachts) ebenfalls unterschritten werden.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass durch das Planvorhaben keine schalltechnische Konfliktsituation zwischen den Gewerbebetrieben und der zukünftigen Mischgebietenutzung zu erwarten ist.

→ Lärmimmissionen (Straßenverkehr)

Unmittelbar nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzend verlaufen die Hauptstraße und die Straße Südring. Bei diesen Straßen handelt es sich um innerörtliche Erschließungsstraßen mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen. Aufgrund dieser im Ortskern üblichen Anzahl der Verkehrsbewegungen sowie durch den in unwesentlichen Ausmaß entstehenden zusätzlichen Zielverkehr, kann davon ausgegangen werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine unzulässigen Verkehrslärmeinwirkungen auftreten werden.

Lärmemissionen von übergeordneten Straßen (z. B. durch die nördlich des Bebauungsplangebietes gelegene Bundesstraße 214, Abstand ca. 700 m) sind für das neue Baugebiet ebenfalls nicht relevant, da aufgrund des großen Abstandes zur geplanten Neubebauung des Grundstückes und durch die schallabschirmende Wirkung der zwischen dem Plangebiet und der B 214 angeordneten Gebäude unzulässige Lärmbelastungen nicht in das Bebauungsplangebiet einwirken werden. Daher sind Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005-1 für Verkehrslärm, die zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen würden im Plangebiet nicht zu erwarten.

➔ Lärmimmissionen (temporär)

Während der Bauphase werden zeitweise Lärmemissionen die angrenzende Bebauung beeinträchtigen.

Da dies nur temporär erfolgt, ist dies als hinnehmbar einzustufen. Während der Betriebsphase ist durch die durch die geplanten Mischgebietsnutzungen sichergestellt, dass die Grenzwerte eingehalten werden.

➔ Geruchsimmissionen (Landwirtschaftliche Tierhaltung)

Hinsichtlich der Auswirkungen landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung und landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung sind aufgrund des großen Abstandes zu den weit außerhalb des Ortskerns angesiedelten landwirtschaftlichen Betrieben mit Viehhaltungsanlagen keine unzulässigen Geruchsimmissionen im Plangebiet zu erwarten.

➔ Geruchsemissionen (Landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung)

Im unmittelbar südlich angrenzenden Umfeld des neuen Baugebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Bei der Bewirtschaftung dieser Ackerflächen sind Immissionen, die insbesondere bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern auftreten, im angrenzenden Plangebiet nicht auszuschließen. Die möglichen Immissionen sind jedoch gering und werden als ortsübliche Vorbelastung anerkannt. (siehe Kapitel 11. Hinweise)

Ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen Wohnen und Landwirtschaft scheint deshalb im Plangebiet bei gegenseitiger Rücksichtnahme gesichert.

Für das Schutzgut Mensch/Schutzgegenstand menschliche Gesundheit hat der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung.

Während der Bauphase werden zeitweise Lärmemissionen die angrenzende Bebauung beeinträchtigen. Da dies nur temporär ist, ist dies als hinnehmbar einzustufen. Während der Betriebsphase ist durch die Ausweisung als Mischgebiet sichergestellt, dass die Grenzwerte eingehalten werden. Durch die Ausweisung als Mischgebiet ist sichergestellt, dass weder Gefahrgüter noch Schadstoffe emittiert werden.

Während der Bauphase sind keine Bauweisen zu erwarten, die sich negativ auf die menschliche Gesundheit auswirken, da dort nur Gebäude und befestigte/begrünte Freiflächen errichtet werden. Mit dem Bau und dem Betrieb von Wohn- und Geschäftshäusern/Gebäuden für Dienstleister sind keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden.

Während der Bauphase sind keine Bauweisen zu erwarten, die sich negativ auf die menschliche Gesundheit auswirken, da dort nur Gebäude und befestigte Grundstückszufahrten errichtet werden. Es entstehen entsiegelte Bereiche, die zum Teil mit Gehölzen bepflanzt werden, die Baumreihe im Norden bleibt erhalten, die mikroklimatische Situation im Plangebiet wird sich positiv verändern, dies wirkt sich auf das Schutzgut Mensch positiv aus.

In der Gesamtschau sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Schutzgegenstand menschliche Gesundheit positiv bis neutral, der Eingriff ist unerheblich.

9.5.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung und die angrenzenden Bereiche wurde eine Biotoptypenkartierung gemäß Kartierschlüssel des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) durchgeführt. (siehe Anlage 1)

Im Bestandsplan (Bestandsaufnahme 11/2025) sind die Biotoptypen und die vorkommenden Gehölzarten dargestellt, die Gehölze sind gemäß der Altersstrukturklassen (bezogen auf den Stammdurchmesser in Brusthöhe = BHD) des Kartierschlüssels erfasst worden.

Altersstrukturklassen:

J	BHD bis 7 cm
I	BHD 7 cm – 20 cm
II	BHD 21 cm – 50 cm
III	BHD 51 cm – 80 cm
IV	BHD ab 80 cm

Das Plangebiet wird von versiegelten Flächen (OVS/Gebäuden) dominiert. Ein kleiner Teilbereich ist unversiegelt, dort befindet sich eine vegetationslose Fläche (DOZ).

Im Norden, südlich der Hauptstraße, stockt eine Baumreihe (HEA) aus Roteichen der Altersstruktur II. In der Mitte des Plangebietes befindet sich ein Einzelbaum (HEB), Roteiche der Altersstrukturklasse II. In den mit Wohnhäusern bebauten Grundstücken, an das Plangebiet angrenzend, befinden sich Ziergärten (PHZ) mit überwiegend nicht heimischen Gehölzen und Rasenflächen (GRA).

Die in der Peripherie des Plangebietes (außerhalb des Geltungsbereichs) verlaufenden Straßenparzellen weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf, die Straßenseitenräume sind als Scherrasen (GRA) bzw. als Ruderalflur (UHM) einzustufen.

Die südlich des Plangebietes gelegenen Ackerflächen, südlich des Südrings, sind strukturlos und unterliegen einer intensiven Nutzung. Nördlich der Hauptstraße befinden sich gewerblich genutzte Grundstücke mit einem hohen Versiegelungsgrad und naturfernen Freiflächen.

Für den Arten- u. Biotopschutz wichtige Bereiche sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden.

Auf eine Erfassung von Brutvögeln und Fledermäusen wurde verzichtet, da im Plangebiet keine Gehölzstrukturen vorhanden sind, die beseitigt werden sollen – alle Bäume werden im Bebauungsplan festgesetzt, ihr Umfeld wird verbessert, da dort auch die vorhandenen Versiegelungen entnommen werden.

Baumhöhlen sind nicht vorhanden, Spuren von Gebäudebrütern an der Halle wurden nicht festgestellt. Alte Nester von Freibrütern im Bereich der Bäume gab es zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme nicht. Das Lebensraumangebot für Fledermäuse und Brutvögel ist im Plangebiet gering. Bei der Baumreihe im Norden handelt es sich potentiell um eine Fledermausleitlinie bzw. um einen Jagdraum für Fledermäuse. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind weitere Tiergruppen im Plangebiet nicht zu erwarten. Tagfalter, Heuschrecken und Libellen sind im Plangebiet aufgrund fehlender Saumstrukturen nicht zu erwarten. Reptilien und Amphibien sind aufgrund fehlender geeigneter Strukturen im Plangebiet nicht zu erwarten. Es sind weder lückige Steinhaufen/südexponierte Böschungen, noch Laichgewässer vorhanden.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen hat der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung.

Mit der geplanten Umsetzung des Bebauungsplanes werden neue Gebäude und neue Grünflächen im Plangebiet entstehen, ein Teil der Fläche wird entsiegelt, es entstehen neue Lebensräume bzw. vorhandene werden erhalten.

Auf den Grundstücken werden Heckenstrukturen gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan entstehen, der Anteil der mit Gehölzen bestockten Flächen wird sich im Plangebiet erheblich erhöhen.

Mit der Bebauung wird ein ausreichend großer Abstand zu den vorhandenen Bäumen eingehalten, so dass die potentielle Fledermausflugstraße nicht tangiert wird. Für Brutvögel werden neue Quartiersmöglichkeiten durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entstehen. Das Lebensraumangebot im Plangebiet wird sich erhöhen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind neutral bis positiv, der Eingriff ist unerheblich.

9.5.3 Schutzgüter Biologische Vielfalt/Biodiversität

Nach § 1 (1) BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt auf Dauer gesichert ist.

Aufgrund der Biotopausstattung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die biologische Vielfalt im Plangebiet als sehr gering zu bewerten.

Das Plangebiet ist zum großen Teil versiegelt (Gebäude/Lagerflächen), naturnähere Strukturen befinden sich nur außerhalb des Plangebietes, innerhalb der beiden Ziergärten auf den mit Wohnhäusern bebauten Grundstücken, in der westlichen Benachbarung zum Plangebiet. Die Roteichen im Plangebiet haben Lebensraumpotential für Brutvögel bzw. können als Fledermausleitlinie fungieren. Ruderale Randstrukturen sind nicht vorhanden.

Das Lebensraumangebot im Plangebiet ist sehr gering.

In der Gesamtschau wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes die biologische Vielfalt im Plangebiet zunehmen, da der Versiegelungsgrad abnimmt und neue Grünstrukturen, in Form von Hecken und Einzelgehölzen, entstehen. Zukünftig werden im Plangebiet unterschiedlichere Strukturen entstehen, die mehreren Arten/Tiergruppen potentielle Lebensräume bieten. Auch die neuen Gebäude werden zusätzlichen Lebensraum für Gebäudebesiedler bieten.

Der Begriff der Biodiversität bezieht sich nicht nur auf die Vielfalt von Arten, sondern auch auf die Vielfalt innerhalb einer Art. Ebenso fällt die Vielfalt von Lebensgemeinschaften darunter. Langfristig wird sich die Vielfalt im Plangebiet erhöhen. Für bodennah brütende Brutvögel werden zukünftig auch geeignete Strukturen vorhanden sein, bisher sind nur Nistmöglichkeiten für Baumkronen besiedelnde Brutvögel vorhanden, ebenso ist im Plangebiet das Nahrungsangebot sehr gering.

Die Auswirkungen auf den Schutzgegenstand Biologische Vielfalt/Biodiversität sind positiv, der Eingriff ist unerheblich.

9.5.4 Schutzgut Boden

Gemäß § 1 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) ist es Ziel, die Funktion des Bodens zu sichern und wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- u. Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Gemäß Bodenschutzgesetz besitzt das Schutzgut Boden folgende Funktionen:

- Lebensgrundlage / Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bodenorganismen
- Bestandteil des Naturhaushaltes
- Abbau- Ausgleichs- u. Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen
- Archiv der Natur- u. Kulturgeschichte

Weitere Nutzungsfunktionen des Schutzgutes Boden sind: Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung/Verkehr/Ver- und Entsorgung.

Das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet ist nicht bekannt, der Standort wird bereits seit langer Zeit als Holzlagerplatz genutzt. Rohstofflagerflächen sind für den Planbereich ebenso nicht bekannt.

Hinweise auf das Vorhandensein von möglichen archäologischen Funden gibt es im Plangebiet nicht. Bodendenkmale sind auch nicht bekannt.

Das Plangebiet ist als gestörter Standort einzustufen, da fast die gesamte Fläche versiegelt ist, das Schutzgut Boden ist in Folge der Versiegelungen beseitigt, der ursprüngliche Boden ist in den oberen Schichten beseitigt. Laut LBEG-Kartenserver liegt ein mittlerer Gley-Podsol-Boden vor. Im Südosten des Plangebietes wird im LBEG-Kartenserver ein mittlerer Plaggenesch über Podsol dargestellt, ebenso wie die südlich des Plangebietes liegenden Ackerflächen. Der Plaggenesch im Plangebiet ist beseitigt, da auch diese Fläche versiegelt und der Plaggenesch (Form einer historischen Landnutzung) beseitigt ist.

Naturnähere Bodenstrukturen befinden sich nur in der vegetationslosen Fläche im Plangebiet. Im Plangebiet gibt es keine Bodenareale mit besonderen Funktionen, schützenswerte Bereich gibt es nicht.

Für das Schutzgut Boden hat der Bereich eine geringe Bedeutung.

Durch die Bebauungsplanaufstellung/Umsetzung wird sich der Anteil an unversiegelten Flächen erhöhen, so dass sich dort naturnähere Bodenareale zukünftig entwickeln werden, im Bereich der vorhandenen Gehölze werden ebenso Entsiegelungen erfolgen, dort können sich neue Bodenstrukturen entwickeln.

Während der Bauphase werden temporäre Verdichtungen eintreten, auch in den Bereichen, die später nicht versiegelt werden. Durch Verdichtungen können langfristige Störungen des Gefüges entstehen, wenn eine unsachgemäße Bodenbearbeitung durch Baumaschinen erfolgt. Nach der Umsetzung der Baumaßnahmen sind keine weiteren Störungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Während der Baumaßnahmen erfolgt der Schutz des Schutzgutes Boden gemäß DIN 18.915 u. DIN 19.731, vor allem durch die DIN 19639. Entsprechende Vorgaben erfolgen auf Ebene von Baugenehmigungen bzw. sind Bestandteil Bauverträgen nach VOB/BGB. Die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Plangebietsfläche entspricht dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind positiv, der Eingriff ist unerheblich.

9.5.5 Schutzgut Fläche

Mit der Entwicklung der Lagerplatzfläche im Plangebiet als Mischgebiet erfolgt eine andere Nutzung der Fläche, die Fläche wird aktiviert und steht zukünftig einer Nutzung zur Verfügung, die der Allgemeinheit dient, es kann neuer Wohnraum, Raum für Dienstleistungen und Handel entstehen. Im Plangebiet wird der Versiegelungsgrad abnehmen, dies entspricht dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Flächen und einer sinnvollen Flächennutzung für die Allgemeinheit. Durch die Flächenumwandlung entsteht ein neuer Standort im räumlichen Zusammenhang mit einem vorhandenen Siedlungsteil, in der Nähe des Ortskerns, der dadurch gestärkt wird.

Die Auswirkungen auf den Schutzgegenstand Fläche sind positiv, der Eingriff in den Schutzgegenstand Fläche ist unerheblich.

9.5.6 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist aktuell zum großen Teil versiegelt, dort fließt das Oberflächenwasser ab und wird über die Kanalisation in die Vorflut abgeleitet, Nährstoff- u. Pestizideinträge in die Vorflut erfolgen aufgrund der Nutzung nicht. Nur in Teilbereichen kann Regenwasser versickern und ins Grundwasser gelangen.

