

BEBAUUNGSPLAN NR. 28
„Altes Sägewerk“

ERLÄUTERUNGEN ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWICK-
LUNGSKONZEPT ZUR GEPLANTEN **AUSWEISUNG** EINER
MISCHGEBIETSFLÄCHE SÜDLICH DER HAUPTSTRASSE IN
DER **GEMEINDE THUINE** IM RAHMEN DER FRÜHZEITIGEN
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 BAUGB
UND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG VON BEHÖRDEN UND
SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS.
1 BAUGB

Stand: 30.07.2025

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Thuine

Auftragnehmer:



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

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch
Architekt + Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Allgemeines	1
2	Planungsanlass	2
3	Planungsabsichten	3
4	vorbereitende Bauleitplanung	5
5	Auswirkungen auf die Umwelt	8

1 ALLGEMEINES

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

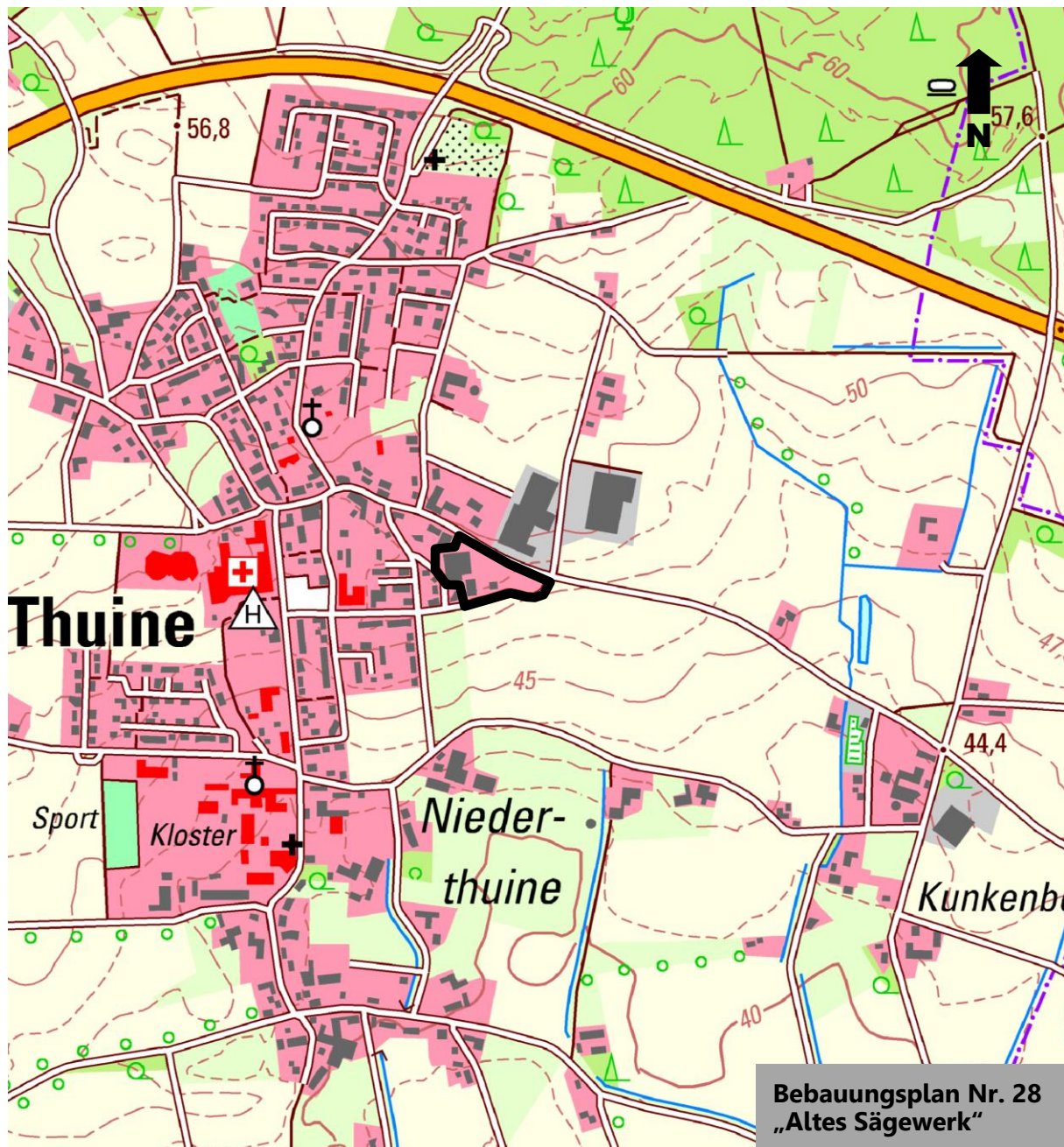


Abbildung 1: Übersichtsplan ohne Maßstab (Kartengrundlage: DTK 1: 25.000)

