

Einladung

Hiermit lade ich Sie zu einer **öffentlichen/nichtöffentliche Sitzung des Rates der Gemeinde Thedinghausen** am Dienstag, dem 3. Juni 2014, 19.30 Uhr, in Thedinghausen-Morsum, Döhlings Gasthaus, Zum Fleet 1, 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 Rates am 23.04.2014.
4. Bericht des Gemeindedirektors über wichtige Angelegenheiten und Mitteilung über den Ausführungsstand von Ratsbeschlüssen.
(DS-Nr. T.1.17.M285 ist für die Ratsmitglieder beigelegt.)
5. Beratung und Beschlussfassung über die Belegung der Kindergärten im Kindergartenjahr 2014/2015.
 - a) Morsum
-DS-Nr. T.3.17.277.
 - b) Thedinghausen
-DS-Nr. T.3.17.278.
(Jugend-, Sport- u. Sozialausschuss 21.05.2014, TOP 4).
6. Beratung und Beschlussfassung über eine Zuschussgewährung zum Neubau einer Reitanlage des Reitvereins Thedinghausen e.V..
(Jugend-, Sport- u. Sozialausschuss 21.01.2014, TOP 5;
Rat 11.03.2014, TOP 19 b;
Jugend-, Sport- u. Sozialausschuss 21.05.2014, TOP 5).
7. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Sondergebiet Einzelhandel“,
 - a) Entscheidung über die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorgang),
 - b) Satzungsbeschluss.
(DS-Nr. T.4.17.275 ist beigelegt.)
8. Beratung und Beschlussfassung über die Widmung eines Weges an der Straße „Am Adligen Holze“ (teilweise).
(DS-Nr. T.4.17.280 ist beigelegt.)
9. Beratung und Beschlussfassung über den Antrag der Vertreterin der Samtgemeinde Thedinghausen im Behindertenbeirat des Landkreises Verden auf Barrierefreiheit im Rathauspark Thedinghausen.
(DS-Nr. T.4.17.274 ist beigelegt.)

10. Erneute Beratung und Beschlussfassung über das Versetzen des Denkmals auf dem gemeindlichen Platz an der neuen Eyterbrücke.
-DS-Nr. T.4.17.M267.
(Rat 23.04.2014, TOP 10)
11. Beratung und Beschlussfassung über die Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Eyterniederung – Beppener Bruch“
hier: 2. Verlängerung gem. § 17 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
(DS-Nr. T.4.17.286 ist beigelegt.)
12. Beratung und Beschlussfassung über die Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Windpark Beppener Bruch“,
hier: 2. Verlängerung gem. § 17 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).
(DS-Nr. T.4.17.287 ist beigelegt.)
13. Beratung und Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 Baugesetzbuch (BauGB) zum Neubau eines Schweinemaststalles mit Güllebehälter in Thedinghausen, Dibberser Bahnhof.
(DS-Nr. T.4.17.288 ist beigelegt.)
14. Entscheidung über die Annahme von Zuwendungen.
15. Mitteilungen und Anfragen
16. Einwohnerfragestunde.

öffentlich

nicht öffentlich

Amt / Aktenzeichen T/4/622-21	Datum 05.05.2014	Drucksachen Nr. T. 4. 17. 275
---	----------------------------	---

Beratungsfolge			Ergebnis			
	Sitzungstag	TOP	Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung
(x) Rat	03.06.2014	7				

Bisheriger Beratungsgang: Rat Thedinghausen 17.12.2013, TOP 6, DS-Nr. T.4.17.236

Betreff: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Sondergebiet Einzelhandel“,
 a) Entscheidung über die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorgang)
 b) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- a) Über die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51 „Sondergebiet Einzelhandel“ vorgetragenen Anregungen wird, wie in den beigelegten Abwägungsempfehlungen (Anlage 1: „Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 1 Abs. 1 BauGB“; Anlage 2: Abwägungsempfehlungen zu den während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB“) aufgeführt, entschieden.
- b) Der Rat beschließt aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Nieders. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 51 „Sondergebiet Einzelhandel“ als Satzung sowie die dazugehörige Begründung.