Für das Schutzgut Wasser hat der Planbereich eine geringe Bedeutung.

Durch die geplanten Entsiegelungen entstehen mehr Bereiche, in denen Regenwasser versickern und damit ins Grundwasser gelangen kann. Dies wirkt sich positiv auf die Grundwasserneubildungsrate aus, es wird weniger Oberflächenwasser abgeführt und verbleibt somit im örtlichen Wasserkreislauf. Infolge der geplanten/zulässigen Nutzungen im Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass Schadstoffe ins Grundwasser gelangen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind positiv, der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist unerheblich.

9.5.7 Schutzgüter Klima und Luft

Klimatisch betrachtet gehört der Landkreis Emsland zur gemäßigten Zone, im Grenzbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Es herrscht ein feucht gemäßigtes Klima, mit relativ kühlen Sommern und verhältnismäßig warmen Wintern vor. Windgeschwindigkeit, Niederschlag und Temperatur weisen keine Extreme auf. Das Jahresmittel der Niederschläge liegt zwischen 650 und 750 mm/Jahr, die Hauptwindrichtung ist Südwesten (vgl. Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland).

Das Plangebiet ist dem Stadtklimatop zuzuordnen, da der Planbereich fast vollständig versiegelt ist. Mikroklimatisch hat das Plangebiet für die westlich angrenzende Bebauung keine positive Bedeutung, da sich versiegelte Flächen aufheizen und in der Nacht die gespeicherte Wärme wieder abgeben, so dass kein nächtlicher Kühleffekt für die Umgebung gegeben ist.

Im Plangebiet sind nur wenige Strukturen vorhanden, die zur Sauerstoffbildung und zur Feinstaubbindung beitragen, es stocken nur einige Einzelbäume dort. Von den Erschließungsstraßen in der Plangebietsumgebung gehen Emissionen vom Fahrzeugverkehr aus, die auf das Plangebiet einwirken.

Für die Schutzgüter Klima u. Luft hat der Untersuchungsbereich eine geringe Bedeutung.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Versiegelungsgrad abnehmen und es werden neue Grünstrukturen entstehen, die zur Feinstaub- u. CO₂-Bindung beitragen. Das Mikroklima wird sich positiv verändern, positive Auswirkungen auf das Makroklima sind nicht zu erwarten, dafür ist das Plangebiet zu klein und eine Abfuhr von nächtlicher Kaltluft zur Ortsmitte wird nicht erfolgen, aufgrund der Exposition; die Hauptwindrichtung ist Nordwest. Die Umwandlung der Plangebietsfläche wird sich positiv auf das Kleinklima in den westlich angrenzenden Grundstücken auswirken, die nächtliche Abkühlung im Plangebiet beeinflusst auch den angrenzenden Bereich. Aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben werden keine Luftverunreinigungen erfolgen.

Die Änderung des Kleinklimas beginnt in der Bauphase und findet ihren Abschluss, wenn die Bebauung im Plangebiet in Gänze umgesetzt ist.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind positiv, der Eingriff in das Schutzgut Klima u. Luft ist unerheblich.

9.5.8 Schutzgegenstand Erhaltung bestmöglicher Luftqualität/Klimaschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und durch dessen Umsetzung wird der Bau von Gebäuden mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten (Mischgebiet) innerhalb des Geltungsbereichs ermöglicht. Von diesen Nutzungen werden keine Schadstoffemissionen ausgehen, da dies der Bebauungsplan nicht zulässt.

Mit der Bebauung werden sich die Abgasemissionen durch Fahrzeuge nur gering erhöhen, da es sich nur um Zielverkehr handelt. Eine dezidierte Prognose, ob eine Abgaszunahme erfolgt, ist nicht möglich, auch im Hinblick, dass immer mehr Elektroautos zum Einsatz kommen.

Durch die Reduzierung der Versiegelung im Plangebiet wird sich das Kleinklima im Plangebiet positiv entwickeln, der Temperaturhaushalt wird positiv beeinflusst.

Mit dem Betrieb von Gebäuden unterschiedlicher Nutzung (Mischgebiet) werden keine relevanten Wärme- und Strahlungsemissionen entstehen. Geruchliche Emissionen werden nicht anfallen. Neue Gebäude müssen den neuen gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich Dämmung entsprechen. Negative Auswirkungen auf die Luftqualität sind nicht zu erwarten.

Die geruchlichen Emissionen, ausgehend von der landwirtschaftlichen Nutzung südlich des Plangebietes und sind als ortsübliche Vorbelastung bewertet.

Durch neue Gehölze im Plangebiet wird CO₂ und Feinstaub gebunden. Die Verwendung von nicht wärmespeichernden Baumaterialien wird nicht festgesetzt, da dies in der Eigenverantwortung der Gebäudeeigentümer bleiben soll bzw. es gibt ausreichend gesetzliche Vorgaben zum Dämmen von neuen Gebäuden. Durch das GEG gibt es Vorgaben zum Einbau von Heizsystemen, die weniger Emissionen ausstoßen als Heizungen auf Basis fossiler Energie.

Die Auswirkungen auf den Schutzgegenstand sind positiv, der Eingriff in den Schutzgegenstand ist unerheblich.

9.5.9 Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft unterscheidet man zwischen dem Vorhabensraum, dem Ort der geplanten Veränderungen, und dem visuellen Wirkraum, der einen größeren Raum betrachtet.

Der Vorhabensraum wird durch das große Gebäude (Lagerhalle), befestigte Lagerflächen und Einzelbäume geprägt. Die Baumreihe entlang der Hauptstraße ist als ortsbildprägend einzustufen, da sie am Ortseingang von Thuine die einzigen, markanten Grünelemente sind. Das Landschaftsbild im Geltungsbereich hat eine geringe Bedeutung.

Im visuellen Wirkraum treten die großen Gebäude der Fa. Kuiter nördlich des Plangebietes, die gemischten Baugebiete westlich und die Ackerflächen südlich des Geltungsbereichs hinzu. Im Vorhabensraum und im visuellen Wirkraum gibt es keine Landschaftsbildelemente mit besonderer Bedeutung.

Für das Schutzgut Landschaft hat der Planbereich eine geringe Bedeutung.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird sich das Landschaftsbild im Vorhabensraum erheblich verändern, da die Lagerflächen mit neuen Gebäuden bebaut werden und neue Grünstrukturen im Plangebiet entstehen.

Im visuellen Wirkraum ist die Landschaftsbildveränderung eher positiv einzustufen, da ein neuer Ortseingang entsteht, der das Ortsbild aufwertet, die ungenutzten Lagerflächen werden nicht mehr den östlichen Ortseingang von Thuine prägen. Die Bebauung von Thuine wird in diesem Bereich arrondiert und abgeschlossen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind mittel, der Eingriff in das Schutzgut Landschaft ist erheblich.

9.5.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Elemente dieses Schutzgutes sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die nach Süden angrenzenden Ackerflächen, südlich des Südrings, sind Plaggeneschstandorte, eine historische Bewirtschaftungsform, die als Kulturgut einzustufen ist. Auswirkungen auf diesen Bereich durch die Bebauungsplanumsetzung sind nicht zu erwarten. Der ursprünglich im Plangebiet vorhandene Plaggenesch im Südosten ist beseitigt, im Zuge des Umbaus des Verkehrsknotenpunktes.

Das Schutzgut Kultur- u. sonstige Sachgüter ist nicht betroffen.

9.5.11 Schutzgegenstand Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen/ Erschütterungen

Durch die Ausweisung als Standort für ein Mischgebiet ist sichergestellt, dass im Plangebiet keine Stoffe gelagert werden, die bei Freisetzung zu Katastrophen bzw. schweren Unfällen führen können. Durch die Festsetzung als Mischgebietsfläche ist die Produktion von umweltgefährdenden Stoffen ausgeschlossen, ebenso sind keine Arbeitsweisen zulässig, die ein hohes Gefahrenpotential aufweisen. Gewerbliche Betriebe in der weiteren Umgebung fallen nicht unter die Störfallverordnung, so dass von dort keine Gefahren auf das Baugebiet ausgehen.

Durch die Exposition/Topografie des Geländes und der angrenzenden Flächen sind Gefahren durch Erdbeben bei Starkniederschlägen nicht zu erwarten. Die angrenzenden Flächen sind relativ eben und besitzen ein ähnliches Höhenniveau.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes bzw. außerhalb eines HQ100-Gebietes. Auch bei Anstieg des Meeresspiegels besteht keine Überflutungsgefahr in Thuine.

Während der Bauphase kann es durch Verdichtungsarbeiten zu Erschütterungen kommen, die aber nur lokal (im Plangebiet) wahrnehmbar sein werden.

Mit dem Bau von Gebäuden für unterschiedliche Nutzungen sind in der Regel keine Rammarbeiten zum Einbringen von Spundbohlen/Betonbohrpfählen verbunden, die sich auf die Bebauung in der Nähe negativ auswirken könnten. Durch die Erschließung von Norden und Süden ist sichergestellt, dass das Plangebiet im Notfall in zwei Richtungen verlassen werden kann. Fluchtpläne und Sammelpunkte sind Bestandteile von Baugenehmigungsverfahren.

Der Eingriff in den Schutzgegenstand Anfälligkeit für schwere Unfälle u. Katastrophen/Erschütterungen ist unerheblich.

9.5.12 Schutzgegenstand Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern/Wärme/Strahlung/Licht

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Anlagen ermöglicht, die als relevante Wärmequellen einzustufen sind, da Wohngebäude/Gebäude für Handel/Dienstleistungen in der Regel keine Abwärme produzieren. Ebenso entsteht aufgrund der geplanten Nutzung keine Strahlung.

Der zusätzliche KFZ-Verkehr wird nur geringe zusätzliche Abgase im Plangebiet produzieren, da es sich nur um Zielverkehr handelt. Darüber hinaus kommen immer mehr Elektrofahrzeuge zum Einsatz, die keine Schadstoffemissionen haben.

Aufgrund der vorhandenen Straßenbeleuchtung und der Beleuchtung auf den vorhandenen, bebauten Grundstücken in der Umgebung und der geringen Biotopausstattung wird die zusätzliche Beleuchtung im Plangebiet als irrelevant hinsichtlich ihrer Störwirkung auf lichtempfindliche Tierarten eingestuft, soweit diese im Plangebiet vorkommen.

Schadstoffemissionen sind aufgrund der Nutzung durch Gebäude nicht zu erwarten, relevante Lärmemissionen sind durch Bebauung nicht zu erwarten. Abfälle werden getrennt entsorgt, gemäß der gesetzlichen Vorgaben, Abwasser wird der Kläranlage zugeführt, das Oberflächenwasser wird versickert bzw. über einen Regenwasserkanal der Vorflut zugeführt.

Der Eingriff in den Schutzgegenstand ist unerheblich.

9.5.13 Schutzgegenstand Nutzung erneuerbare Energien / effiziente Nutzung von Energie / Klimaschutz

Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Der sparsame Umgang mit Energie erfolgt schon aus wirtschaftlichen Interessen. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben ist die Verwendung von erneuerbaren Energien (NDS-Bauordnung: 50 % von Dachflächen, größer als 50 m², sind mit Solarmodulen zu bestücken) vorgeschrieben, ebenso die Vorgaben zur Gebäudedämmung, gemäß GEG.

Ein Beitrag zum Klimaschutz ist, dass ein Teil des Oberflächenwassers wieder dem örtlichen Wasserkreislauf zugeführt wird, dies erfolgt durch die Entsiegelungen. Durch die Festsetzung einer neuen Grünfläche wird sichergestellt, dass Bereiche zur nächtlichen Abkühlung entstehen.

Der Eingriff in den Schutzgegenstand ist unerheblich.

9.5.14 Schutzgegenstand Nutzung natürlicher Ressourcen u. nachhaltige Verfügbarkeit von Ressourcen

Durch die Bebauungsplanaufstellung und der Umsetzung erfolgt eine geringe Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen, die durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet kompensiert wird.

Der Eingriff ist den Schutzgegenstand ist unerheblich.

9.5.15 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen miteinander in einer engen Beziehung bzw. es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Zur Beurteilung der Eingriffserheblichkeit ist eine komplexe Betrachtung der Wechselwirkungen erforderlich.

Das Plangebiet wird im Bestand, wie in den vorherigen Kapiteln dargestellt, von versiegelten Flächen geprägt. Von den angrenzenden Verkehrsflächen und der gewerblichen Nutzung in der Umgebung gehen Lärmemissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken.

Vom neuen Mischgebiet gehen keine Lärmemissionen aus, die über den zulässigen Grenzwerten liegen. Auf das Plangebiet und die angrenzende Bebauung wirken nur geringe, temporäre Geruchsemissionen ein, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung stammen. Durch die Nutzung als Lagerfläche/Bebauung ist das Schutzgut Boden anthropogen überformt bzw. beseitigt. Für das Schutzgut Mensch hat der Standort eine geringe Bedeutung, für die Naherholung kann der Bereich nicht genutzt werden. Auf Grund der Versiegelung ist die Versickerungsrate im Plangebiet gering. Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nur fragmentarisch vorhanden. Das Landschaftsbild wird von der Lagerfläche und durch die vorhandene Bebauung geprägt, im visuellen Wirkraum treten weitere Gebäude hinzu.

Der Planbereich hat keine mikroklimatische und makroklimatische Bedeutung für die unmittelbar angrenzenden Bereiche bzw. für den Ortskern Thuine.

Die Naturnähe des für die Bebauung vorgesehenen Areals ist sehr gering, der Planbereich hat in der Gesamtschau eine geringe/keine Bedeutung für die Schutzgüter.

Eine Kumulierung mit anderen Bauleitplanungsverfahren gibt es nicht. Durch das Bauleitplanungsverfahren soll eine Umnutzung einer versiegelten/ungenutzten Fläche, die Erweiterung der Bebauung/Nachnutzung eines großen Gebäudes und die Aufwertung des Ortseingangs ermöglicht werden.

9.5.16 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Zur Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffes ist eine komplexe Betrachtung der Wechselwirkungen bzw. der Schutzgüter untereinander erforderlich. Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen werden folgende Bewertungskategorien verwendet: „erheblich“, „unerheblich“.