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,00 ha umfasst zwischen der Hauptstraße und dem Südring bzw. dem östlichen Siedlungsrand der Ortslage Thuine ein bisher ausschließlich als Lagerfläche genutztes Grundstück, auf dem die Lagerhalle eines Familienbetriebes für Messe- und Innenausbau errichtet wurde. Nordwestlich bzw. südöstlich grenzen zwei Wohnhäuser an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Schützenswerte Gehölzstände mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind im Plangebiet entlang der Südseite der Hauptstraße (Baumreihe) vorzufinden. Etwa in der Mitte des Plangebietes wird ein Teil der Grundstücksfläche als Ziergarten genutzt.

Entlang der westlich angrenzenden Raiffeisenstraße setzt sich die Ortslage von Thuine 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.

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. 460 m Luftlinie nordwestlich des Plangebietes.

2 PLANUNGSANLASS

2

Im östlichen Teil des engeren Ortskerns von Thuine zeichnet sich die funktionale Nach- und Umnutzung einer bisher überwiegend als Lagerfläche genutztes Gewerbegrundstück ab, so dass für dieses mit einer Lagerhalle bebaute Grundstück eine städtebauliche Neuordnung notwendig wird.

Zur Nach- bzw. Neunutzung des Grundstückes beabsichtigt der Eigentümer unmittelbar zwischen der Hauptstraße und dem Südring drei Mehrfamilienhäuser sowie im östlichen Teil des Grundstücks zwei Einfamilienhäuser zu errichten. Die Planungen für die bestehende Lagerhalle sieht deren Umbau in Loftwohnungen vor. In den Mehrfamilienhäusern sollen insbesondere Räume für Läden- und Dienstleistungsnutzungen, einschließlich der erforderlichen PKW-Einstellplätze in Carports bereitgestellt werden.

Vor allem mit diesen beabsichtigten Wohnnutzungen können im Ortskern von Thuine bisher noch nicht vorzufindende Wohnraumangebote für ältere Menschen, speziell vor dem sich abzeichnenden demographischen Wandel und der Forderungen des lokalen Wohnungsmarktes insbesondere nach alternativen bzw. kleineren (Miet-)Wohneinheiten geschaffen werden.

Aufgrund der Notwendigkeit die Grundstücke 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 ein Architekturbüro aufgestellt.

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

Aus diesem Grunde wird der Bebauungsplan Nr. 28 „Altes Sägewerk“ der Gemeinde Thuine aufgestellt. Grundlage für diesen Bebauungsplan ist die nachfolgend in der Anlage 2 dargestellte städtebauliche Entwicklungsperspektive.

Entwicklungsperspektive Altes Sägewerk Thuine

mögl. Bebauung



Abbildung 2: „Entwicklungsperspektive Altes Sägewerk Thuine“, Architekturbüro Georg Kimmer, Telgenbusch 2 – 4, 48480 Schapen, 20.05.2025 (ohne Maßstab)

3 PLANUNGABSICHTEN

4

Im Rahmen der Überplanung des Grundstückes südlich der Hauptstraße ist der Bau von fünf eigenständigen neuen Baukörpern geplant.

In zweigeschossiger Bauweise sind drei Gebäude mit ausgebauten Dachgeschossen vorgesehen, in denen die geplanten Wohn- und Gewerbenutzungen untergebracht werden, welche die vorhandene Infrastruktur im Dorf ergänzen sollen. Der Zugang zu den Gebäuden erfolgt sowohl von der Hauptstraße aus als auch vom Südring. Zwischen den II-geschossigen Gebäuden soll ein Innenhof entstehen, um den sich die Mehrfamilienhäuser gruppieren. Die erforderlichen Stellplatzflächen für diese Nutzungen werden in Carports untergebracht, die den jeweiligen Wohneinheiten zugeordnet sind.

