

Einladung

Im Einvernehmen mit dem Vorsitzenden des **Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Gemeinde Thedinghausen**, Herrn Dr. Künnemeyer, lade ich Sie hiermit zu einer öffentlichen/nichtöffentlichen Sitzung am Donnerstag, dem 16. Mai 2013, 19:30 Uhr, in Thedinghausen, Gasthof Niedersachsen, Braunschweiger Str. 19, ein.

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Tagesordnung und der Beschlussfähigkeit.
2. Einwohnerfragestunde.
3. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 17.04.2013.
4. Beratung und empf. Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Eyterniederung – Beppener Bruch“.
(DS-Nr. T.4.17.171 ist beigelegt.)
5. Beratung und empf. Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Neubau Trauerhalle“,
 - a) Beschluss über den Vorentwurf des Bebauungsplanes
 - b) Freigabe für die frühzeitige Bürgerversammlung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 - c) Freigabe für die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
(DS-Nr. T.4.17.169 ist beigelegt.)
6. Beratung und empf. Beschlussfassung über eine Bauanfrage nördlich der Dragonerstraße / westlich des Deiches inkl. Erwerb einer gemeindlichen Zuwegung.
(DS-Nr. T.4.17.172 ist beigelegt.)
7. Mitteilungen und Anfragen.
8. Einwohnerfragestunde.

Amt / Aktenzeichen T/4/622-21	Datum 23.04.2013	Drucksachen Nr. T. 4. 17. 171
---	----------------------------	---

Beratungsfolge	Sitzungstag	TOP	Ergebnis			
			Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung
(x) Bau-, Planungs- u. Umweltausschuss	16.05.2013	4				
(x) Rat	11.06.2013					

Bisheriger Beratungsgang: Rat 29.06.2011, TOP 6, DS-Nr. T.4.16.505

Betreff: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Eyterniederung – Bepener Bruch“

Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat stimmt dem vom Planungsbüro ausgearbeiteten Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 48 „Eyterniederung – Bepener Bruch“ mit textlicher Darstellung zu.
- b) Auf der Basis des vorgelegten Vorentwurfes wird die Verwaltung beauftragt, Eigentümergespräche mit den wichtigsten Grundstückseigentümern und die frühzeitige Bürgerversammlung durchzuführen.
- c) Auf der Basis des vorgelegten Vorentwurfes wird die Verwaltung beauftragt, eine frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Am 29.06.2011 hat der Rat einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst. Weiter hat er einen Planungsauftrag an das Planungsbüro pk plankontor städtebau, Oldenburg, erteilt und eine Veränderungssperre für das künftige Plangebiet erlassen.

Da es sich um ein sehr großes Plangebiet handelt, waren die Vorarbeiten seitens des Planungsbüros und der Verwaltung doch sehr umfangreich. Andere wichtige Planungen führten zu Terminverzögerungen. In diesem Zusammenhang wird auf das Gesprächsprotokoll verwiesen, das dem Ratsprotokoll v. 12.03.2013 beigefügt wurde.

Es haben in der Zwischenzeit weitere Abstimmungsgespräche mit dem Planungsbüro stattgefunden. Im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es ca. 1.500 Flurstücke, die 215 Eigentümern gehören. Es wurden dann die entsprechenden Größen der einzelnen Flächen ermittelt.

Zwischen Planungsbüro und Unterzeichner wurden dann gemeinsam 15 Eigentümer festgelegt, die von dieser Planung ganz besonders betroffen sind. Mit diesen 15 Eigentümern sollen Einzelgespräche stattfinden. Je nach Verlauf der Gespräche müsste dann noch das Planungsbüro oder die Landwirtschaftskammer hinzugezogen werden. Alle anderen Eigentümer und weitere Betroffene werden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerversammlung an der Bauleitplanung beteiligt. Das Planungsbüro hat einen Vorentwurf des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen vorgelegt. Aus der Sicht der Verwaltung ist dieser Plan in Ordnung. Änderungen sind im Verfahren jederzeit möglich, da die Verwaltung mit den Verfahrensschritten erst am Anfang steht. Zur Begründung der Planzeichnung hat das Planungsbüro eine Kurzfassung der künftigen Begründung angefertigt. Die große Planzeichnung mit der Kurzbegründung ist für den Bürgermeister und die Fraktionsvorsitzenden beigelegt.

Um im Verfahren weiterzukommen, sollten die ersten Verfahrensbeschlüsse gefasst werden. Nach der Ratssitzung im Juni können dann die Einzelgespräche mit den Landwirten geführt werden. In diesen Gesprächen wird auch gefragt, ob die Eigentümer noch Ländereien an- oder verpachtet haben. Weiter spielt es eine Rolle, ob die Eigentümer noch Ländereien im Gebiet der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen in der Nähe des räumlichen Geltungsbereiches haben.

Außerdem wird dann parallel zu diesen Gesprächen der Vorentwurf an die Träger öffentlicher Belange gesandt. Hier ist es insbesondere von Bedeutung, wie das Landvolk und die Landwirtschaftskammer zu dieser Planung Stellung beziehen werden. Es ist davon auszugehen, dass aus dem Bereich Landwirtschaft massive Bedenken vorgetragen werden, da die bauliche Nutzbarkeit in dem Geltungsbereich stark eingeschränkt wird.

Der Gemeindefdirektor

F:\SEKRETAR\Word\Amt41\St\St0618.doc

4/23/4/73
A.

Amt / Aktenzeichen T/4/622-21	Datum 18.04.2013	Drucksachen Nr. T. 4. 11, 169
---	----------------------------	---

Beratungsfolge			Ergebnis			
	Sitzungstag	TOP	Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung
(x) Bau-, Planungs- u. Umweltausschuss	16.05.2013	5				
(x) Rat	11.06.2013					

Bisheriger Beratungsgang: Rat 12.12.2012, TOP 12, DS-Nr. T.4.17.124

Betreff: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.