Die Belange nach § 1 (6) 7. a) bis i) BauGB werden gemäß Anlage 1 des BauGB 2. b) nach den Punkten aa) bis hh) überprüft. Die erheblichen Auswirkungen während der Bauphase und der Betriebsphase sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Nach der Anlage 1 des BauGB sind die Punkte aa) bis hh) bei der Prüfung relevant, diese sind Bestandteil der folgenden Tabelle. Details sind in den vorherigen Textpassagen, Schutzgüter-/Schutzgegenstandsbetrachtungen, dargestellt. – Die Gliederung orientiert sich an einem VHW-Seminar von 11/2019.

Schutzgut /Schutzgegenstand Belang nach § 1 (6) – a) bis i) BauGB und Prüfkatalog nach Anlage 1 2. b) aa) bis hh)	Umweltauswirkung	Bauphase erheblich	Bauphase unerheblich	Betriebsphase erheblich	Betriebsphase unerheblich
Pflanzen / Tiere a) + bb)	Vorhandene Gehölzstrukturen bleiben erhalten, neue werden entwickelt.		*		*
Fläche a) + bb)	Umwandlung von einer versiegelten Fläche zu Wohngebäuden / Gewerbe / Dienstleistung, Fläche wird der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt, Arrondierung		*		*
Boden a) + bb)	Entsiegelung		*		*
Wasser a) + bb)	Erhöhung der Versickerungsrate		*		*
Klima / Luft a)	Positive Kleinklimaveränderung		*		*
Wirkungsgefüge a)	Verbesserung		*	*	
Landschaft a)	Neue Gebäude	*		*	
Biologische Vielfalt a) + bb)	Bleibt erhalten, wird verbessert		*		*
Natura 2000 Gebiete b)	Nicht vorhanden / nicht betroffen	----	----	----	----
Mensch/menschliche Gesundheit / Bevölkerung c)	Gebäude, keine Produktion von gesundheitsgefährdenden Stoffen u. Verfahren		*		*
Kultur-/Sachgüter d)	Nicht vorhanden, nur außerhalb	---	---	----	----
Abfälle/Abwasser e)	Geregelte Entsorgung / Ableitung in Kanalisation belastete Abwässer entstehen nicht		*		*
Erneuerbare Energien/effiziente Energienutzung f)	Gemäß NDS Bauordnung / GEG		*		*
Landschaftspläne / Wasserrechts-/Immissionsrechtspläne g)	Keine Aussagen zum Plangebiet	----	----	----	----
Luftqualität / Klimaschutz h) + gg)	Vorgaben im B-Plan		*		*

Wechselwirkungen zwischen a) bis d) i)	Wird verändert	*		*	
Schwere Unfälle/ Katastrophen/ Erschütterungen cc) + ee)	Nicht zu erwarten aufgrund der Nutzungsvorgaben		*		*
Emissionen/Abfälle/ Wärme/ Strahlung / Licht cc) + dd)	Nicht relevant, unter Schwellenwert bzw. Vorgaben im B-Plan, geregelte Entsorgung		*		*
Ressourcen bb)	Inanspruchnahme	*		*	
Kumulierung ff)	Keine weiteren Vorhaben angrenzend		*		*
Vorhandensein von Anlagen / Abriss aa)	Vorgaben bei Arbeiten an Gebäuden hinsichtlich Artenschutz		*		*
Techniken / Stoffe hh)	Verwendung anerkannte Regeln der Technik		*		*

9.6 Darstellung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

9.6.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind erhebliche und unerhebliche Umweltauswirkungen verbunden.

Die Schutzgüter/Schutzgegenstände Landschaft und Ressourcen werden negativ verändert. Die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft werden nicht negativ verändert. Das Schutzgut und Kultur- und sonstige Sachgüter ist nicht betroffen.

Das Schutzgut Mensch profitiert durch Ausweisung eines Mischgebietes. Es entstehen neue Lebensräume und es werden Entsiegelungen vorgenommen. Das Landschaftsbild wird verändert. Es wird mehr Oberflächenwasser dem örtlichen Wasserkreislauf infolge der Entsiegelungen zugeführt.

Der Umweltzustand wird sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes positiv verändern, Das Landschaftsbild wird sich erheblich durch neue Gebäude verändern, aus der Lagerfläche im Plangebiet werden bebaute Bereiche, vorhandene Bäume werden erhalten.

Eine Kompensation außerhalb des Plangebietes ist nicht erforderlich, im Plangebiet entstehen neue Grünstrukturen.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind in der Gesamtschau gering bis neutral, bei den Schutzgütern/Schutzgegenständen Landschaft, Ressourcen wird die Erheblichkeitsschwelle erreicht, bei den anderen Schutzgütern sind die Auswirkungen unerheblich.

9.6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die Bebauungsplanaufstellung und dessen Umsetzung nicht erfolgen würde, würde die Fläche weiter als ungenutzter Lagerplatz mit einem hohen Flächenversiegelungsgrad am Orts-
eingang von Thuine verbleiben.

9.6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Nach § 1 (6) 7. BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Im Vorfeld ist eine Abstimmung zwischen den Erfordernissen der Stadt- und Landschaftsplanung erfolgt, um ein möglichst umweltverträgliches Konzept zu entwickeln, dies erfolgte in mehreren Rückkopplungsschritten zwischen Stadt- u. Landschaftsplanung.

Als Verminderungsmaßnahmen sind folgende Maßnahmen zu werten:

- Standortwahl: Es wird, aus naturschutzfachlicher Sicht, eine geringwertige, bereits versiegelte Fläche in Anspruch genommen.
- Aufgrund der Lage des Plangebietes können die vorhandenen Erschließungssysteme (Straßen, Ver- und Entsorgung) genutzt werden.
- Es wird eine vorhandene Wohnbebauung erweitert.
- Die Verwendung von Solarmodulen erfolgt gemäß NBauO
- Vorgartenflächen dürfen nur für Zuwegungen versiegelt werden.
- Das Oberflächenwasser wird zum Teil versickert.
- Im Plangebiet wird eine vorhandene Baumreihe gesichert.
- Auf den Baugrundstücken sind Hecken anzulegen.

9.6.4 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes und der Umweltbestandteile können umweltbezogene Zielvorstellungen für die Bebauungsplanaufstellung abgeleitet werden. Folgende Zielvorstellungen werden formuliert:

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt notwendige Maß.
- Verwendung von regenerativen Energien.
- Entwicklung neuer Lebensräume.
- Verwendung wasserdurchlässiger Wegebaumaterialien.
- Verwendung von Dach- und Fassadenbegrünungen.

Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz wird im Kapitel Eingriffsbetrachtung abgearbeitet, dort wird der Eingriff nach dem „Städtetagsmodell“ bewertet und der Kompensationsumfang ermittelt. – Eine externe Kompensation ist nicht erforderlich, der Eingriff wird vor Ort ausgeglichen

Mensch/Emissionen/Gesundheit/Unfälle/Katastrophen

Auf der Grundlage der erarbeiteten schalltechnischen Untersuchung ist die Entwicklung des geplanten Mischgebietes (MI) ohne Einschränkungen möglich, die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen zur Verminderung der Gewerbelärmbelastung ist nicht erforderlich. Risiken für Unfälle/Katastrophen/Gesundheit entstehen nicht.

Tiere u. Pflanzen/biologische Vielfalt

In den nicht überbaubaren Bereichen des MI-Gebietes werden gärtnerisch geprägte Freiflächen mit anteilig Gehölzen entwickelt. Zusätzlich ist eine Festsetzung zur Bepflanzung der Wohnbaugrundstücke getroffen. Vorhandene Bäume werden festgesetzt.

Boden/Fläche

Eine bisher nicht für die Allgemeinheit zugängliche, ungenutzte Fläche wird einer Nachnutzung unterzogen. Es entstehen neue Gebäude, ein Teil der Fläche wird entsiegelt.

Wasser/Abwasser

Durch die Entsiegelung wird ein Teil des Oberflächenwassers dem örtlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt, so dass die Grundwasserneubildungsrate sich vergrößern kann.

Klima/Luft/Emissionen/Luftqualität/Energie

Über den nicht versiegelbaren Bereichen auf den Baugrundstücken wird weiterhin eingeschränkt Kaltluft produziert. Die Luftqualität wird nicht verändert.

Landschaft

Landschaftsbildelemente mit besonderer Bedeutung sind nicht vorhanden. Der nicht ausgleichbare Eingriff in das Schutzgut Landschaft wird im Plangebiet kompensiert.

Kultur- u. sonstige Sachgüter

Das Schutzgut ist nicht betroffen bzw. nicht vorhanden.

9.7 Stellungnahme zum Artenschutz

Im Bundesnaturschutzgesetz, zuletzt geändert 23.10.2024, sind die artenschutzrechtlichen Belange im § 44 geregelt.

Im § 45 sind die Ausnahmetatbestände geregelt. – In das BNatSchG 2010 ist der Stand des Bundesnaturschutzgesetzes 12/2008 („Kleine Novelle“) übernommen worden. Zu betrachten sind die Europäischen Vogelarten, die Arten nach FFH – Anhang –I V.

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten:

- 1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Wenn einer oder mehrere Verbotstatbestände erfüllt werden, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

Die Prüfung im Rahmen der SAP ist durchzuführen für:

- Das Verbot der Zerstörung von Ruhe- und/oder Fortpflanzungsstätten.
- Das Tötungsverbot.
- Das Störungsverbot.

Nach § 44 (5) BNatSchG gilt Folgendes: Für nach § 15 (1) unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur u. Landschaft, die nach § 17 (1) oder (3) zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, liegt ein Verbot nach § 44 (1) Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten werden kann. Dies betrifft die FFH – Anhang - IV-Arten, die europäischen Vogelarten und die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) 2. (besonderer Schutz für gefährdete Arten) geschützt sind. Gleiches gilt für Pflanzenarten nach FFH-Anhang-IV-Arten, Buchstabe b.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffes bzw. Vorhabens kein Verstoß des Zugriffsverbotes vor.

Nahrungs- und Jagdhabitate fallen nicht unter den Verbotstatbestand (Urteil BVerwG 11.01.2001, 4C 6.00 I), es sei denn, diese sind essenziell.

Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt vor, wenn diese von den Individuen der betroffenen Art nicht mehr dauerhaft besiedelt werden können, oder wenn die Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ihre Funktion für die darin lebenden Individuen nur noch eingeschränkt wahrnehmen kann.

Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten bzw. für die europäischen Vogelarten ist eine Ausnahme von den Verboten möglich, sofern das Vorhaben bzw. der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art begründbar sind.

Darüber hinaus dürfen keine zumutbaren Alternativen zur Verfügung stehen und der aktuelle Erhaltungszustand der europäischen Vogelarten sowie der günstige Erhaltungszustand der nach FFH-Richtlinie Anhang IV Arten müssen trotz des Eingriffs gewährleistet sein.

Nach Infodienst Naturschutz Niedersachsen des NLÖ/NLWKN 1/1994 und aufgrund der Biotopeausstattung können im und außerhalb des Plangebiets als planungsrelevante Tiergruppen Brutvögel u. Fledermäuse vorkommen. Weitere Tiergruppen sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ohne Randstrukturen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die Artenschutzprüfung erfolgt als Potentialanalyse, auf Basis der Biotoptypenkartierung und der Geländebegehung.

➔ Pflanzen

Nach Anhang II, IV, V der FFH-Richtlinie bzw. streng geschützte Pflanzenarten (nach Bundesartenschutzverordnung) wurden im Plangebiet nicht angetroffen.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz werden durch die Bebauungsplanaufstellung für Pflanzen nicht erfüllt, da relevante Pflanzenarten im Untersuchungsgebiet nicht vorkommen.

➔ Brutvögel

Potentielle Brutvogelquartiere können sich im Bereich der vorhandenen Bäume befinden, es können nur Freibrüter vorkommen, die Baumkronen besiedeln. Bodennah brütende Arten können nicht vorkommen, ebenso keine Höhlenbrüter, da Baumhöhlen nicht vorhanden sind. Die vorhandenen Gebäude weisen kaum Quartiersmöglichkeiten auf, aktuell sind dort keine Fortpflanzungs- u. Ruhestätten vorhanden bzw. Hinweise auf Gebäudebrüter gibt es nicht.

Die vorhandenen Bäume bleiben auf Ebene des Bebauungsplanes erhalten, so dass potentielle Quartiere nicht beseitigt werden, Rodungsarbeiten sind nicht geplant. Durch einen Hinweis im Bebauungsplan ist geregelt, dass nur außerhalb der Schonzeit Gehölze gefällt werden dürfen und dass zuvor eine Kontrolle auf Baumhöhlen und auf deren Besatz zu erfolgen hat. Bei Befund sind entsprechende Maßnahmen vorgesehen. Bei Arbeiten an Bestandsgebäuden sind diese auf Brutvögel zu überprüfen und bei Befund entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, dies ist ebenso durch einen Hinweis geregelt.

Verbot der Zerstörung von Ruhe- und/oder Fortpflanzungsstätten:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln beseitigt. Bei Arbeiten am Bestandsgebäude sind die betroffenen Bauteile zu kontrollieren und bei Befund Nistkästen im Plangebiet anzubringen.

Tötungsverbot:

Da keine Rodungsarbeiten von Gehölzen erfolgen, werden Brutvögel nicht getötet. Bei Arbeiten am Bestandsgebäude sind die betroffenen Bauteile zu kontrollieren und bei Befund sind die Arbeiten aufzuschieben.

Störungsverbot:

Erhebliche Störungen von Brutvögeln erfolgen nicht, weder durch Lärm noch durch Licht. Es ist davon auszugehen, dass die Bauarbeiten tagsüber erfolgen. Eine Straßenbeleuchtung ist bereits vorhanden, die vorhandenen Bäume werden nicht zusätzlich angestrahlt.

Fazit:

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden für Brutvögel nicht erfüllt, wenn gemäß der Festsetzungen/Hinweise im Bebauungsplan und der allgemeingültigen artenschutzrechtlichen Regelungen vorgegangen wird.

➔ Fledermäuse

Die vorhandenen Bäume entlang der Hauptstraße können als Fledermausleitlinie fungieren, diese werden im Bebauungsplan erhalten, mit der Bebauung wird ein ausreichender Abstand zu den Bäumen eingehalten, so dass die Leitlinie nicht mit Hindernissen verbaut wird. Baumhöhlen/Rindenspalten weisen die Bäume nicht auf, so dass sich dort keine Fledermausquartiere befinden.