Als baulich-räumlicher Abschluss dieser Geschoßwohnungseinheiten werden östlich zwei Einfamilienhäuser angeordnet, deren Bauvolumina und Baukörperhöhen sich zum Plangebietsrand reduzieren.

Bei der Verortung der beiden Einfamilienhäuser auf dem Grundstück wird der Schutz der in der ehem. Straßentrasse des Südrings verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen berücksichtigt.

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

Das Wohnraumangebot wird somit ein breites Spektrum an Nutzergruppen ansprechen.

Eine Besonderheit im Gegensatz zu den Neubauten bildet der Umbau des südlichen Teils der bestehenden Lagerhalle zu Loftwohnungen. Der nördliche Teil der vorhandenen große Halle bleibt erhalten und deren Nutzung wird weiter fortgeführt.

Gleichzeitig wird die Schaffung einer attraktiveren Infrastruktur und Grünflächen angestrebt. Der Baumbestand, insbesondere mehrere Roteichen an der Hauptstraße, wird durch planungsrechtliche Festsetzungen erhalten und gezielt in die Freiraumstruktur integriert.

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.

Der Ziergartenaufwuchs, im mittleren Teil Grundstück wird bis auf den Baumbestand aufgegeben. Aus diesem Grunde sind für den Ausgleich dieses Eingriffs in Natur und Landschaft externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplane aufgrund der erforderlichen Bebauungsdichte kaum möglich ist. In welcher Form, in welchem Umfang und ob Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden müssen, wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens untersucht.

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 entlang der Ostseite des Thuiner Ortskerns der vorhandene Gebietscharakter, der unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzt, in den Änderungsbereich hinein entwickelt werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 28 ist eine Mischgebietsausweisung (MI) mit Festlegung einer offenen Bauweise vorgesehen. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) für das Änderungsgebiet von 0,6 entspricht der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angegebenen Obergrenze des Orientierungswertes für Mischgebiete (MI).

Diese Grundflächenzahl in Verbindung mit einer I- und II-geschossigen Bauweise als Höchstwert ermöglicht 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 noch im Bebauungsplan festzulegenden überbaubaren Bereiche wird die Errichtung der geplanten Einzelgebäude ohne weiteres möglich sein. (siehe Abbildung 3)