49 „Neubau Trauerhalle“,

a) Beschluss über den Vorentwurf des Bebauungsplanes

b) Freigabe für die frühzeitige Bürgerversammlung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

c) Freigabe für die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

a) Der Rat stimmt dem beigefügten Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 „Neubau Trauerhalle“ mit textlichen Festsetzungen zu.

b) Der Rat beschließt, auf der Basis des unter a) beschlossenen Bebauungsplanvorentwurfes eine frühzeitige Bürgerversammlung durchzuführen.

c) Der Rat beschließt, auf der Basis des unter a) beschlossenen Bebauungsplanvorentwurfes eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Sachverhalt:

Aufgrund der Veränderungen im Haus auf der Wurth soll nunmehr eine neue Trauerhalle in der Nähe des Friedhofes gebaut werden. Damit dies baurechtlich umgesetzt werden kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Rat hat am 12.12.2012 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gefasst. Weiter wurde der Planungsauftrag an das Planungsbüro pk plankontor städtebau gmbh, Oldenburg, erteilt.

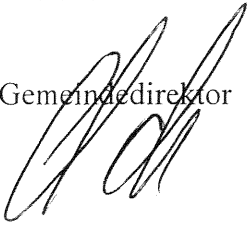
Das Ingenieurbüro A. Thalmann, Morsum, hat eine erste Idee zur Bebauung des Grundstücks bei der Verwaltung vorgelegt. Ein Lageplan und eine Schnittzeichnung sind beigefügt.

Frau Lüders vom Planungsbüro hat einen Vorentwurf des Bebauungsplanes gezeichnet und entsprechende textliche Festsetzungen entworfen. Der Bebauungsplanvorentwurf und die textlichen Festsetzungen sind als Anlage beigefügt.

Damit das Verfahren nunmehr weitergeführt werden kann, ist ein entsprechender Beschluss über diesen Vorentwurf notwendig. Aus der Sicht der Verwaltung kann dieser Vorentwurf so beschlossen werden.

Nach dem Beschluss im Rat kann eine Bürgerversammlung stattfinden. Weiter wird dieser Vorentwurf an die Träger öffentlicher Belange gehen, damit sie eine erste Stellungnahme zur Planung gegenüber der Gemeinde abgeben können.

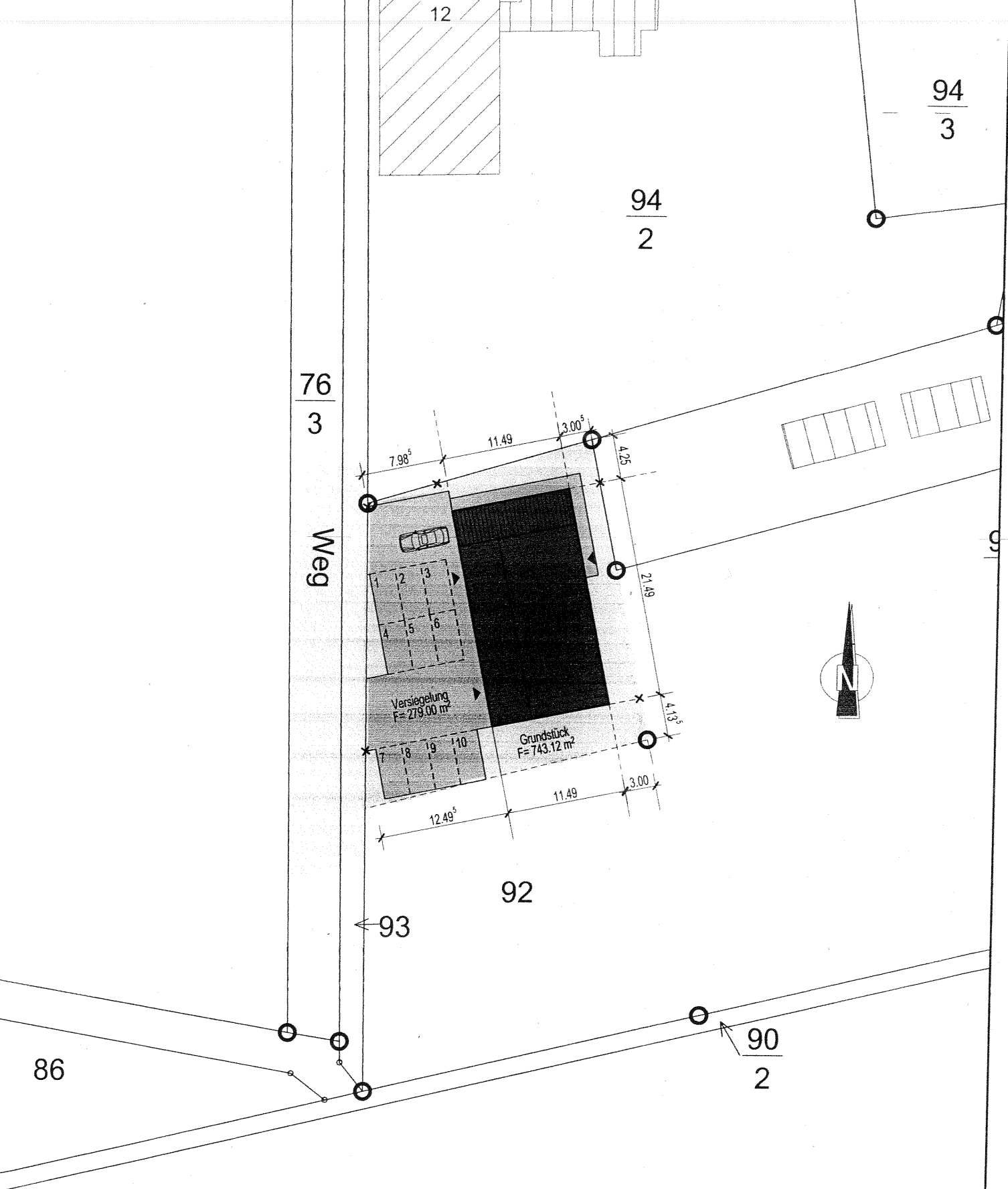
Der Gemeindedirektor



F:\SEKRETAR\Word\Amt41\St\St0615.doc

4/22/4/2013





B. Februar 2013
 -Köhler-Logoplan 2.s12
 ene Dateien\Spirit\2013\

ABEN:
 Bau einer
 erhalle

BAUORT:
Bäckerweg
27321 Thedinghausen

PLANER:
Ingenieurbüro
A. Thalmann
 Architekturplanung
 Statische Berechnung
 Bauablauf