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt einmal Bäume entnommen werden müssen, ist das Vorgehen durch einen Hinweis festgelegt – die betroffenen Gehölze sind auf Baumhöhlen und auf deren Besatz zu prüfen, bei Befund sind Fledermauskästen anzubringen.

Bei Arbeiten an Gebäuden sind die betroffenen Bauteile auf Fledermäuse zu überprüfen, bei Befund ist das weitere Vorgehen in einem Hinweis geregelt.

Verbot der Zerstörung von Ruhe- und/ oder Fortpflanzungsstätten:

Fortpflanzungs- u. Ruhestätten von Fledermäusen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Tötungsverbot:

Da die Bauarbeiten nur tagsüber erfolgen, werden Fledermäuse bei der nächtlichen Jagd nicht getötet werden. Bei Arbeiten an Gebäuden bzw. bei Baumfällarbeiten werden vor Beginn entsprechende Kontrollen durchgeführt, bei Befund werden die Arbeiten aufgeschoben.

Störungsverbot:

Erhebliche Störungen von Fledermäusen erfolgen nicht, weder durch Lärm noch durch Licht. Es ist davon auszugehen, dass die Bauarbeiten tagsüber erfolgen.

Fazit:

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden für Fledermäuse nicht erfüllt, wenn gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan und der allgemeingültigen artenschutzrechtlichen Regelungen vorgegangen wird.

➔ Amphibien

Amphibien sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da geeignete Still- u. Fließgewässer nicht vorhanden sind. Wanderungsbewegungen im Plangebiet sind nicht zu erwarten, da geeignete Laichgewässer in der Umgebung nicht vorhanden sind.

➔ Reptilien

Reptilien sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da weder lückige Steinhaufen noch südexpozionierte vegetationsfreie Böschungen vorhanden sind.

➔ Heuschrecken

Die in Niedersachsen vorkommenden Heuschrecken/Springschrecken sind nicht im FFH-Anhang IV verzeichnet.

➔ Schmetterlinge



Schmetterlinge des FFH-Anhangs IV kommen im Naturraum nicht vor.

➔ Käfer

Käfer des FFH-Anhangs IV kommen im Naturraum nicht vor. Juchtenkäfer kommen nur im Bentheimer Wald vor. Das Vorkommen von Hirschkäfern kann ausgeschlossen werden, da weder Totholzstubben noch das entsprechende Umfeld (Randbereich von Laubwäldern) vorhanden sind.

Gesamtfazit:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten, wenn gemäß der Hinweise/Festsetzungen im Bebauungsplan vorgegangen wird und die notwendigen Arbeiten von fachkundigen Personen in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde durchgeführt, dokumentiert und vorgenommen werden.

9.8 Eingriffsbetrachtung / Eingriffsbilanzierung

Nach dem Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz abzuarbeiten. Die Eingriffsregelung ist in den §§ 13 ff im BNatSchG geregelt.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, wenn dies nicht möglich ist, durch eine Ersatzgeldzahlung zu kompensieren.

Ein Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes in Natur und Landschaft liegt vor, wenn Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können. Der Eingriffsverursacher ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen gegeben sind, mit denen am gleichen Ort ohne Beeinträchtigungen der gleiche Zweck des Eingriffs erreicht werden kann. Sind die Beeinträchtigungen nicht vermeidbar, ist dies zu begründen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu ersetzen. Ein Eingriff ist nicht zulässig, wenn die Beeinträchtigung nicht zu vermeiden oder in angemessener Frist ausgeglichen oder ersetzt werden kann oder wenn die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt die Überbauung einer versiegelten Lagerfläche, damit verbunden ist eine Landschaftsbildveränderung, hieraus resultiert ein Eingriff.

Im Folgenden werden die Flächengrößen gemäß des Realzustandes und des Bebauungsplanentwurfs gegenübergestellt.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt gemäß des „Städtetagsmodells“ auf Basis des Bebauungsplanentwurfs (12.11.2025), des Bestandsplanes (10.11.2025) und der städtebaulichen Werte (06.11.2025).

Bestand – Städtetagsmodell

Biotoptyp	Flächengröße [m²]	Wertfaktor [WE/m²]	Flächenwert [WE]
Baumreihe, Einzelbaum HEB, HEA REI II, 12 Stck. a 50 m²	600	3	1.800
Vegetationslose Fläche DOZ	960	1	960
Scherrasen auf Rasengittersteinen	140	0,5	70
Versiegelung Gebäude, Pflasterung	8.338	0	0
Summen	<u>10.038</u>		<u>2.830</u>

Gemäß der Festsetzung für F 1 werden dort alle Wegebefestigungen entfernt und die Fläche mit bodendeckenden Gehölzen bepflanzt, unter Erhalt der vorhandenen Bäume. Innerhalb der Fläche F 1 dürfen maximal zwei Zufahrten mit einer Breite von maximal 5 m angelegt werden, dies entspricht maximal 100 m² versiegelte Fläche.

Gemäß der Festsetzung für die Gartenflächen sind diese mit Laubgehölzhecken zu begrünen, als Faktor wurde festgelegt, dass 5 % der Grundstücksfläche mit den o. a. Hecken zu bepflanzen sind. Dies wird bei der Bewertung berücksichtigt, die Gärten werden mit dem Wertfaktor 1,2 WE/m² in die Bilanzierung eingestellt.

Planung – Städtetagsmodell

Biotoptyp	Flächengröße [m²]	Wertfaktor [WE/m²]	Flächenwert [WE]
MI 1-Fläche GRZ 0,4, i. M. 0,6 Versiegelung	1.123	0	0
MI 1-Fläche Freianlagen mit Hecken	217	1,2	260
F 1 Fläche in MI 1, Erhalt, Entsiegelung, Bepflanzung	484	3	1.452
F 1 Fläche in MI 1, Zufahrt	50	0	0
MI 2-Fläche GRZ 0,6, i. M. 0,8 Versiegelung	6.500	0	0
MI 2-Fläche Freianlagen mit Hecken	1.278	1,2	1.533
F 1 Fläche in MI 2, Erhalt, Entsiegelung, Bepflanzung	336	3	1.008
F 1 Fläche in MI 2, Zufahrt	50	0	0
Summen	<u>10.038</u>		<u>4.253</u>

Kompensationsüberschuss:

	Bestand	2.830WE
./.	Planung	4.253WE

	Überschuss	1.423WE

Eine externe Kompensation ist nicht erforderlich.

9.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die jetzt ins Verfahren gebrachte Fläche gibt es konkrete Planungsabsichten, um die ungenutzte/nicht mehr benötigte Fläche mit der Lagerhalle am Ortseingang Thuine einer neuen Nutzung zuzuführen.

Eine Prüfung von Alternativen war nicht notwendig, die Fläche weist einen hohen Versiegelungsgrad auf und ist hinsichtlich der Biotopausstattung als gering einzustufen. Die Überbauung einer fast vollständig versiegelten Fläche entspricht dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden und vermeidet damit eine neue Flächenversiegelung für bauliche Entwicklungen. Durch das Bebauungskonzept erfolgt zusätzlich eine Reduzierung der versiegelten Fläche.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Gewerbliche Baufläche (G) festgesetzt. Da diese Ausweisung keine Nutzung als Wohnstandort mit Handel und Dienstleistung zulässt, wird im Rahmen der 59. FNP-Änderung die Fläche zu einer Gemischten Baufläche (M) umgewandelt, dies erfolgt im Parallelverfahren.

Wenn sich bei der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung herausstellt hätte, dass der Bauleitplan bzw. dessen Umsetzung zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen führen würde, wäre eine Alternativenprüfung erforderlich, da bei einer Ausnahmebeantragung nach § 45 BNatSchG u. a. auch zu belegen ist, dass es keine zumutbaren Alternativen gibt.

Das Ergebnis war, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte eintreten, wenn entsprechende Vorkehrungen im Bebauungsplan getroffen werden, dies erfolgt durch Hinweise und Festsetzungen im Bebauungsplan.

Mit diesem städtebaulichen Konzept wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die städtebaulichen Ziele des Flächennutzungsplanes konkretisiert.

9.10 Zusätzliche Angaben

9.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Eingriffsregelung nach dem BNatSchG

Zur Beurteilung des Eingriffes wurde eine Bewertung der Biotoptypen mit Hilfe des „Städte-tagsmodells“ durchgeführt. Darauf basierend wurde der Kompensationsbedarf ermittelt. Die Bewertung und Einstufung der Biotoptypen erfolgte gemäß Kartierschlüssel NLWKN.

Bei der Bewertung der Schutzgüter wurde auf vorliegende und erhobene Daten zurückgegriffen, Aussagen übergeordneter Planungsebenen wurden berücksichtigt, soweit sie planungsrelevant sind.

Spezielle Artenschutzprüfung nach dem BNatSchG

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt als Potentialanalyse, basierend auf der Biotoptypenkartierung und auf Geländebegehungen zum Abschätzen des Potentials.

Verkehrslärmimmissionen

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastungen der den Änderungsbereich umgebenden Gemeindestraßen sind Lärmschutzmaßnahmen nicht notwendig.

Gewerbelärmemissionen

Die Berechnungsergebnisse eines schalltechnischen Berichtes haben ergeben, dass im gesamten Plangebiet die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Mischgebiete eingehalten bzw. unterschritten werden. Die zulässigen Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen im gesamten Plangebiet werden ebenfalls unterschritten. Durch das Planvorhaben sind keine schalltechnischen Konfliktsituationen durch die zukünftige Gebietsnutzung zu erwarten.

Geruchsemissionen

Da der B-Planbereich einen großen Abstand zu den weit außerhalb des Ortskerns angesiedelten landwirtschaftlichen Betrieben mit Viehhaltung aufweist sind keine unzulässigen Geruchsimmissionen im Plangebiet zu erwarten.

9.10.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gab es nicht, vorliegende Daten wurden berücksichtigt bzw. durch neue Erhebungen ergänzt. Die Aussagen des Umweltberichtes haben beschreibenden Charakter, die zum Teil auf Erfahrungswerte beruhen, detaillierte Untersuchungsmethoden werden, Schutzgüter bezogen, je nach Erforderlichkeit in Absprache mit der zuständigen Behörde auf Ebene der Bebauungsplanaufstellung durchgeführt.

9.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überwachung der baurechtlichen Festsetzungen, die auf Ebene des Bebauungsplanes festgelegt sind, obliegt der Gemeinde Thuine/Samtgemeinde Freren. Die Überwachung kann sich auf die erheblichen Umweltauswirkungen beschränken.

9.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Thuine beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28, Baugebiet „Altes Sägewerk“ ein Mischgebiet (MI) zwischen Hauptstraße und Südring am Ostrand der Ortslage Thuine auszuweisen. Betroffen von der Bebauungsplanaufstellung sind zum großen Teil versiegelte Fläche (Gebäude, gepflasterte Lagerflächen) und ein vegetationsloses Grundstück.

Am Nordrand des Plangebietes, südlich der Hauptstraße stockt eine Reihe aus ortsbildprägenden Roteichen, im inneren des Plangebietes stockt ebenso eine ortsbildprägende Roteiche. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die Ausweisung eines Mischgebietes erfolgen, dort soll eine Nutzung aus Wohnen, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen ermöglicht werden, dies entspricht den vorhandenen Nutzungen westlich des Plangebietes und rundet diesen Bereich städtebaulich ab. Die zuletzt nicht genutzten Lagerflächen/Lagerhalle der Fa. Kuitert sollen einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Gewerbliche Baufläche (G) und im Südosten als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang der Hauptstraße ist eine Fläche zum Erhalt des vorhandenen Baumbestandes ausgewiesen (Baumreihe am Nordrand des Plangebietes). Die 59. Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren erfolgt, soll die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes vorbereiten.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,00 ha, die Größe des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 1,50 ha.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ostrand von Thuine zwischen der Hauptstraße im Norden und dem Südring im Süden. Im Osten grenzt es an die Kreuzung Hauptstraße/Südring/Kunkenvenne und im Westen an die Mischgebietsbebauung im Bereich Raiffeisenstraße. Südlich des Geltungsbereich befinden sich Ackerflächen (Südlich des Südrings), nördlich des Planbereichs befinden sich gewerbliche Nutzungen (an der Nordseite der Hauptstraße). Die Entfernung zum nordwestlich gelegenen Ortskern von Thuine beträgt ca. 350 m.

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt, mit Ausnahme des vegetationslosen Bereichs am Südring. Im Plangebiet stocken entlang der Hauptstraße ortsbildprägende Roteichen und ein Einzelbaum am Rand der befestigten Flächen, auch im Nahbereich der Einzelbäume befinden sich Versiegelungen.

Das Plangebiet wird als Mischgebiet mit Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 im Osten und 0,6 im Westen (Bereich vorhandene Lagerhalle und angrenzend) festgesetzt. Im Westen ist eine zweigeschossige Bauweise (Gebäudehöhe maximal 11 m) und im Osten eine eingeschossige Bauweise (Gebäudehöhe maximal 9 m) zulässig, beide Teilbereiche in offener Bauweise. Die Baugrenze ist so festgelegt, dass die Baumreihe an der Hauptstraße nicht tangiert wird und dass ein potentieller Fledermausjagdraum nicht mit Hindernissen verbaut werden kann. Vorgartenflächen dürfen nur für Zufahrten/Zuwegungen versiegelt werden, der Einzelbaum im Zentrum wird mit einer Einzelbaumfestsetzung gesichert. Die Roteichenbaumreihe im Norden wird Bestandteil einer Grünfläche, dort sind die vorhandenen Versiegelungen zu entfernen und der Bereich ist mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen. An zwei Stellen dürfen 5 m breite Zufahrten angelegt werden, unter Erhalt der vorhandenen Bäume.

Auf den privaten Grundstücken sind Laubgehölzhecken aus Liguster oder Hainbuche oder Rotbuche oder Feldahorn anzulegen und dauerhaft zu erhalten, es sind 5 % der Grundstücksfläche damit zu bepflanzen, Breite 50 cm bis 1 m.

Aus Artenschutzgründen werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Vor der Durchführung von Baumfällarbeiten (nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2., nach §39 BNatSchG zulässig) sind bei Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser größer als 30 cm diese auf Baumhöhlen zu überprüfen. Sind Baumhöhlen vorhanden, sind diese auf überwinternde Fledermäuse zu überprüfen.

Sollten Fledermäuse angetroffen werden, sind die Fällarbeiten bis zum Abschluss der Winterruhe aufzuschieben. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren.