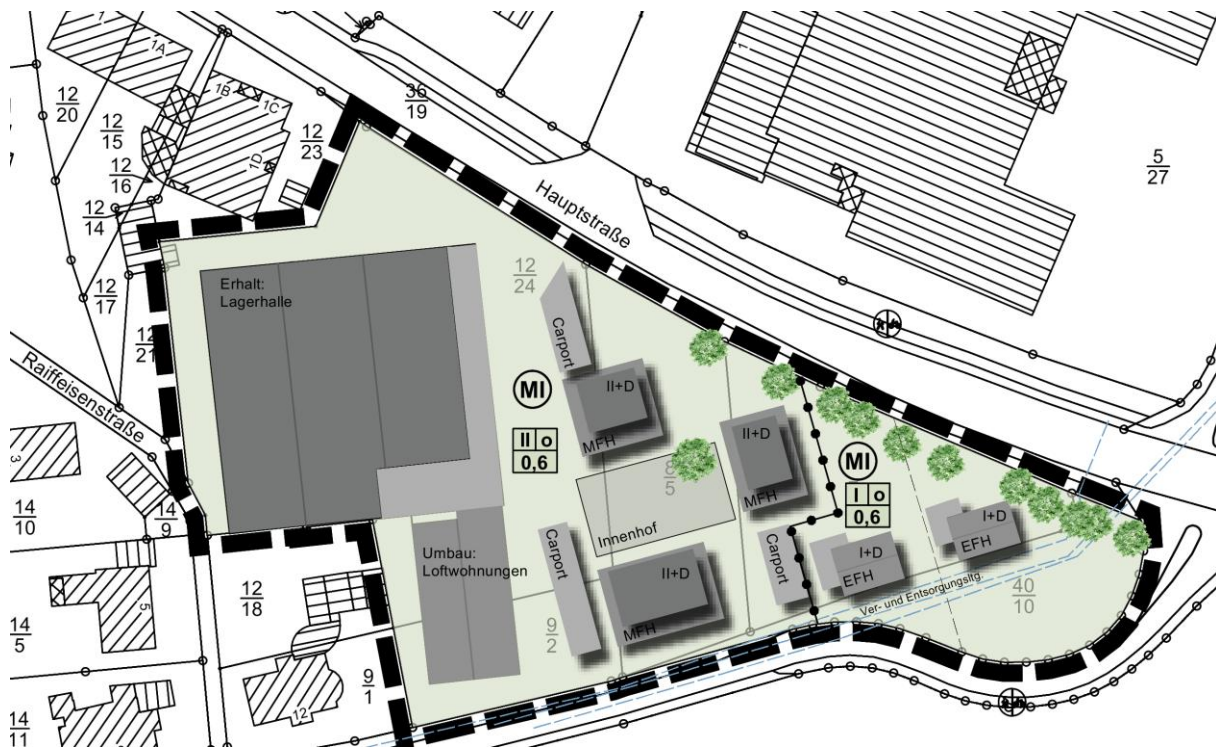


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 28 „Altes Sägewerk“ (ohne Maßstab)

4 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

4

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren enthält in der Mitglieds-gemeinde Thuine, im Bereich des östlichen Ortskerns, die Darstellung von gewerblichen Bauflä-chen (G) nördlich und südlich der Hauptstraße.

Westlich dieser Gewerbeflächen erstrecken sich die Wohnbauflächen (W) und Flächen für ver-schiedene Gemeinbedarfsnutzungen des Ortskerns. Zwischen den Gewerbeflächen und den Siedlungsbereichen des Dorfzentrums bzw. entlang der Hauptstraße sind gemischte Bauflä-chen (M) angeordnet.

Das Plangebiet der 59. FNP-Änderung umfasst zwischen der Hauptstraße, dem Südring und der Schulstraße eine gewerbliche Baufläche (G) mit einer Geschossflächenzahl von 1,2 sowie einen schmalen Streifen der westlich angrenzenden gemischten Bauflächen (M) für die eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgelegt wurde. In den Änderungsbereich wird zusätzlich eine Fläche zwischen der Straße Südring und den gewerblichen Bauflächen einbezogen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt war. Inzwischen wurde der Ausbau der Einmündung Südring/Hauptstraße realisiert und diese Fläche wird seitdem gewerblich als Lagerfläche genutzt. Entlang der Südseite der Hauptstraße sieht der Flächennutzungsplan eine Eingrünung der gewerblichen Bauflächen vor. (siehe Abbildung 4)



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren – Mitgliedsgemeinde Thuine

Im Rahmen dieser 59. FNP-Änderung wird die gesamte Fläche des Geltungsbereiches umgewidmet und als gemischte Baufläche (M) dargestellt. 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 5)