o Köhler
 r Str. 5
 1 Emtinghausen

BAUTEIL:
Lageplan

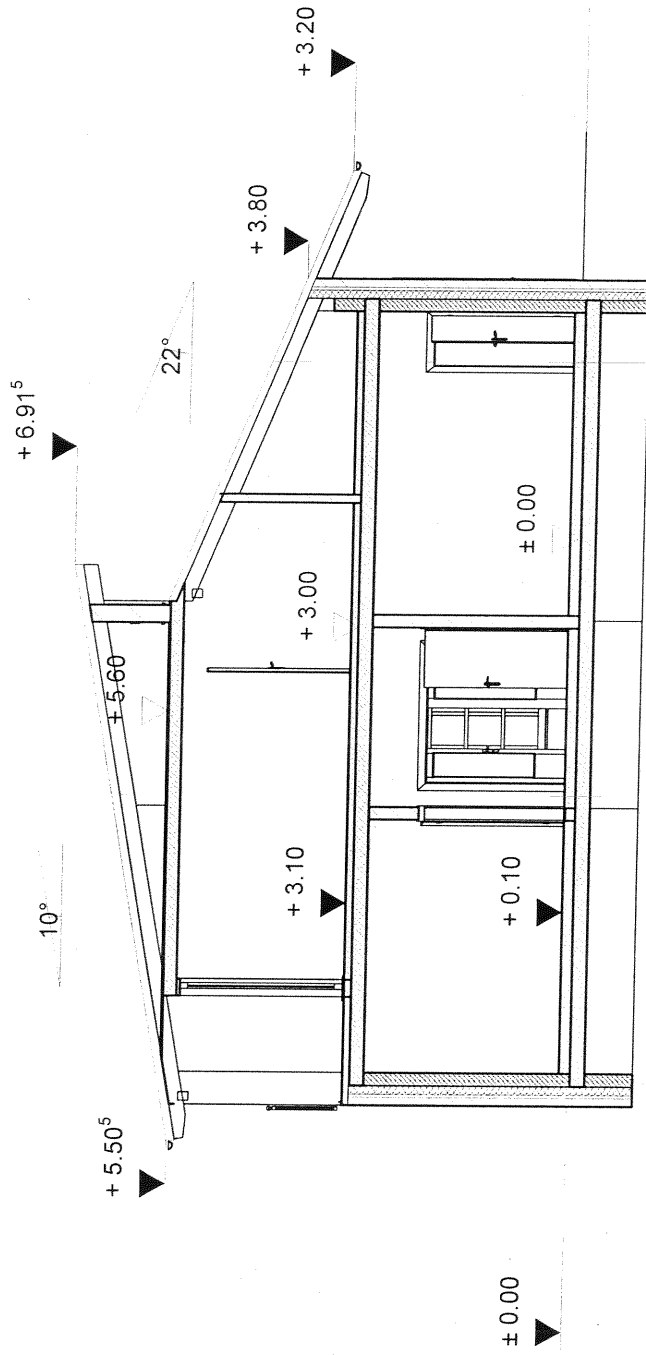
MAßSTAB:
1 : 500

Arno Thalmann , Dipl. - Ing.
 Am Mühlenfeld 27
 27321 Morsum
 Tel. : 04204 / 91 31 23
 Fax. : 04204 / 91 31 24
 E-Mail - Adresse :
 A. Thalmann@t-online.de

DATUM:
12.02.2013

BEARBEITER:
KR

Schnitt A--A



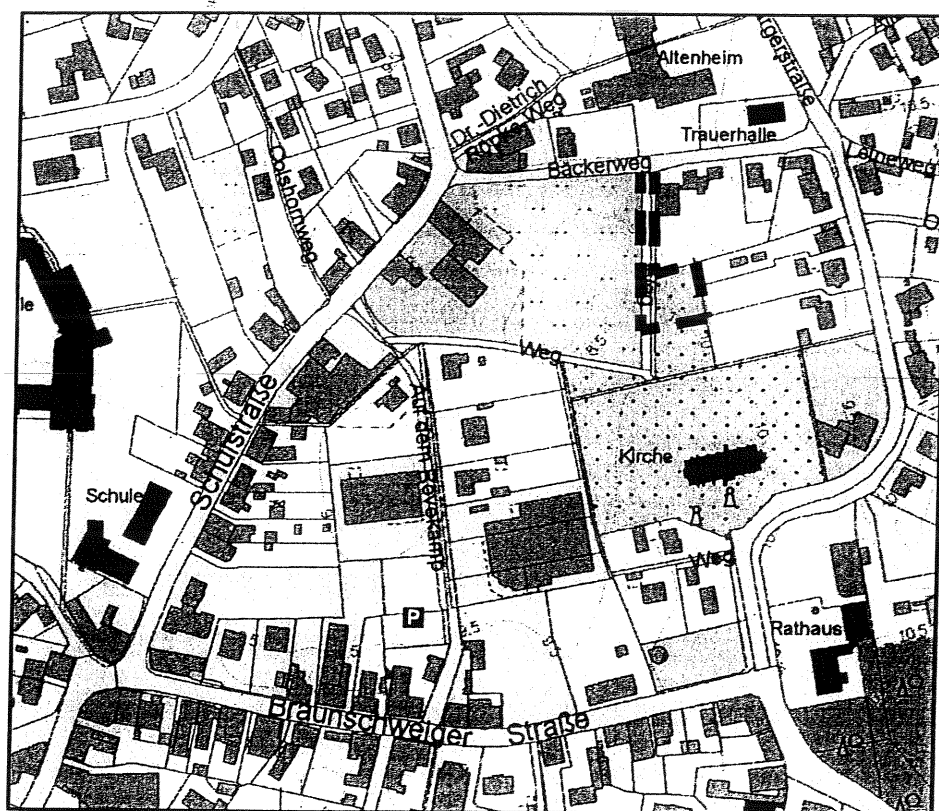
Projekt: Neubau einer Trauerhalle mit Nebengebäude
Bäckerweg ..., 27321 Thedinghausen
Bauherr: Heiko Köhler
Syker Straße 5, 27321 Erminghausen
Architekt: Arno Thalmann
Am Mühlenfeld 27, 27321 Thedinghausen-Morsum
Dateiname: Köhler Trauerhalle 2 Thedinghausen
Maßstab: 1 : 100 Datum: 18.02.2013 Schnitt A--A