- Bei Gebäudeabbruch- und -umbauarbeiten sind vor Baubeginn die betroffenen Bauteile auf gebäudebesiedelnde Brutvogelarten und Fledermäuse zu untersuchen, bei Befund sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutperiode/Jungenaufzucht bzw. Winterruhe aufzuschieben und in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde Nistkästen/Fledermausflachkästen an geeigneten Stellen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Arbeiten sind zu dokumentieren.
- Bei Arbeiten im Kronentraufenbereich von Bäumen sind die DIN 18.920, die RAS LP IV und die ZTV-Baum zu beachten und Vorkehrungen zum Baumschutz zu treffen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht ein, wenn gemäß der Hinweise/Festsetzungen vorgegangen wird. Grundlagen der SAP sind eine Biotoptypenkartierung und Geländebegehungen. Ein Kompensationsdefizit entsteht nicht.

In der folgenden Tabelle sind die erheblichen und unerheblichen Umweltauswirkungen zusammenfassend dargestellt:

Schutzgut /Schutzgegenstand Belang nach § 1 (6) – a) bis i) BauGB und Prüfkatalog nach Anlage 1 2. b) aa) bis hh)	Umweltauswirkung	Bauphase erheblich	Bauphase unerheblich	Betriebsphase erheblich	Betriebsphase unerheblich
Pflanzen / Tiere a) + bb)	Vorhandene Gehölzstrukturen bleiben erhalten, neue werden entwickelt.		*		*
Fläche a) + bb)	Umwandlung von einer versiegelten Fläche zu Wohngebäuden / Gewerbe / Dienstleistung, Fläche wird der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt, Arrondierung		*		*
Boden a) + bb)	Entsiegelung		*		*
Wasser a) + bb)	Erhöhung der Versickerungsrate		*		*
Klima / Luft a)	Positive Kleinklimaveränderung		*		*
Wirkungsgefüge a)	Verbesserung		*	*	
Landschaft a)	Neue Gebäude	*		*	
Biologische Vielfalt a) + bb)	Bleibt erhalten, wird verbessert		*		*
Natura 2000 Gebiete b)	Nicht vorhanden / nicht betroffen	----	----	----	----
Mensch/menschliche Gesundheit / Bevölkerung c)	Gebäude, keine Produktion von gesundheitsgefährdenden Stoffen u. Verfahren		*		*

Kultur-/Sachgüter d)	Nicht vorhanden, nur außerhalb	---	---	----	----
Abfälle/Abwasser e)	Geregelte Entsorgung / Ableitung in Kanalisation belastete Abwässer entstehen nicht		*		*
Erneuerbare Energien/effiziente Energienutzung f)	Gemäß NDS Bauordnung / GEG		*		*
Landschaftspläne / Wasserrechts-/Immissionsrechtspläne g)	Keine Aussagen zum Plangebiet	----	----	----	----
Luftqualität / Klimaschutz h) + gg)	Vorgaben im B-Plan		*		*
Wechselwirkungen zwischen a) bis d) i)	Wird verändert	*		*	
Schwere Unfälle/ Katastrophen/ Erschütterungen cc) + ee)	Nicht zu erwarten aufgrund der Nutzungsvorgaben		*		*
Emissionen/Abfälle/ Wärme/ Strahlung / Licht cc) + dd)	Nicht relevant, unter Schwellenwert bzw. Vorgaben im B-Plan, geregelte Entsorgung		*		*
Ressourcen bb)	Inanspruchnahme	*		*	
Kumulierung ff)	Keine weiteren Vorhaben angrenzend		*		*
Vorhandensein von Anlagen / Abriss aa)	Vorgaben bei Arbeiten an Gebäuden hinsichtlich Artenschutz		*		*
Techniken / Stoffe hh)	Verwendung anerkannte Regeln der Technik		*		*

9.12 Referenzliste der Quellen

- Bauer, Bezzel, Fiedler: Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas
- Bezzel: Vögel
- Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung
- Regionales Raumordnungsprogramm LK Emsland
- Landschaftsrahmenplan LK Emsland
- NLWKN: Kartierschlüssel
- NLWKN: Rote Liste der Brutvögel Niedersachsen u. Bremen
- NLWKN: Rote Liste der Biotoptypen Niedersachsen
- Jessel: Ökologisch orientierte Planung
- Richarz: Fledermäuse
- Schalltechnischer Bericht

- Skript VHW-Seminar 11/2019: Der Umweltbericht in der Bauleitplanung nach BauGB Novellierung
- Kartenserver LBEG und NLWKN
- Geowissenschaftliche Karten des Naturraumpotentials

10 PLANUNTERLAGE

10

Der Bebauungsplan wird auf einer Liegenschaftskarte (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung) im Maßstab M. 1: 500 angefertigt. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Lingen - zur Verfügung gestellt.

Der Planausschnitt liegt im Landkreis Emsland, Gemeinde Thuine, Gemarkung: Thuine, Flur 7. Der Vervielfältigungsvermerk ist im Antragsbuch unter der Nummer L4-72/2025 geführt.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.06.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 Abs. 3 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

11 HINWEISE

11

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Altes Sägewerk“ enthält folgende Hinweise:

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

(§ 14 Abs. 1 NDSchG)

Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde ist telefonisch unter 05931-44-2173 oder per Mail unter denkmalpflege@emsland.de zu erreichen. Die Kreisarchäologie erreichen Sie unter 05931-5970-112 oder per Mail unter thomas.kassens@emsland.de.

2. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, die Gemeinde Thuine oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

Im Vorfeld von Bauarbeiten auf seinem Grundstück ist der Bauherr oder dessen beauftragter Architekt auch bei einem nicht zu erwartenden Kampfmittelverdacht zu einer Kampfmittelüberprüfung verpflichtet.

3. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich im Zuge der Durchführung der Planung jedoch Hinweise auf Altlasten ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Emsland) unverzüglich zu informieren.

4. Geruchsimmissionen

Im Plangebiet können gelegentlich Geruchsimmissionen auftreten, die insbesondere bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern auftreten können und als Vorbelastung hinzu nehmen sind.

5. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Tiefbauarbeiten ist auf eventuell vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

6. Gehölzrodungs- und Baumfällarbeiten

Gehölzrodungsarbeiten sind im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. durchzuführen, gemäß § 39 BNatSchG.

Vor der Durchführung von Baumfällarbeiten (nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2., nach § 39 BNatSchG zulässig) sind bei Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser größer 28 cm diese auf Baumhöhlen und Spaltenquartiere zu überprüfen. Sind Baumhöhlen/Spaltenquartiere vorhanden, sind diese auf überwinternde Fledermäuse zu überprüfen.

Sollten Fledermäuse angetroffen werden, sind die Fällarbeiten bis zum Abschluss der Winterruhe aufzuschieben. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchzuführen. Sollten Baumhöhlen Nutzungsspuren von Brutvögeln aufweisen, sind ebenso CEF-Maßnahmen durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren und von einer fachkundigen Person durchzuführen.

7. Gebäudeabbruch- und -umbauarbeiten

Bei Gebäudeabbruch- und -umbauarbeiten sind vor Baubeginn die betroffenen Bauteile auf gebäudebesiedelnde Brutvogelarten und Fledermäuse zu untersuchen, bei Befund sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutperiode/Jungenaufzucht bzw. Winterruhe aufzuschieben und in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde Nistkästen/Fledermausflachkästen an geeigneten Stellen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Arbeiten sind zu dokumentieren.

8. Baumschutz

Bei Arbeiten im Kronentraufenbereich von Bäumen sind die DIN 18.920, die RAS LP IV und die ZTV-Baum zu beachten und Vorkehrungen zum Baumschutz zu treffen.

9. Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Samtgemeinde Freren, Markt 1, - Bauamt - während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Thuine, den (Siegel)

Thuine, den (Siegel)

Thuine, den (Siegel)

Seite 70

13 ANLAGEN

13.1 Liste der Anlagen zur Begründung

Anlage 1 zur Begründung: Bestandsaufnahme – Biotoptypen

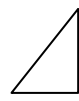
Anlage 2 zur Begründung: Schalltechnische Stellungnahme zur Aktualität des schalltechnischen Berichtes Nr. LL15552.1/01

13.2 Liste der Stellungnahmen/Untersuchungen/Gutachten zum Bauleitplanverfahren

- Bebauungsplan Plan Nr. 28 „Altes Sägewerk“, Gemeinde Thuine mit Begründung einschl. Umweltbericht, Krüger Landschaftsarchitekten Osnabrück/Lingen, 13.01.2026
- Samtgemeinde Freren, Gemeinde Thuine, B-Plan Nr. 28 „Altes Sägewerk“, Bestandsplan – Biotoptypenkartierung, Bestandserfassung 11/2025, 10.11.2025/06.01.2026, Krüger Landschaftsarchitekten, Osnabrück/Lingen
- Thuine: Gemeinde Thuine, B-Plan Nr. 28, Baugebiet „Altes Sägewerk“ – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP), Krüger Landschaftsarchitekten, Osnabrück/Lingen, 14.01.2026
- Schalltechnischer Bericht Nr. LL15552.1/01 zur Gewerbelärmlärsituation im Bereich eines Plangebietes Ecke Hauptstraße/Südring in 49832 Thuine, Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Hessenweg 38, 49809 Lingen, Lingen, 29.07.2020
- Schalltechnische Stellungnahme zur Aktualität des schalltechnischen Berichtes Nr. LL15552.1/01, Unser Projekt Nr. LL20049.1, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Standort Lingen Umweltservice, Hessenweg 38, 49809 Lingen (Ems), 11.11.2025

Aufgestellt:

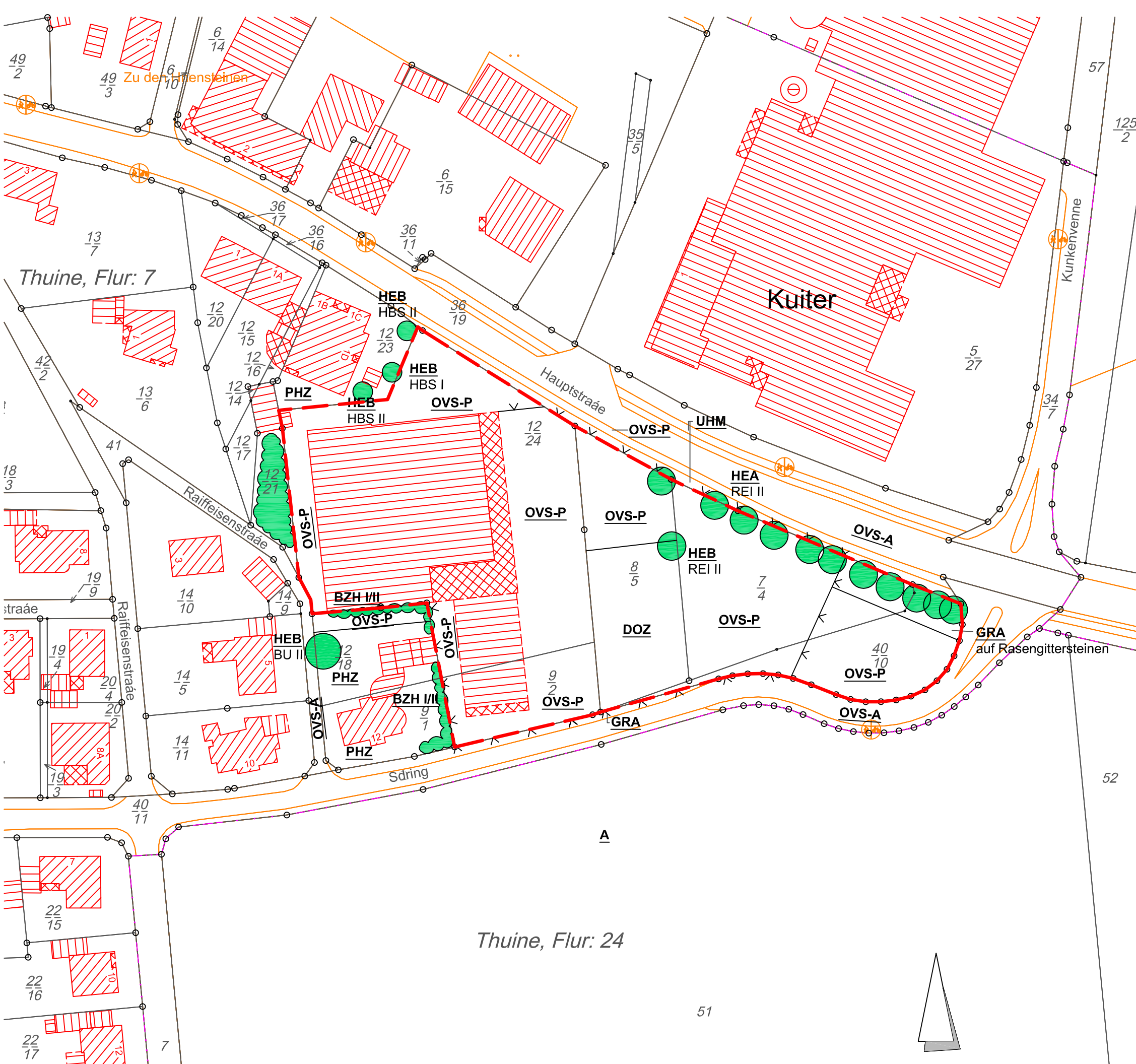
Lingen, 05.02.2026



Krüger
Landschaftsarchitekten
Dipl.- Ing. (FH) Hans-Michael Krüger, AKN

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: +49/591/90108188
49088 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: +49/541/589153 Fax: +49/541/589183
krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de

.....
Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch
Architekt + Stadtplaner



- Biotoptypen, Olaf von Drachenfels, NLWKN, 3/2021:**
- A Acker
 - BZH Zierhecke
 - DOZ Vegetationsloser Bereich
 - GRA Scherrasen
 - HEA Baumreihe, Siedlungsraum
 - HEB Einzelbaum/Baumgruppe, Siedlungsraum
 - OVS Versiegelte Fläche
 - OVS-A Versiegelte Fläche, Asphalt
 - OVS-P Versiegelte Fläche, Pflasterung
 - OVS-RG Versiegelte Fläche, Rasengittersteine
 - PHZ Neuzeitlicher Ziergarten
 - UHM Halbruderales Gras- u. Staudenflur, mittlerer Standorte

- Altersstrukturklassen, Olaf von Drachenfels, NLWKN:**
- J BHD bis 7cm
 - I BHD 7cm - 20cm
 - II BHD 21cm - 50cm
 - III BHD 51cm - 80cm
 - IV BHD ab 80cm
 - BHDDurchmesser in Bruthöhe

- Gehölzarten:**
- BU Rotbuche (Fagus silvatica)
 - HBSSäulenhainbuche (Carpinus betu. „Fastigiata“)
 - REI Amerik. Roteiche (Quercus rubra)

- Planzeichen:**
- Geltungsbereich
 - Zaun
 - Gehölze

Die Standorte der Gehölze sind mit einfachen Messmethoden ermittelt.