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

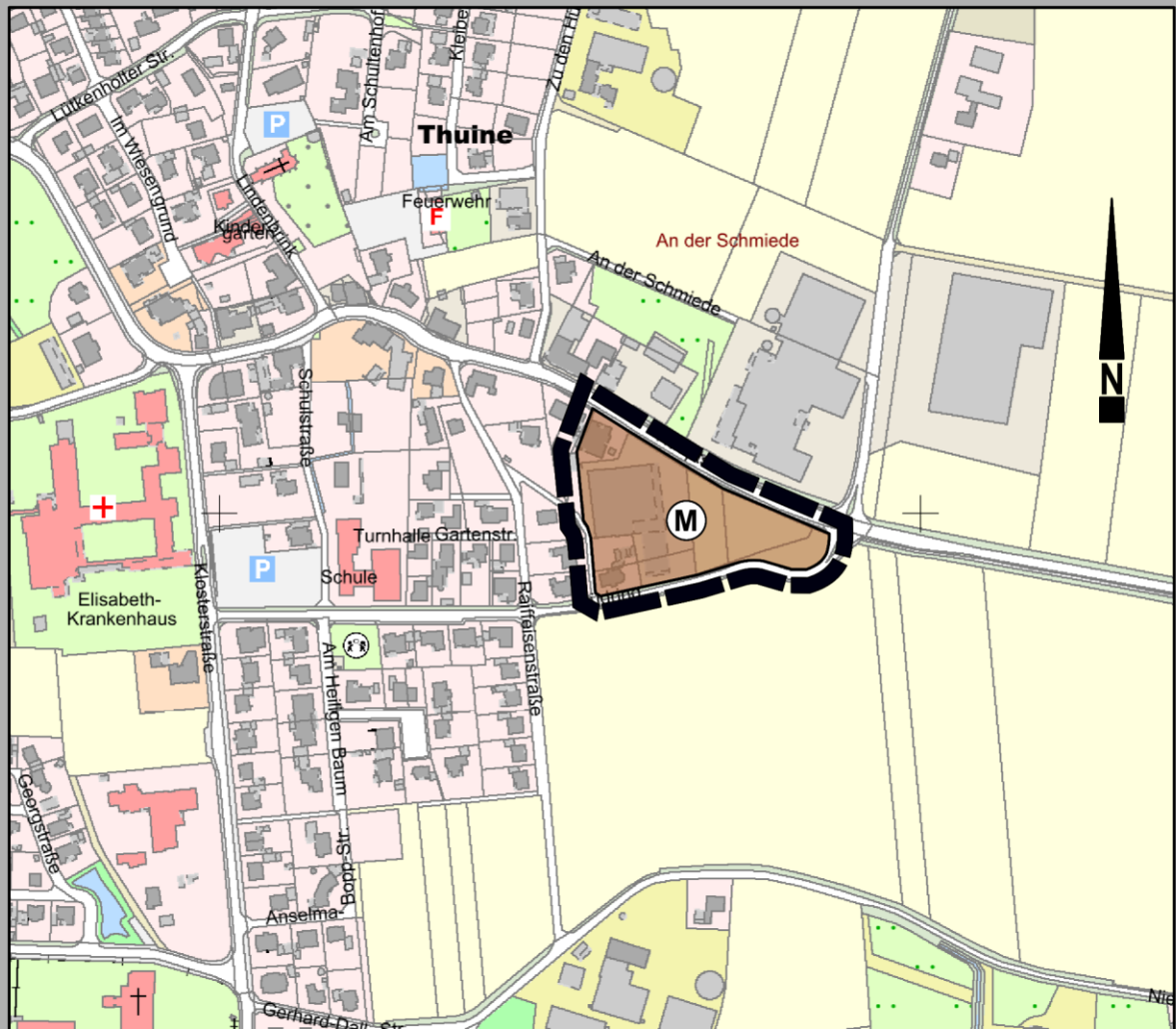


Abbildung 5: 59. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Freren - Mitgliedsgemeinde Thuine

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird somit aus der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren entwickelt.

5 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

5

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

Der hierfür erforderliche Umweltbericht nach § 2 a BauGB geht im Detail auf die einzelnen Themenbereiche und Schutzgüter der Umweltprüfung ein und dokumentiert und bewertet die durch die Planung berührten Umweltbelange im Falle des Bebauungsplanes Nr. 28 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

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

Da für das Plangebiet ein Standort gewählt wurde, der bisher gewerblich genutzt wird, kann die Biotopwertigkeit der in die Planung einbezogenen Flächen als gering bezeichnet werden. FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete werden von diesen Planungsabsichten ebenfalls nicht berührt.

Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen zum derzeitigen Stand des Bauleitplanverfahrens sind insbesondere die Ergebnisse einer Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Plangebiet, sowie einer Kartierung von Brutvögeln, die z. Z. zusammen mit einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme noch durchgeführt werden.

Eine weitergehende Konkretisierung dieser z. T. noch durchzuführenden umweltrelevanten Untersuchungen wird im Zusammenhang mit der Umweltprüfung im Rahmen des weiteren Verlaufs der Bebauungsplanaufstellung vorgenommen.

Jedoch ist bereits zum heutigen frühen Zeitpunkt der Planung erkennbar, dass sich aufgrund der beabsichtigten Wohnbauflächenerweiterung ein entsprechender Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergeben wird.

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB angemessen zu beachten, werden die Ergebnisse der Fachgutachten bzw. des Umweltberichtes durch Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Darüber hinaus werden zur Beurteilung der Lärmmissionssituation die erforderlichen Untersuchungen erarbeitet und deren Ergebnisse bei der Ausarbeitung des formalen Bebauungsplanes entsprechend einbezogen. Alle weiteren notwendigen Konzepte und Beurteilungen zu den erschließungstechnischen Aspekten (z. B. Bodenbeprobung, Oberflächenentwässerung) werden im weiteren Planverlauf erarbeitet und die hieraus resultierenden planungsrechtlichen Regelungen im Bebauungsplan getroffen.

Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt.

Aufgestellt: Lingen, 30.07.2025



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

gez. Großpietsch

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