Gemeinde Thedinghausen

Bebauungsplan Nr. 49

"Neubau Trauerhalle"

VORENTWURF



Übersichtsplan

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg


Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

 Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung


 Geschosflächenzahl


0,5 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß


GH 9,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen


 offene Bauweise

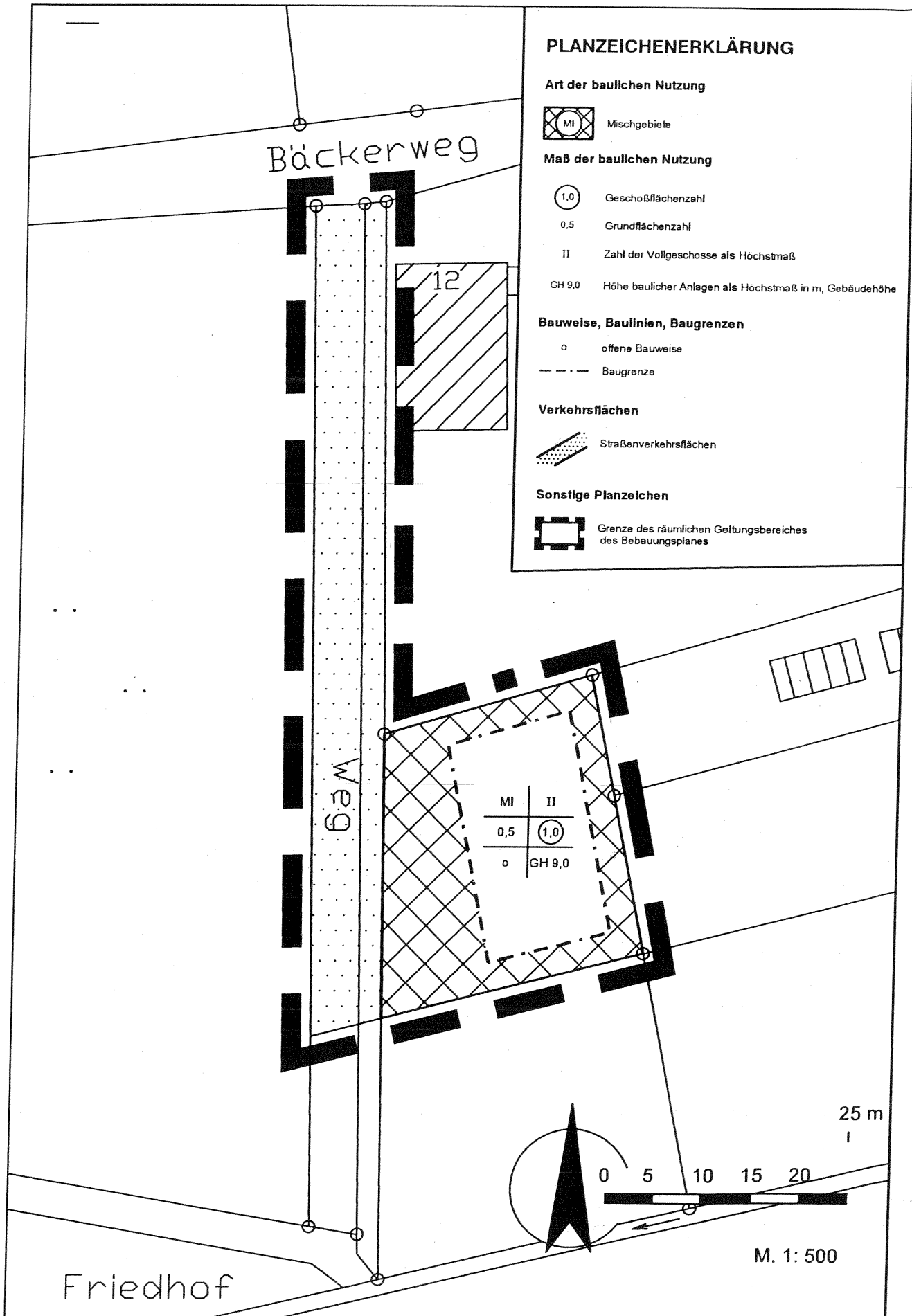
 Baugrenze

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorentwurf

1. Nutzungbeschränkungen in den Mischgebieten

Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Mischgebietes MI1 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO),
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)

2. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt; der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile in Sinne der Bauordnung wie, z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Seile u.ä., zulässig.

3. Oberflächenwasserableitung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und der sonstigen versiegelten Flächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 auf soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.

(x) öffentlich

() nicht öffentlich

Amt / Aktenzeichen T/4/	Datum 23.04.2013	Drucksachen Nr. T. 4. 17. 172
-----------------------------------	----------------------------	---

Beratungsfolge	Sitzungstag	TOP	Ergebnis			
			Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung
(x) Bau-, Planungs- u. Umweltausschuss	16.05.2013	6				
(x) Rat	11.06.2013					

Bisheriger Beratungsgang:

Betreff: Beratung und Beschlussfassung über eine Bauanfrage nördlich der Dragonerstraße /westlich des Deiches inkl. Erwerb einer gemeindlichen Zuwegung

Beschlussvorschlag:

ohne

Sachverhalt:

Aus der beigelegten schriftlichen Anfrage v. 08.04.2013 nebst Anlagen sind alle wesentlichen Dinge ersichtlich.