	Auftraggeber: Samtgemeinde Freren Gemeinde Thuine	
	Projekt: B-Plan NR. 28 "Altes Sägewerk"	
	Plan: Bestandsplan - Biotoptypkartierung Bestandserfassung 11/2025	
	Datum: 10.11.2025 06.01.2026	Bearbeiter: KR/PE
		Plan Nr.: 1 Maßstab: 1:1.000 - A3
Krüger Landschaftsarchitekten, Dipl.-Ing. (FH) Hans-Michael Krüger (AKN) Im Grunde 3, 49808 Lingen (Ems), Fon: 0541/50108188 Am Süntelbach 16, 49088 Osnabrück, Fon: 0541/589153 E-Mail: krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de		

BEBAUUNGSPLAN NR. 28
„Altes Sägewerk“

**ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN
ZUR GEPLANTEN AUSWEISUNG EINES MISCHGE-
BIETES (MI) AM ÖSTLICHEN ORTSRAND IN DER GE-
MEINDE THUINE IM RAHMEN DER FRÜHZEITIGEN BETEILI-
GUNG VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLI-
CHER BELANGE NACH § 4 ABS. 1 BAUGB**

Entwurf/Stand: 12.11.2025

Landkreis Emsland

Stellungnahme vom 13.10.2025

Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Inhalt der Stellungnahme – Städtebau

Laut Vorentwurf zum Bebauungsplan ist bis auf die Lagerhalle im gesamten Plangebiet nur Wohnbebauung vorgesehen. Vgl. hierzu VGH München, Urteil v. 28.07.2022 - 1 N 19.801: „Nach § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In einem Mischgebiet soll den Belangen der gewerblichen Wirtschaft in gleicher Weise Rechnung getragen werden wie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Wohnen und gewerbliche Nutzung stehen gleichrangig und gleichwertig nebeneinander. Keine der Nutzungsarten soll ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen (vgl. BVerwG-, B.v. 11.4.1996 - 4 B 51.96 - NVwZ-RR 1997, 463; U.v. 4.5.1988 - 4 C 34.86 - BVerwGE 79, 309). Ein Plangeber, der ein Mischgebiet festsetzt, muss deshalb das gesetzlich vorgesehene gleichberechtigte Miteinander von Wohnen und Gewerbe auch wollen oder zumindest sicher voraussehen, dass sich in dem fraglichen Gebiet eine solche Durchmischung einstellt. Wenn er dagegen ein Miteinander von Wohnen und Gewerbe gar nicht anstrebt oder wenn eine solche Entwicklung wegen der vorhandenen Bebauung oder aufgrund sonstiger Festsetzungen im Bebauungsplan faktisch nicht zu erreichen ist, stellt die Festsetzung des Mischgebiets einen städtebaulich nicht gerechtfertigten „Etikettenschwindel“ dar (vgl. VGH BW, U.v. 17.5.2013 - 8 S 313/11 - ZfBR 2013, 692; BayVGH, U.v. 3.4.2007 - 25 n 03.1282 - juris Rn. 17, ovg nrw, u.v. 9.10.2003 - 10a D 71/01 NE - juris Rn. 36).“

Abwägungsvorschlag – Städtebau

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Für das Bebauungsplangebiet bestehen die Planungsabsichten darin, gemischte Nutzungen d. h. Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen am östlichen Ortseingang von Thuine zukunftsfähig zu entwickeln und das Ortsbild an dieser Stelle aufzuwerten.

Kennzeichnend für die heutige Situation im Plangebiet sind hochgradig versiegelte Lagerflächen mit einer im Westen vorhandenen großvolumigen Lagerhalle (ehem. Altes Sägewerk), die in ihrem Erscheinungsbild einem gewerblichen „Zweckbau“ entspricht. Aufgrund dieser derzeitigen gewerblichen Nutzung des Grundstückes weist das Dorfbild, zwischen der Hauptstraße und dem Südring erhebliche gestalterische und funktionale Defizite auf. Bedingt durch die voraussehbare Aufgabe der Lagernutzung sieht die Gemeinde Thuine die Notwendigkeit einer Neuordnung des östlichen Ortsrandes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Gleichzeitig bietet sich hier die Gelegenheit, die Ansicht des Ortsbildes visuell qualitätsvoller und abwechslungsreicher zu gestalten bzw. zu verbessern.

Daher sieht das für diese Fläche erarbeitete städtebauliche Entwicklungskonzept vor, das bauliche Gefüge insbesondere durch den Neubau von zweigeschossigen Baukörpern, in denen Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen (klassisch) in den Untergeschossen und Wohnen in den Obergeschossen untergebracht werden sollen, neu zu strukturieren. Diese Gebietsnutzung stellt aus Sicht der Gemeinde die sinnvolle städtebaulich und dörflich angemessene Entwicklung, Ordnung und Belebung des östlichen Randes des Ortskerns dar und ist demzufolge Grundlage und ausschließliche Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Im Fall der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird der westlich angrenzende Gebietstyp der unmittelbar angrenzenden Mischgebiete in das neue Baugebiet übertragen bzw. am Ostrand der inneren Ortslage abgerundet. Somit sind bereits in der Umgebung des Plangebietes neben einer Wohnbebauung auch verschiedene, das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe (z. B. Möbelgroßhändler, Physiotherapiepraxis, Pizzeria, Kiosk u. a.) anzutreffen. Ein sich bereits abzeichnendes Interesse deutet darauf hin, dass eine Nachfrage am Standort südlich der Hauptstraße für zusätzliche Flächen besteht, in denen Arbeiten und Wohnen in einer untereinander verträglich kombinierten Mischstruktur untergebracht werden können.

Somit ist diese Erweiterung der bereits vorhandene Mischstruktur des östlichen Ortskerns folglich für die Wahl des Gebietstypus ausschlaggebend, um den Ortskern mit neuen Basisdienstleistungseinrichtungen und (Miet-) Wohnraumangeboten funktional zu stärken und seine Entwicklung nachhaltig effektiv zu fördern. Mit dem abschließenden Satzungsbeschluss wird die Wirksamkeitsvoraussetzung für den Bebauungsplan geschaffen. Demzufolge wird der Bebauungsplan somit für Grundstückseigentümer und Bauwillige rechtsverbindlich bindend, d. h. die Regelungen des verbindlichen Bauleitplanes müssen von allen Beteiligten eingehalten werden.

Gleichzeitig entsteht aber auch Planungssicherheit für den Bauherrn. Die einzelnen Festsetzungen wirken somit direkt im Rahmen der Baugenehmigung auf die tatsächliche Nutzung des Grundstückes. Aufgrund der verbindliche Wirkung des Bebauungsplanes dürfen nur Bauvorhaben entwickelt werden, die den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen. Insofern hat in diesem Fall der Bauherr im Rahmen des zu stellenden Bauantrages den Nachweis der Nutzungsmischung gem. § 6 BauNVO zu erbringen. Diese planungsrechtlichen Anforderung sind dem Investor bereits seit längerem bekannt, so dass diese Kriterien auch bereits bei diesen Gebietsplanungen zu Grunde gelegt worden sind.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Nicht erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme – Klimaschutz

Als wichtigstes Instrument der städtebaulichen Entwicklung bietet die Bauleitplanung den Kommunen die Möglichkeit, rechtlich bindende Vorgaben für Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen festzulegen.

Um die Möglichkeiten der Bauleitplanung umfassend zu nutzen und den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung lokal noch stärker zu verankern, hat der Landkreis Emsland im Jahr 2022 den Leitfaden „Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung“ veröffentlicht.

Unter dem folgenden Link:

https://www.klimaschutz-emsland.de/pdf_files/allgemein/leitfaden-klimaschutz-und-klimaanpassung.pdf

finden Sie den Leitfaden mit vielen hilfreichen Tipps, Praxisbeispielen und Anregungen.

Zusätzlich gewährt der Landkreis Emsland den kreisangehörigen Kommunen einen Kreiszuschuss zur Erstellung von Machbarkeitsstudien für Energiekonzepte zur Wärmeversorgung von Bestandsquartieren und Neubaugebieten, insbesondere Wohnen und Gewerbe. Informationen hierzu sind zu finden unter folgendem Link:

https://www.klimaschutz-emsland.de/klimaschutz_in_kommunaler_verantwortung/klimaschutz_im_landkreis_emsland/klimaschutz_im_landkreis_emsland.html

unter dem Punkt „Kreiseigene Förderung für Planung zur Wärmenutzung“.

Für Fragen zur Förderung steht Herr Pengemann unter der Telefonnummer 05931 44-1528 zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag – Klimaschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Nicht erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme – Naturschutz und Forsten

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB weise ich auf Folgendes hin:

- Vor Umbau- oder Abrissarbeiten an Gebäuden sind diese auf die Anwesenheit von Vögeln oder Fledermäusen zu überprüfen.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung bei potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nehme ich wie folgt Stellung:

Artenschutz:

Da Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Vorkommen von europäischen Vogelarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können, ist nachzuweisen, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch o. g. Planung nicht eintreten. Hierfür ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Dabei sind Datengrundlagen zu verwenden, die belastbar und nicht älter als fünf Jahre sind und die das zu erwartende Artenspektrum hinsichtlich Erfassungstiefe und -zeitraum ausreichend abbilden.

Biotoptypenkartierung:

Eine detaillierte Biotoptypenkartierung ist unter Verwendung des Biotoptypenschlüssels Drachenfels (Stand: 2021; dritte Ebene) durchzuführen. Auch gefährdete Farn- und Blütenpflanzen sind zu erfassen. Besonders geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile gemäß § 30 BNatSchG, § 24 NNatSchG und § 22 NNatSchG sind darzustellen. Dasselbe gilt für Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie. Dabei ist zu beachten, dass sich die Biotoptypenkartierung nicht allein auf den eigentlichen Planbereich des o. g. Vorhabens beschränken darf. Maßgeblich ist der Wirkbereich der Planung, d. h. angrenzende Nutzungen sind ebenfalls zu erfassen und darzustellen.

Eingriffsregelung:

Der Eingriff sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind konkret zu benennen und darzustellen.

Abwägungsvorschlag – Naturschutz und Forsten

Die Stellungnahme wird beachtet. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bauleitplanes wird eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Basis einer belastbaren, aktuellen Datengrundlage und in ausreichender Erfassungstiefe im Rahmen der Umweltprüfung erarbeitet.

Eine umfangreiche und detaillierte Biotoptypenkartierung, unter Berücksichtigung der von der UNB angesprochenen Beurteilungskriterien sowie die Berücksichtigung des maßgeblichen Wirkbereiches der Planung und der Definition von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird ebenfalls im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung bzw. des Umweltberichtes ausgearbeitet.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung und einer detaillierten Biotoptypenkartierung im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens.

Inhalt der Stellungnahme – Abfall und Bodenschutz

Eine abschließende Stellungnahme ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht möglich. Eine Umnutzung der gewerblich genutzten Flächen setzt aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde zunächst eine ausführliche historische Recherche (u. a. Auswertung historischer Luftbilder, Gewerberegister) voraus.

Sofern sich auf Basis der historischen Recherche Hinweise für eine mögliche Gefährdung ergeben sollten, sind in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt (untere Bodenschutzbehörde), entsprechende Untersuchungen durch einen geeigneten Sachverständigen mit Referenzen in der Bearbeitung abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen (Sachverständiger im Sinne des § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz oder eine Person mit vergleichbarer Sachkunde) zu veranlassen. Vom Gutachter ist nach Untersuchung der üblichen Gefährdungspfade (Boden/Bodenluft/Wasser) und der dabei erhaltenen Ergebnisse zu bewerten, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen oder Einschränkungen die vorgesehene Nutzung möglich erscheint.

Abwägungsvorschlag – Abfall und Bodenschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus der bisherigen gewerblichen Nutzung des Grundstückes (zuletzt für Lagerwecke, davon als Sägewerk) lässt sich grundsätzlich kein zwangsläufiger Altlastenverdacht ableiten. Insofern bestehen zum heutigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte oder Vermutungen für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder von Altlasten. Da die zuständige Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB in ihrer Stellungnahme keine konkreten Hinweise auf Verdachtsmomente, Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen geäußert hat, besteht kein Anlass zu einer weitergehenden Nachforschung seitens der Gemeinde Thuine wegen Bodenbelastungen im Plangebiet. Ein planungsrechtliches Handeln seitens der Gemeinde (z. B. Kennzeichnungspflicht von Böden, die mit erheblich mit umweltgefährdenden Schadstoffen belastet sind, Festsetzungen, die die Nutzung der Fläche einschränken oder Sanierungsmaßnahmen vorschreiben) ist aufgrund des derzeitigen Informationsstandes ebenfalls nicht erforderlich. Das Planverfahren kann mit dem bisher vorgesehenen Planinhalt unbeeinflusst weitergeführt werden.

In diesem Zusammenhang wird vorsorglich im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass

- sollten sich im Zuge der Durchführung der Planung Hinweise auf Altlasten ergeben, die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Emsland) unverzüglich zu informieren ist und
- dass Kampfmittelfunde umgehend der Polizei, der Gemeinde Thuine oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden sind und der Bauherr/Architekt zu einer Kampfmittelüberprüfung des Grundstückes verpflichtet ist.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Aufnahme von Hinweisen in die Planunterlagen in Bezug auf den Umgang mit Altlasten und Kampfmitteln.

Inhalt der Stellungnahme – Abfallwirtschaft

Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind wie folgt zu ergänzen:

„Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.“

Zu den Planungsunterlagen wird folgender Hinweis gegeben:

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.

Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i. d. R. 5 80 m) nicht überschreiten.

Abwägungsvorschlag – Abfallwirtschaft

Die Stellungnahme wird beachtet. Der Hinweis zur Abfallentsorgung mit dem Verweis auf den Träger der öffentlichen Abfallentsorgung, den Landkreis Emsland, wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an der Nordseite an die Hauptstraße und im Süden an den Südring. Das gesamte Plangebiet kann somit über Zufahrten direkt von diesen Gemeindestraßen erschlossen werden. Daher ist der weitere Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Wendeanlagen für Müllsammelfahrzeuge nicht erforderlich.