Es geht hier erstmal um die Feststellung, wie der Rat zu diesem Gesuch steht. In der nächsten Sitzung könnten dann bei einer positiven Beurteilung die entsprechenden Beschlüsse für die rechtliche Abwicklung vorbereitet werden. Das anvisierte Grundstück liegt im so genannten Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine Bebauung im Außenbereich mit Wohnhäusern ist nicht möglich. Eine Bauvoranfrage würde daher vom Landkreis Verden negativ beschieden werden. Ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan ist beigelegt. Die Grundstücksfläche ist mit einem kleinen Kreuz gekennzeichnet. Die Flächen sind als landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen. Ebenfalls beigelegt ist noch ein Auszug aus dem Innenbereichsabgrenzungsplan. Dort ist das Grundstück ebenfalls mit einem Kreuz gekennzeichnet. Die umrandeten Flächen 1, 10 u. 12 betreffen rechtskräftige Bebauungspläne. Dieses Grundstück ist darin nicht enthalten. Sollte der Rat sich für den Antrag aussprechen, müsste ein neuer Bebauungsplan aufgestellt oder der bestehende Bebauungsplan erweitert werden. Da auch der Flächennutzungsplan nicht passt, müsste parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan geändert werden. Entlang von Deichen gibt es eine Schutzzone, so dass der Landkreis Verden und der Mittelweserverband Syke später gefragt werden müssen.


Aus dem Gesuch ist auch ersichtlich, dass die Antragsteller das gemeindeeigene Flurstück 153 zum Teil von der Gemeinde erwerben möchten. Auf diesem Flurstück und dem privaten Nachbargrundstück möchten sie eine neue Zufahrtstraße herstellen. Bisher hatte der Rat sich immer gegen eine Veräußerung dieser schmalen gemeindeeigenen Trassen an der Dragonerstraße ausgesprochen.

Der Antrag wird den kommunalen Gremien vorgelegt, um hier ein entsprechendes Meinungsbild einzuholen.

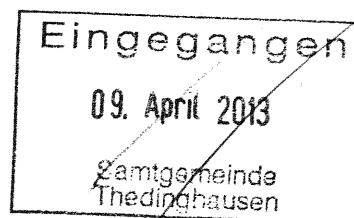
Der Gemeindedirektor

F:\SEKRETAR\Word\Amt41\St\St0619.doc


23.04.73


23.04.73

An Herrn
Samtgemeindebürgermeister Schröder
Samtgemeinde Thedinghausen
Braunschweiger Str.10
27319 Thedinghausen



Betr. : Bauvoranfrage Flurstück 151/4 und 151/3

Sehr geehrter Herr Schröder ,

08.04.2013

Im Herbst letzten Jahres sprach uns der Vorbesitzer des Grundstückes 151/3 151/4 Herr August Westermann an. Wir pflegen mit ihm ein sehr gutes Verhältnis, welches auch dazu geführt hat, dass wir vor geraumer Zeit seine Besitztümer erworben haben. Er mache sich Gedanken über eine mögliche Neunutzung der Scheune auf Flurstück 151/3, da der Zustand dieses Gebäudes kärglich ist und etwas geschehen müsse. Er selber wohnt mit seiner Lebenspartnerin Frau Graue als Mieter weiterhin in dem Wohngebäude auf Grundstück 151/3. Seitdem befassen wir uns gründlich mit einem möglichen Umbau dieses Gebäudes und haben auch schon Kontakt mit Herrn Link aufgenommen.

Wir sind zu dem Schluss gekommen, dass ein möglicher Umbau der Scheune nur mit einer Gegenfinanzierung möglich ist.

Als mögliche Nutzung dieses Gebäudes wäre neben einer Wohnung für das Paar Westermann/Graue eine Praxis für Physiotherapie/Praxis für Psychotherapie möglich. Eine solche Praxis für Physiotherapie wird derzeit seit ca. 15 Jahren gegenüber in unserem Haus Dragonerstr.12 erfolgreich betrieben.

Um den üblichen Marktanforderungen gerecht zu werden wäre eine Vergrößerung/Umlegung in die Dragonerstr.11 möglich. Dazu ergänzend eine Praxis für Psychotherapie, welche in unserer Samtgemeinde eine sinnvolle Ergänzung der medizinischen Versorgung wäre.

Um solch ein Projekt durchführen zu können muss ein Konzept der Finanzierung durchdacht werden.

Wir streben deswegen eine Bauvoranfrage für das Flurstück 151/4 an. Wir würden dieses Grundstück dafür nutzen, darauf zwei Friesenhäuser im nordischen Stil zu bauen. Es ist uns sehr wichtig, dass sich diese Häuser in das Umfeld am Deich einpassen. Aus diesem Grund haben wir Fotos von möglichen Ausführungen beigelegt. Wir möchten einen Eindruck unserer Idee darlegen. Es handelt sich um eine Lückenbebauung. Um Zugang zu diesem Grundstück zu bekommen wäre ein Kauf bzw. eine Pacht der Zuwegung zwischen Flurstück 151/3 und Flurstück 150/12 nötig. Die Anfrage für einen möglichen Erwerb dieser Zuwegung möchten wir hiermit stellen.

Dem Rat wird zugesichert, dass wir die Planungskosten übernehmen.

Wir hoffen, dass wir auf Ihr positives Echo stoßen und sind gerne bereit auch mündlich vorzusprechen. Für Nachfragen kontaktieren Sie uns bitte unter unserer Rufnummer.

Für Ihre freundliche Aufmerksamkeit bedanken wir uns recht herzlich.

Mit freundlichen Grüßen,

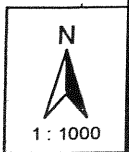
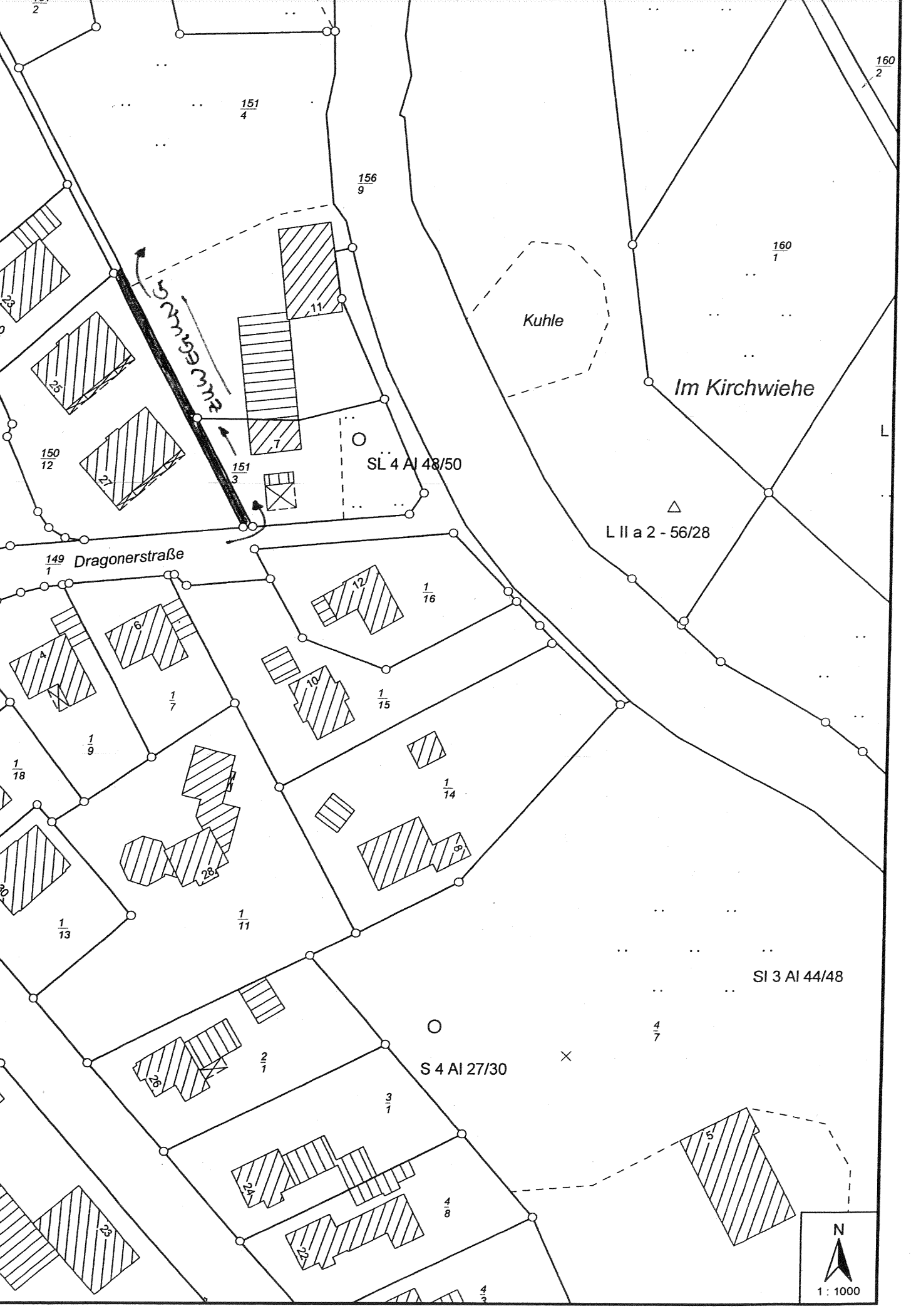
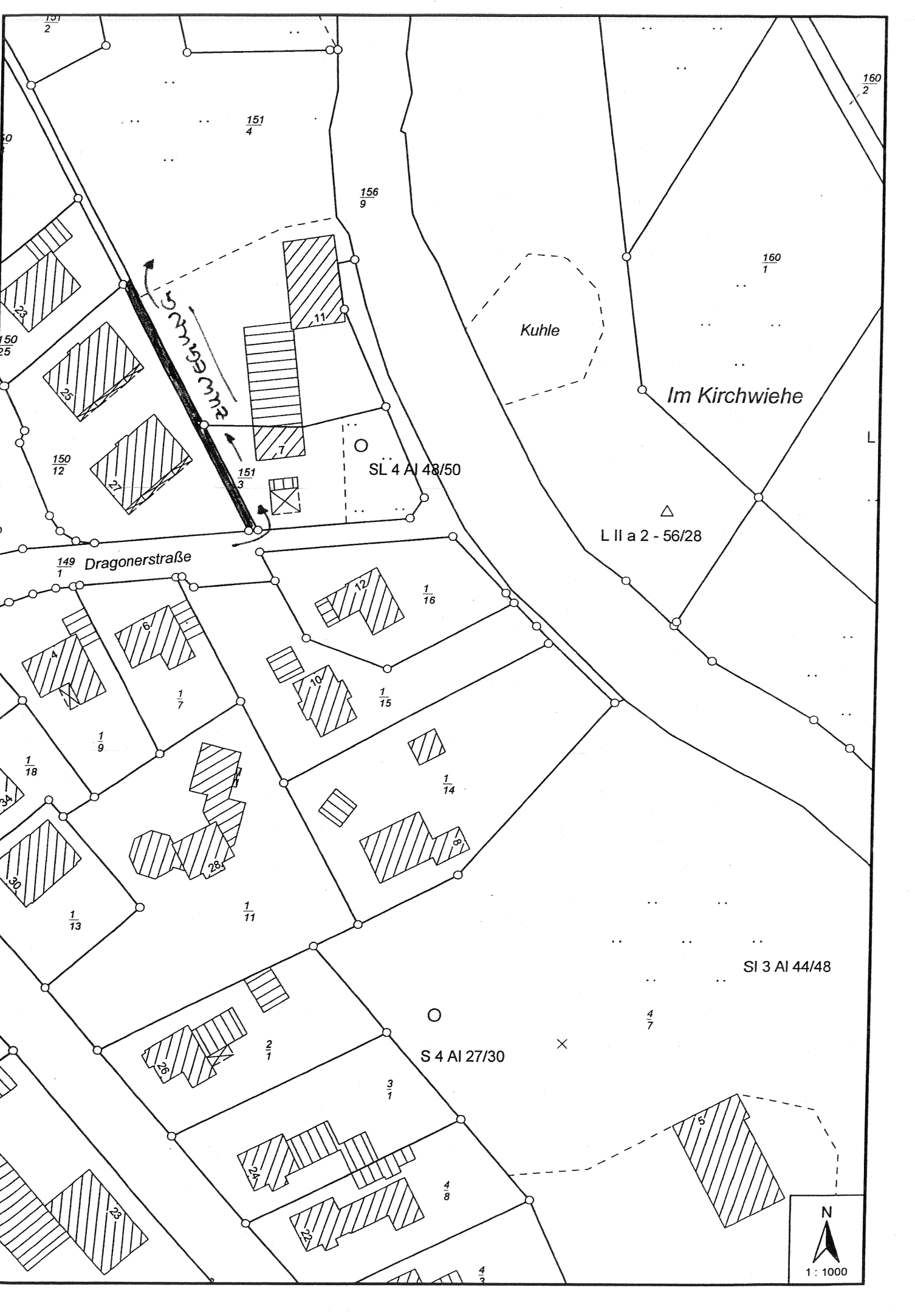