Die zukünftigen Bewohner, Nutzer und Gewerbetreibenden können ihre Abfallsammelbehälter entlang der von den Müllsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen (Hauptstraße, Südring) zur Abfuhr bereitzustellen. Geeignete Stellflächen für Abfallbehälter können auf dem Grundstück unmittelbar am Straßenrand eingerichtet werden.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Übernahme des Hinweises zur Abfallentsorgung in die Begründung.

Inhalt der Stellungnahme – Brandschutz

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn Folgendes zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes in die Planunterlagen aufgenommen und bei der Ausführung berücksichtigt wird:

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (48 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt.
Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß den §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

Abwägungsvorschlag – Brandschutz

Die Stellungnahme wird beachtet. Die vom Landkreis Emsland aufgeführten Hinweise zu Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in der Begründung ergänzt.

Die Löschwasserversorgung für den Planbereich wird von der Gemeinde Thuine in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr sichergestellt. Die Standorte der Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen werden mit dem zuständigen Gemeinde-/Ortsbrandmeister im Rahmen der späteren Durchführung des Bebauungsplanes festgelegt.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Aufnahme von ergänzenden Erläuterungen zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung in die Begründung.

Inhalt der Stellungnahme – Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung sind derzeit keine Baudenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Zwar befinden sich in der Umgebung Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 NDSchG, das Plangebiet ist jedoch fast vollständig versiegelt, sodass etwaige Bodendenkmale in diesem Bereich mit hoher Wahrscheinlichkeit bereits zerstört sind. Inwieweit dennoch archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

Aus diesem Grunde bitte ich, Folgendes in die Planunterlagen aufzunehmen:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Kreisarchäologie, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
- Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde ist telefonisch unter 05931 - 44 - 2173 oder per Mail unter denkmalpflege@emsland.de zu erreichen. Die Kreisarchäologie erreichen Sie unter 05931 - 5970 - 112 oder per Mail unter thomas.kassens@emsland.de.

Abwägungsvorschlag – Denkmalschutz

Die Meldepflicht von ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunde wird als Hinweis in die Planzeichnung und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Aufnahme von Hinweisen in die Planzeichnung und die Begründung in Bezug auf den Umgang mit archäologischen Bodenfunden.

Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI –12

Stellungnahme vom 29.09.2025

Inhalt der Stellungnahme

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder per Email: Planauskunft.Ndtd@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird beachtet. Die Gemeinde Thuine wird den Bauherrn darüber in Kenntnis setzen, dass er sich im Vorfeld der Erschließungsplanung mit der Telekom Deutschland GmbH in Verbindung zu setzen hat, um die erforderliche Abstimmung zur Erschließung des Baugebietes mit Telekommunikationseinrichtungen vorzunehmen. Über den Beginn und den Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist die Deutschen Telekom Technik GmbH rechtzeitig vom Bauherrn zu informieren. Darüber hinaus wird in die Planunterlagen ein Hinweis aufgenommen, dass bei Tiefbauarbeiten und Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen von Hand auszuführen sind und im Bedarfsfall die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten sind.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

In die Planunterlagen wird ein Hinweis aufgenommen, wonach bei Tiefbauarbeiten Rücksicht auf Ver- und Entsorgungsleitungen zu nehmen ist.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Stellungnahme vom 06.10.2025

Inhalt der Stellungnahme

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o. g. Vorhaben folgende Hinweise:

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Abwägungsvorschlag – Hinweise

Die Hinweise des LBEG werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise des LBEG bezüglich der Notwendigkeit von Bodenuntersuchungen und Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen werden beachtet, wenn diesbezügliche Untersuchungen notwendig oder Genehmigungen erforderlich werden. Die Hinweise zu Ausgleichs- und Kompensationsflächen sind für dieses Bauleitplanverfahren nicht relevant, da Kompensationsmaßnahmen nicht in Rohstoffsicherungsgebieten durchgeführt werden.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Nicht erforderlich.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück

Stellungnahmen vom 06.10.2025

Inhalt der Stellungnahme

Bei der o. g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück Bedenken erhoben.

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes und somit der Planung von Wohnbebauung gegenüber bereits bestehender Betriebe (nördlich) kann es zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere von Nacharbeit, der Gewerbebetriebe kommen. Ebenso ist sicherzustellen, dass der bereits ansässige Betrieb im Plangebiet (Lagerhalle) keine entsprechend hohen Emissionen verursacht.

Dazu wird es zum Schutz der Wohnbebauung aus hiesiger Sicht für erforderlich gehalten, eine Betrachtung der Lärmemissionen auf die neu entstehenden Immissionsorte ausgehend sowohl vom Plangebiet als auch der von außen auf das Plangebiet einwirkenden Betriebe im Rahmen eines Gutachtens vorzunehmen. Zudem wird auf den Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG verwiesen, nachdem unverträgliche Nutzungen grundsätzlich zu trennen sind, so das prinzipielle Konflikthanfälligkeit nicht unmittelbar nebeneinander liegen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Zur Beurteilung der Lärmemissionssituation hat die Kuitert Immobilien GmbH & Co. KG, Thuine, einen schalltechnischen Bericht erarbeiten lassen, um zu überprüfen, ob im Bereich des Plangebietes durch die nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen (Tischlerei Kuitert, Autohaus Bernhardt) Überschreitungen der gem. TA Lärm einzuhaltenden Immissionsrichtwerte hervorgerufen werden. Dieser Bericht datiert vom 29.07.2020. Mit Schreiben vom 11.11.2025 hat der Gutachter die Aktualität dieses Berichtes bestätigt. Die darin angegebenen Berechnungsmodalitäten hinsichtlich der Schallimmissionsbestimmungen sowie der Schallausbreitungsberechnungen entsprechen noch dem aktuellen Stand. Demzufolge kann der Bericht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens herangezogen werden.

Die Ergebnisse dieses Berichtes haben gezeigt, dass im gesamten Plangebiet die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm für die geplante Gebietsnutzung als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten bzw. unterschritten werden. Bei den Berechnungen wurde berücksichtigt, dass die Betriebe Kuitert und Bernhardt bereits durch die Festsetzungen von Emissionskontingenten im Bebauungsplan Nr. 20 eingeschränkt worden sind. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 resultieren keine weiteren Einschränkungen für die beiden Betriebe. Durch das Planvorhaben sind demzufolge keine schalltechnischen Konflikte zwischen den Unternehmen und der zukünftigen Mischgebietsnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 zu erwarten.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Berücksichtigung der Ergebnisse des schalltechnischen Berichtes bei der weiteren Planbearbeitung.

Westnetz GmbH Spezialservice Gas

Stellungnahme vom 29.08.2025

Inhalt der Stellungnahme

Wir nehmen Bezug auf Ihr Anschreiben vom 26.08.2025 an die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Ems-Vechte mit dem Sie um Stellungnahme für das Projekt „Bauleitplanung der Gemeinde Thuine - BBP 28 Thuine“ gebeten haben.

In dem von Ihnen angegebenen Bereich verläuft die Erdgashochdruckleitung L. -Str. 2231 sowie das dazugehörige Steuerkabel, aus diesem Grund wurde uns ihre Mail weitergeleitet.

Die o. g. Erdgashochdruckleitungen befindet sich im Eigentum der Westnetz GmbH.

Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die o. g. Erdgashochdruckleitung mit einem Betriebsdruck 5 bar. Für die eventuell vorhandenen Versorgungsleitungen anderer Druckstufen und Sparten (Strom, Wasser, Fernwärme) erteilt das Regionalzentrum RZ Ems-Vechte (planauskunft-rzev@westnetz.de) eine Stellungnahme. Diese sollte Ihnen bereits vorliegen.

Die örtliche Betreuung der Erdgashochdruckleitung erfolgt durch unseren netzverantwortlichen Meister, Herrn Lürwer.

Zur Kontaktaufnahme wählen Sie bitte die Rufnummer: 02191 102816. Eine Computerstimme wird Sie dann auffordern eine Durchwahl einzugeben. Sie lautet in diesem Fall „260“.

Wir möchten Sie jetzt schon darauf hinweisen, dass vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in den Schutzstreifenbereichen und in der Nähe der Erdgashochdruckleitungen, die örtliche Abstimmung der Arbeiten mit unserem anlagenverantwortlichen Meister zu erfolgen hat.

Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit Lebensgefahr verbunden sind.

Anliegend übersenden wir Ihnen einen Bestandsplan im Maßstab M 1: 500 aus dem Sie die Lage der Erdgashochdruckleitung entnehmen können.

Der Verlauf der Leitungen ist in generalisierter Form dargestellt. Mit Abweichungen der tatsächlichen Leitungslage muss gerechnet werden. Leitungslagen sind grundsätzlich nicht abzugreifen.

Die Tiefenlagen der Erdgashochdruckleitungen sind in dem Bestandsplanwerk mit einem ‚D=...‘ dargestellt.

Bei fehlenden Angaben zu den Tiefenlagen gehen wir von einer Regeldeckung aus, die bei ca. 0,7 m bis 1,0 m liegt. Zur genauen Bestimmung der Lage und Erdüberdeckungen der Erdgashochdruckleitungen sind ggf. nach Abstimmung mit unserem Netzbetrieb Probeaufgrabungen erforderlich. Die Schutzstreifenbreiten der o. g. Erdgashochdruckleitungen entnehmen Sie bitte folgender Tabelle:

Leistungsnummer	Betriebszustand	Nennweite	Schutzstreifenbreite
L02231	in Betrieb	DN 150	4,0 m (2,0 m beidseitig der Leitungsachse)

Der tatsächlich grundbuchrechtlich gesicherte Schutzstreifen kann ggf. von den o. g. Angaben abweichen.

Der Schutzstreifen schafft die räumliche Voraussetzung zur Überwachung nach dem DVGW-Arbeitsblatt G 466/1.

Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Oberflächenbefestigungen im Bereich der Erdgashochdruckleitungen in Beton sind nicht zulässig. Das Lagern von Bauelementen, schwertransportablen Materialien, Mutterboden oder sonstigem Bodenabtrag sind in dem Schutzstreifenbereich nicht gestattet. Größere Bodenauf- und -abträge (> 0,20 m) sind ebenfalls ohne Absprache nicht zulässig. Zu evtl. Auskofferungen weisen wir darauf hin, dass diese im Bereich der Erdgasleitungen so vorgenommen werden müssen, dass eine Gefährdung der Erdgasleitungen, auszuschließen ist. Die Erdgashochdruckleitungen müssen jederzeit, auch während der Baumaßnahme, zugänglich und funktionstüchtig bleiben.

Waldbestände und Einzelbaume müssen einen Abstand von > 2,50 m beiderseits der Leitungsaußenkanten aufweisen. Strauchwerk bis 2,0 m Höhe darf in solchen Abstand gepflanzt werden, dass Inspektionen, Messungen und sonstige Maßnahmen ohne Beeinträchtigungen möglich sind. Bei Überwachungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten an einer Versorgungsleitung oder Kabel kann auf evtl. vorhandene Anpflanzungen und Anlagen in dem Schutzstreifenbereich keine Rücksicht genommen werden.

Wir bitten Sie, dafür Sorge zu tragen, dass im Zuge von Erschließungsarbeiten (Kanalanschluss, Gas-/Wasser- und Stromleitungsverlegungen etc.) die Erdgashochdruckleitung Berücksichtigung findet. Wir gehen hierbei davon aus, dass sich das Geländeniveau nicht wesentlich verändert (+/- 0,20 m).

Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten sind, müssen anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen mit uns erfolgen.

Das Befahren der Erdgashochdruckleitungen mit Raupen oder Kettenfahrzeugen oder sonstigen Lastkraftwagen und Abräummaschinen ist bei unbefestigten Oberflächen ohne unsere Zustimmung nicht erlaubt.

Zuwegungen und Überfahrten sind für die Befahrung mit Transport- und Hebefahrzeugen (5-12 to. Achslast) zu ertüchtigen bzw. durch geeignete Maßnahmen (z. B. Baggermatratzen, bewehrte Betonplatten o. ä.) zu sichern.

Sollten bei der Durchführung der Arbeiten Schäden an den Erdgashochdruckleitungen entstehen, ist unverzüglich der zuständige Meister oder unsere ständig besetzte Leitzentrale unter der Rufnummer 0800/0793427 zu benachrichtigen. Aus Sicherheitsgründen sind die Arbeiten im Bereich der Schadstelle einzustellen, bis der Schaden durch unsere Fachleute begutachtet worden ist und die Arbeiten wieder freigegeben werden. Wird bei Baumaßnahmen versehentlich die Umhüllung der von uns überwachten Gasfernleitungen beschädigt, werden diese Schäden kostenlos durch uns beseitigt.

Des Weiteren sind bei der Planung und Durchführung Ihrer Baumaßnahme unsere Anweisungen zum Schutz von Erdgashochdruckleitungen (inkl. Begleitkabel) der Westnetz GmbH zu beachten.

Wir weisen darauf hin, dass der Nutzer allein das Übertragungsrisiko trägt und somit die Haftung für Schäden und Folgeschäden hinsichtlich der Vollständigkeit und der Interpretierbarkeit der zur Verfügung gestellten Daten.

Die von der Westnetz GmbH zur Verfügung gestellten Leitungsdaten, sind auf das o. g. Projekt beschränkt und dürfen nicht für die Bauausführung, sondern nur zu Planungszwecken verwendet werden.

Weitergehende Sicherungs- und/bzw. Anpassungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behalten wir uns ausdrücklich vor. Den Weisungen unserer Mitarbeiter ist zwingend Folge zu leisten.

Bitte beachten Sie die beigelegten Anlagen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan werden entlang der Verläufe der Leitungstrassen sowie den zugehörigen Schutzstreifen Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrechen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen ausgewiesen.

Zusätzlich werden weitere erforderliche Festsetzungen (Berücksichtigung der Leitungen bei der Festlegung der Baugrenzen, Ausschluss von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Bereich der Leitungen) getroffen und ein Hinweis zur Rücksichtnahme bei Tiefbauarbeiten im Umfeld von Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die übrigen vorgetragenen Ausführungen der Westnetz GmbH zur Information zum Beginn jeglicher Bauarbeiten, Arbeiten in den Schutzstreifenbereichen und in der Nähe der Erdgashochdruckleitungen sind bei den Erschließungsarbeiten durch den Bauherrn zu beachten. Die Erschließungsarbeiten sind in örtlicher Abstimmung zwischen dem Bauherrn bzw. den beauftragten Unternehmen und dem anlagenverantwortlichen Meister der Westnetz GmbH durchzuführen.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen mit Begrenzungen von Nutzungen innerhalb dieser Leitungskorridore sowie Aufnahme eines Hinweises zur Rücksichtnahme bei Tiefbauarbeiten im Umfeld von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Westnetz GmbH Netzplanung

Stellungnahme vom 28.—.08.2025

Inhalt der Stellungnahme

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 26.08.2025 und teilen Ihnen mit, dass wir den o. g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Anmerkungen berücksichtigt werden.

Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie und Gas wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. Der Umfang derselben ist von uns zurzeit noch nicht zu übersehen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die späteren Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen und uns ihren Leistungsbedarf bekannt geben. Die erforderlichen Maßnahmen werden wir dann festlegen. Wie den beiliegenden Anlagen (Netzdaten Strom, Netzdaten Gas) entnommen werden kann, sind unsere Versorgungsanlagen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum bereits vollständig ausgebaut.

Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unseren Planwerken (Netzdaten Strom, Gas). Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nahe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Wir übernehmen keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Im Hinblick auf einen auch künftig erforderlichen sicheren Betrieb unserer Versorgungseinrichtungen sowie zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind Anpflanzungen sowie alle Erdarbeiten einschließlich Geländeaufhöhungen und -abtragungen im Näherungsbereich der Versorgungsleitungen zwingend mit uns abzustimmen. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGWGW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“.

Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen. Zum Schutz von eventuell geplanten Bäumen und unseren Versorgungsleitungen ist es unbedingt notwendig, dass die genauen Baumstandorte mit unserem Netzbezirk Freren (Tel. +49 5902 502 1234) abgestimmt werden. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Sollten Kablesicherungen oder Leitungsumlegungen notwendig sein, gelten die gesetzlichen Regelungen. Umlegungs- und Sicherungskosten hat danach der Grundeigentümer zu tragen, wenn die betroffenen Versorgungsleitungen ausschließlich der Versorgung des eigenen Grundstücks dienen. Die Änderung von Anschlüssen können die Eigentümer über unser Onlineportal anmelden, welches über den folgenden Link zu erreichen ist:

<https://www.westnetz.de/de/bauen/ihr-weg-zum-netzanschluss/netzanschluss-strom.html>

<https://www.westnetz.de/de/bauen/ihr-weg-zum-netzanschluss/netzanschluss-gas.html>

Wir gehen davon aus, dass das betroffene Gebiet im Zuge des Bauleitplanverfahrens auf Altlasten- und Kampfmittelfreiheit geprüft wird und bitten um Mitteilung, wenn im Bereich des Plangebietes Kampfmittelvorkommen bekannt sind. Sollten wir diesbezüglich bis zum Baubeginn keine Rückinformation erhalten, gehen wir davon aus, dass im Plangebiet keine Belastungen diesbezüglich vorliegen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird beachtet. Die Abteilung Netzplanung der Westnetz GmbH rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zur Abstimmung über den Leistungsbedarf sowie der erforderlichen Maßnahmen durch den Erschließungsträger kontaktiert.

Die von der Westnetz GmbH ausgeführten Hinweise zu den Netzdaten und in Bezug auf ausreichende Versorgungstrassen, zu Baumpflanzungen, zur Erweiterung der Straßenbeleuchtung, zu Tiefbauarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen und zu technischen Hinweisen werden insbesondere im Rahmen der Durchführung der Erschließungsarbeiten durch den Grundstückseigentümer/Bauherrn beachtet.

Zur Sicherung der Leitungen werden in der Planzeichnung entlang der Verläufe der Leitungstrassen sowie den zugehörigen Schutzstreifen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen ausgewiesen. Zusätzlich werden weitere erforderliche Festsetzungen (Berücksichtigung der Leitungen bei der Festlegung der Baugrenzen, Ausschluss von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Bereich der Leitungen) getroffen und ein Hinweis zur Rücksichtnahme bei Tiefbauarbeiten im Umfeld von Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu diesem Bebauungsplan wurden keine Hinweise auf Kampfmittel oder Altlasten vorgetragen. Daher ist von einer Kampfmittel- und Altlastenfreiheit des Plangebietes auszugehen.

Sollten dennoch bei Erdarbeiten Bombenblindgänger und/oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, wird in der Begründung und der Planzeichnung sicherheitshalber darauf hingewiesen, dass in einem solchen Fall umgehend die zuständige Polizeidienststelle, die Gemeinde Thuine oder die LGLN Regionaldirektion Hannover Dezernat 6 Kampfmittelbeseitigung zu benachrichtigen ist.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen mit Begrenzungen von Nutzungen innerhalb dieser Leitungskorridore sowie Aufnahme von Hinweisen zur Rücksichtnahme bei Tiefbauarbeiten im Umfeld von Ver- und Entsorgungsleitungen und zur Meldepflicht von Altlasten- und Kampfmittelfunden.

IHK Osnabrück – Emsland - Grafschaft Bentheim

Stellungnahme vom 06.10.2025

Inhalt der Stellungnahme

Sie bitten die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim um Stellungnahme zu folgender Planung: Ausweisung von Mischgebietsflächen auf einer bisherig rein gewerblich genutzten Fläche (HÜNE GmbH). Unsere Stellungnahme gilt für beide o.g. Aufstellungsverfahren. Die Verfahren befinden sich zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Da noch nicht alle beurteilungsrelevanten Unterlagen vorliegen, ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen.

Die IHK trägt bezüglich des o. g. Planentwurfs keine grundsätzlichen Bedenken vor. Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht neben dem Erhalt der Lagerhalle Loftwohnungen sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser vor. Wohnnutzungen sind in Mischgebieten allgemein zulässig. Dadurch können diese an bestehende gewerbliche Nutzungen (HÜNE GmbH) heranrücken. Es ist sicher zu stellen, dass sich durch die heranrückende neue Wohnbebauung für den Gewerbebetrieb keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben.

Dazu im Einzelnen wie folgt: mit der Bauleitplanung sollen im Sinne der Innenentwicklung und städtebaulichen Neuordnung eine Mischgebietsfläche ausgewiesen werden, um einerseits die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und andererseits Flächenbedarfe u. a. zur Ansiedlung/Erweiterung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu erfüllen. Die zulässigen Nutzungen eines Mischgebietes sollen einen Beitrag zu einer nutzungsgemischten Stadt mit kurzen Wegen leisten.

Im Plangebiet ist das o. g. Unternehmen GmbH ansässig. Anlässlich des Beteiligungsverfahrens haben wir das Unternehmen über die Planung informiert.

Allerdings kann durch die vorgelegte Planung ein mögliches Heranrücken an bestehende gewerbliche Nutzungen vorbereitet werden. Bei einem Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen ist generell der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG zu beachten, da es im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten kommen kann. Das Unternehmen genießt an der vorhandenen Stelle Bestandsschutz.

Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass bei Planungen im Umfeld von Gewerbebetrieben auch eine mittelfristige betriebliche Weiterentwicklung zu betrachten ist.

Sollte sich im weiteren Verlauf der Planungen zeigen, dass sich durch die Mischgebietsausweisung für den Bestandsbetrieb Einschränkungen ergeben, ist die Planung anzupassen bzw. sind weitere Maßnahmen (u. a. Lärmschutzwand, Bauvorschriften) zu Lasten der im Bebauungsplan genannten neuen Nutzungen festzulegen. Belastungen für den ansässigen Betrieb lehnen wir im Sinne des Bestandsschutzes und der gewerblichen Standortsicherung ab.

Die zur Bewältigung von eventuellen Konflikten im Bereich des Immissionsschutzes durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen zu treffenden Maßnahmen und Festsetzungen müssen geeignet sein, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Es ist sicher zu stellen, dass sich durch die neue Bebauung für den bestehenden Gewerbebetrieb keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben.

Das Unternehmen genießt an der vorhandenen Stelle Bestandsschutz und sollte nicht nachträglich mit Auflagen zum Immissionsschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. Dies lehnen wir im Sinne des Bestandsschutzes und der gewerblichen Standortsicherung ab. Die Umsetzung der Planung sollte nur im Einvernehmen mit dem betroffenen Unternehmen erfolgen. Sollten uns weitere Anmerkungen zugehen, werden wir ergänzend vortragen.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass zur Wahrung des Gebietscharakters bei Mischgebietsflächen die Hauptnutzungsarten (Wohnen und Gewerbe) das Gebiet gleichwertig prägen müssen. Keine dieser Hauptnutzungsarten darf völlig verdrängt werden. Kann die Gleichwertigkeit der Hauptnutzungsarten in dem Mischgebiet nicht gewährleistet werden, kann der Tatbestand des Etikettenschwindels vermutet werden.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Beurteilung der Lärmemissionssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.28 hat die Kuitier Immobilien GmbH & Co. KG, Thuine, einen schalltechnischen Bericht erarbeiten lassen, um zu überprüfen, ob im Bereich des Plangebietes durch die nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen Überschreitungen der gem. TA Lärm einzuhaltenden Immissionsrichtwerte hervorgerufen werden. Dieser Bericht datiert vom 29.07.2020. Mit Schreiben vom 11.11.2025 hat der Gutachter die Aktualität dieses Berichtes bestätigt. Die darin angegebenen Berechnungsmodalitäten hinsichtlich der Schallimmissionsbestimmungen sowie der Schallausbreitungsberechnungen entsprechen noch dem aktuellen Stand. Demzufolge kann der Bericht im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens herangezogen werden.

Bereits im Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Thuine wurden die zulässigen Lärmemissionen zum Schutz der angrenzenden Siedlungsbereiche durch verbindliche Festsetzungen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß der TA-Lärm auf der Basis eines schalltechnischen Berichtes begrenzt. Diese lärmtechnischen Einschränkungen betrafen die nördlich des Plangebietes angesiedelten Betriebe Tischlerei Kuitier und Autohaus Bernhardt. Bei den Berechnungen im schalltechnischen Bericht wurden die Emissionsbeschränkungen des Bebauungsplanes Nr. 20 berücksichtigt.

Diese Berechnungsergebnisse haben gezeigt, dass im gesamten Plangebiet die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm für die geplante Gebietsnutzung als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten bzw. unterschritten werden.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 resultieren hieraus keine weiteren Einschränkungen der beiden Betriebe. Durch das Planvorhaben sind demzufolge keine schalltechnischen Konflikte zwischen den Gewerbebetrieben und der zukünftigen Mischgebietsnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 zu erwarten.

Nachträgliche Auflagen zum aktiven Immissionsschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen sind für die Betriebe deshalb nicht erforderlich. Die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Altes Sägewerk“ ziehen für die benachbarten Gewerbebetriebe somit keinerlei zusätzliche Einschränkungen oder Nachteile nach sich.

Mit dem abschließenden Satzungsbeschluss wird die Wirksamkeitsvoraussetzung für den Bebauungsplan geschaffen. Demzufolge wird der Bebauungsplan somit für Grundstückseigentümer und Bauwillige rechtsverbindlich bindend, d. h. die Regelungen des verbindlichen Bauleitplanes für ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO müssen von allen Beteiligten eingehalten werden. Somit ist gewährleistet, dass sich der entsprechende Gebietscharakter im Plangebiet einstellen wird.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Berücksichtigung der Ergebnisse des schalltechnischen Berichtes im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens.

EWE NETZ GmbH

Stellungnahme vom 29.08.2025

Inhalt der Stellungnahme

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.

Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:

<https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung>

In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sämtliche Maßnahmen für die Erschließung werden vom Flächeneigentümer und Investor ausgeführt. Die Erschließung wird von ihm im eigenen Namen und für eigene Rechnung durchgeführt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird der Investor frühzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zur Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen die EWE NETZ GmbH kontaktieren.

Vorsorglich wird im Bebauungsplan und der Begründung auf die Rücksichtnahme bei Tiefbauarbeiten im Umfeld von Ver- und Entsorgungsleitungen hingewiesen.

Die von der EWE NETZ GmbH aufgeführten Hinweise zum Erhalt der vorhandenen Leitungstrassen, zu evtl. erforderlichen Anpassung der Versorgungsanlagen und zur Einhaltung technischer Vorschriften werden insbesondere im Rahmen der Durchführung der Erschließungsarbeiten durch den Vorhabenträger beachtet.

Änderung/Ergänzung/Korrektur der Planunterlagen

Ausnahme eines Hinweises in die Planunterlagen zur Rücksichtnahme bei Tiefbauarbeiten im Umfeld von Ver- und Entsorgungsleitungen.

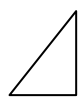
Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken

- ➔ Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund, E-Mail vom 02.09.2025
- ➔ Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen, Lucaskamp 9, 49808 Lingen (Ems), E-Mail vom 26.08.2025
- ➔ Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum, Lindenstraße 2, 49577 Ankum, E-Mail vom 27.08.2025
- ➔ Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Außenstelle Lingen, Am Hundesand 12, 49809 Lingen (Ems), Schreiben vom 10.09.2025
- ➔ DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Am DFS Campus 10, 63225 Langen, Schreiben vom 25.09.2025
- ➔ Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, Bramscher Straße 134 – 136, 49088 Osnabrück, E-Mail vom 29.09.2025
- ➔ Vodafone GmbH, Richtfunk-Auskunft, Düsseldorf, E-Mail vom 26.08.2025
- ➔ Gemeinde Hopsten, Bunte Straße 35, 48496 Hopsten, E-Mail vom 01.09.2025
- ➔ Samtgemeinde Fürstenau, Schlossplatz 1, 49584 Fürstenau, E-Mail vom 27.08.2025
- ➔ Samtgemeinde Lengerich, Mittelstraße 15, 49838 Lengerich, E-Mail vom 05.09.2025
- ➔ Landkreis Osnabrück, Am Schölerberg 1, 49082 Osnabrück, Schreiben vom 24.09.2025
- ➔ Samtgemeinde Spelle, Hauptstraße 43, 48480 Spelle, Schreiben vom 28.08.2025

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen der Bürger im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Altes Sägewerk“ der Gemeinde Thuine wurden nicht abgegeben.

Aufgestellt: Lingen, 12.11.2025

 **Krüger**
Landschaftsarchitekten
Dipl.- Ing. (FH) Hans-Michael Krüger, AKN

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: +49/541/90108188
49088 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: +49/541/589153 Fax: +49/541/589183
krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de

gez. Großpietsch

.....
Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch
Architekt + Stadtplaner