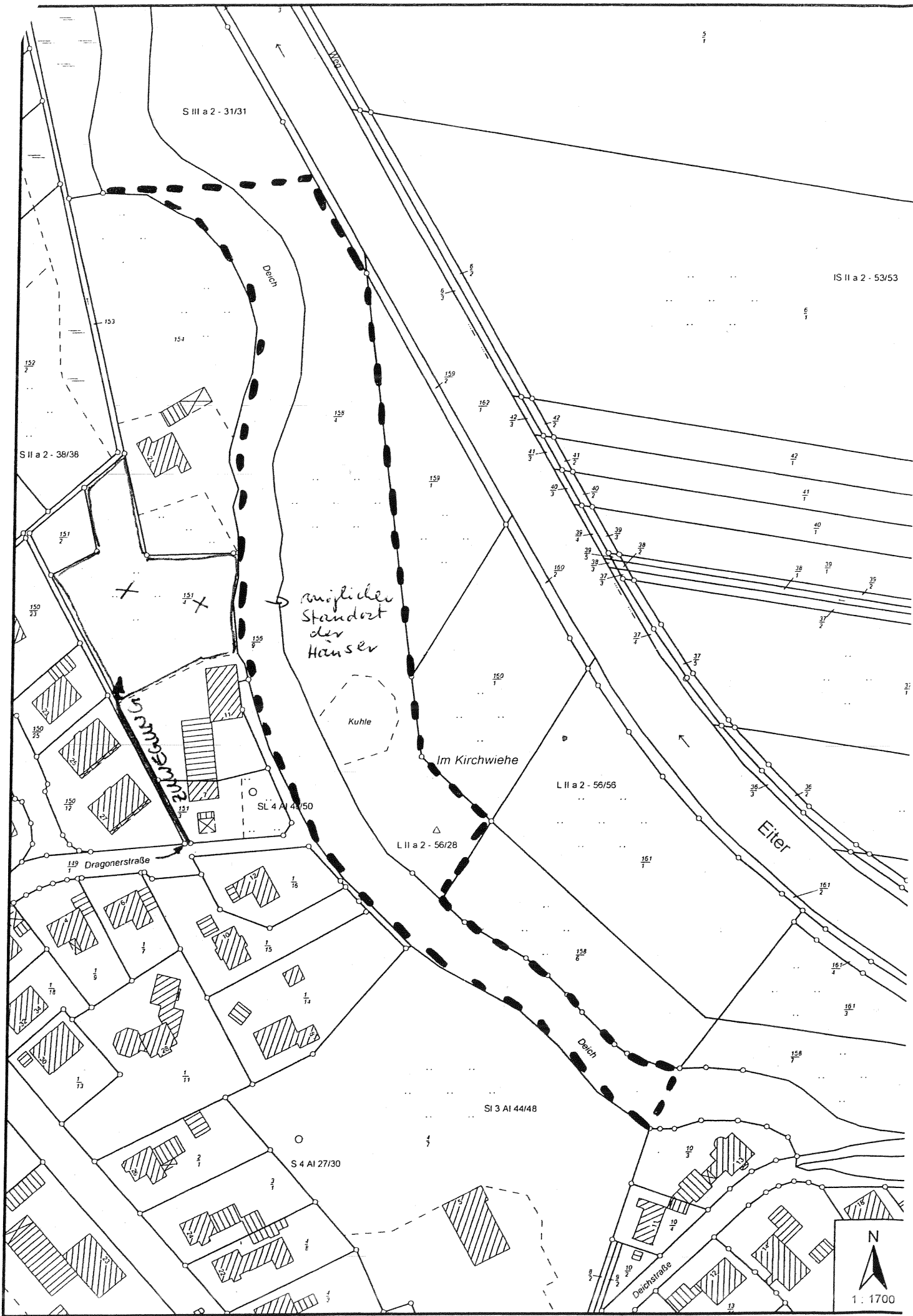
Isabelle Bremmer



Mark Bremmer

Anlagen: Fotos
Pläne





S III a 2 - 31/31

IS II a 2 - 53/53

S II a 2 - 38/38

möglicher Standort der Häuser

Kuhle

Im Kirchweie

L II a 2 - 56/56

L II a 2 - 56/28

Eiter

Dragonersstraße

SL 4 AI 44/50

S I 3 AI 44/48

S 4 AI 27/30

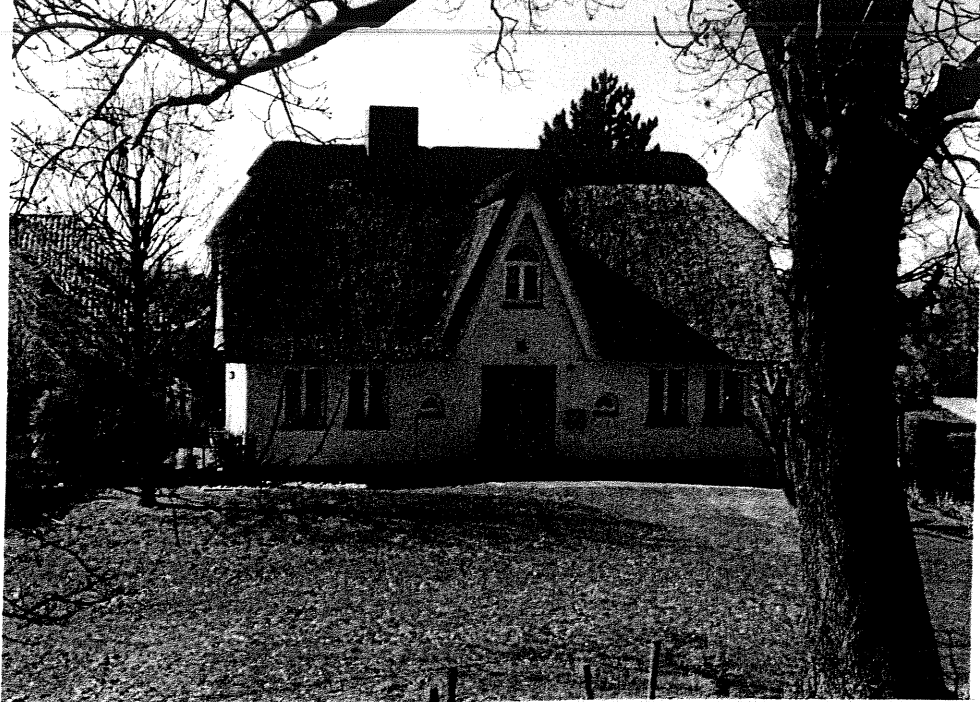
Deichstraße

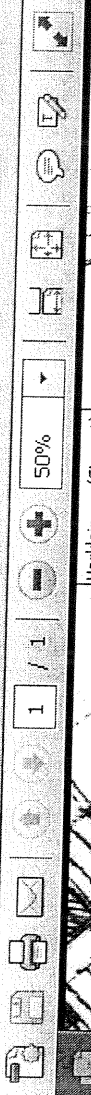


1 : 1700

Anlage Fotos nächste Seite:

Mögliche Haustypen für das Flurstück 151/4





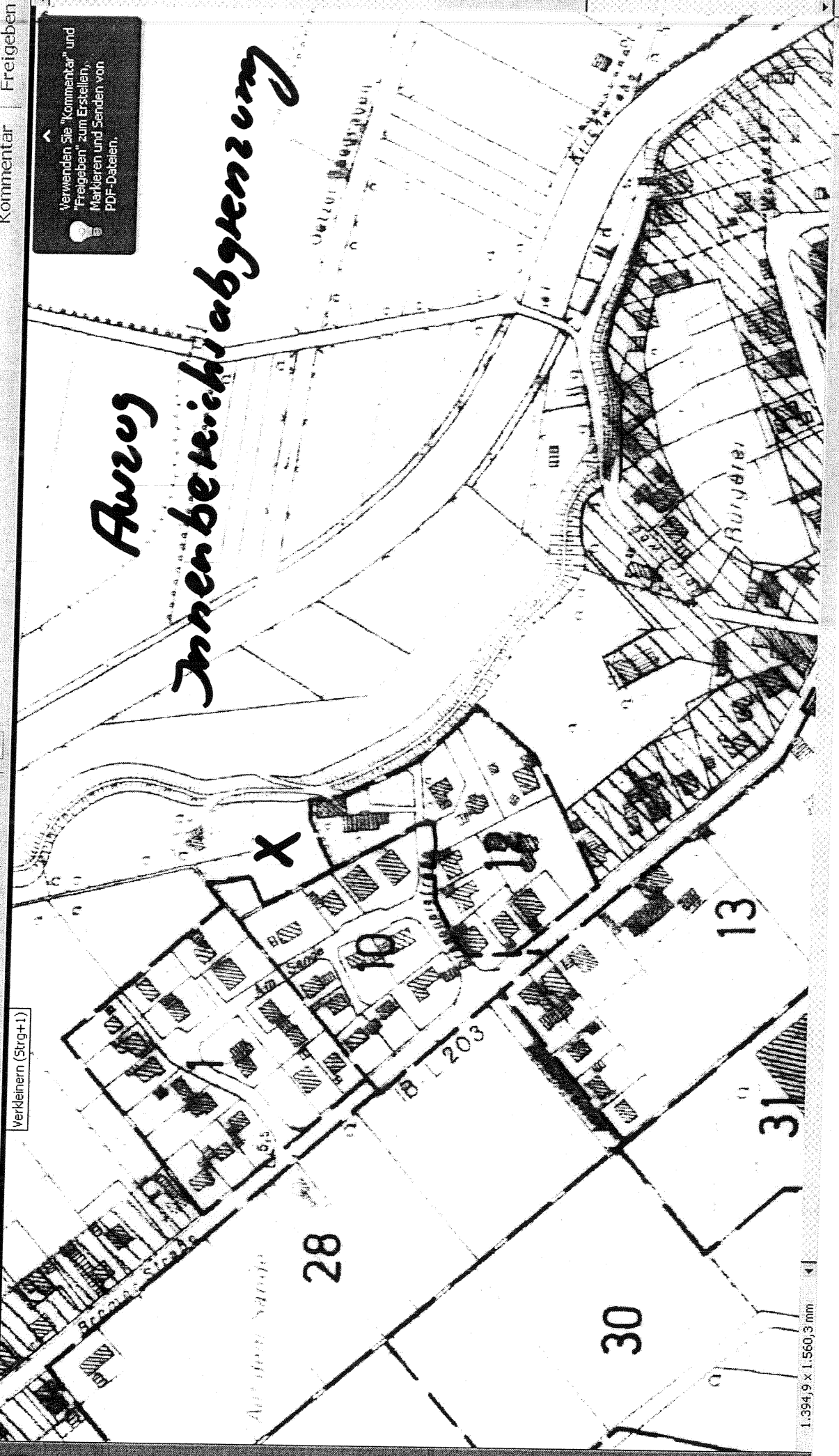
50%

Verkleinern (Strg+1)

Kommentar Freigegeben

Verwenden Sie "Kommentar" und "Freigegeben" zum Erstellen, Markieren und Senden von PDF-Daten.

*Auszug
Innenbereichsabgrenzung*



1.394,9 x 1.560,3 mm