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 51 „Sondergebiet Einzelhandel“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Daher konnte auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und öffentlichen Stellen verzichtet werden. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes hat vom 14.01.-14.02.2014 stattgefunden. Von privater Seite ist keine Stellungnahme abgegeben worden. Die von den öffentlichen Stellen abgegebenen Stellungnahmen sind vom Planungsbüro gemeinsam mit der Verwaltung aufgearbeitet worden, hierzu siehe die beigelegten Abwägungsempfehlungen aus diesem Verfahren (Anlage 2).

Die Stadt Verden hat im Verfahren angeregt, eine Verkaufsflächenobergrenze in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen. So ist es ganz sicher, dass die Verkaufsfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße gesteuert wird.

Das Planungsbüro hat vorgeschlagen, diesen Hinweis aufzunehmen und hat als neue textliche Festsetzung Nr. 7 eine Verkaufsflächenobergrenze eingefügt. Auf die Genehmigung des Marktes hat dies keinen Einfluss. Da die textlichen Festsetzungen ergänzt worden sind, hat die Verwaltung die von dieser Änderung betroffenen Grundstückseigentümer angeschrieben. Die Planzeichnung und die Begründung wurden Herrn Toppe und der Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Edeka übersandt. Sie wurden gebeten, bei Bedarf bis zum 23.04.2014 hierzu Stellung zu beziehen. Sowohl Herr Toppe als auch die Edeka haben gegen diese Festsetzung keine Bedenken erhoben.

Die Planzeichnung ist aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nicht verändert worden.

Es wird vorgeschlagen, die Abwägungsempfehlungen anzunehmen und den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 51 „Sondergebiet Einzelhandel“ zu fassen.

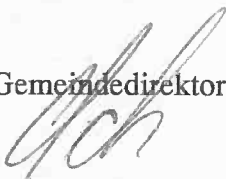
Aus verfahrensrechtlichen Gründen hat der Rat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine Abwägungsentscheidung über die gesamten während des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen zu treffen. Daher ist aus formalrechtlichen Gründen nochmal der Vermerk über die Bürgerbeteiligung beigelegt.

Zum Thema Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Sondergebiet Einzelhandel“ ist im nichtöffentlichen Teil noch ein städtebaulicher Vertragsentwurf zur Beschlussfassung vorgelegt.

Wenn der Rat den Satzungsbeschluss gefasst hat, kann nach Benachrichtigung der Einwanderheber der Bebauungsplan als Urkunde ausgefertigt und bekannt gemacht werden. Dies wird dann im Juni 2014 der Fall sein. Der Bauantrag für den neuen Verbrauchermarkt liegt bereits dem Landkreis Verden vor. Die planungsrechtliche Grundlage wäre mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes gegeben.

Die Abwägungsempfehlungen und die Planzeichnung sind für alle Ratsmitglieder beigelegt. Für den Bürgermeister und die Fraktionsvorsitzenden ist zusätzlich noch die Begründung in der zu beschließenden Fassung beigelegt.

Der Gemeindedirektor



F:\SEKRETAR\Word\Amt41\St\St0734.doc

4/15/14

L. 7/15. 14

Aktenvermerk

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Sondergebiet Einzelhandel“ hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Am 26.11.2013 hat um 20:00 Uhr in der Gaststätte Kehlenbeck, Lunsen, die Bürgerversammlung zum obigen Bebauungsplan stattgefunden. Hierzu wurde ordnungsgemäß im Amtsblatt des Landkreises Verden am 15.11.2013 und in der örtlichen Presse am 20.11.2013 (Thedinghäuser Zeitung) und am 22.11.2013 (Achimer Kurier) eingeladen.

Die Teilnehmer sind aus der beigefügten Anwesenheitsliste ersichtlich.

Gemeindedirektor Schröder begrüßt alle Anwesenden und erläutert, dass dieser Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines Edeka-Marktes neben dem bisherigen Standort schaffen soll. Der Rat hat in seiner Sitzung am 12.11. 2013 beschlossen, dass die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,9 auf 0,8 reduziert wird. Da die bisherige Planung unter dieser Vorgabe nicht mehr zu realisieren war, haben in der letzten Woche Gespräche stattgefunden, um diese Vorgabe erfüllen zu können. Die Lösung, die heute vorgestellt wird, ist auch bereits dem Bürgermeister und den Fraktionsvorsitzenden vorgestellt worden. Mit diesem Ergebnis soll am 17.12.2013 einer neuer Auslegungsbeschluss gefasst werden.

Herr Brennecke von der Edeka erläutert die wirtschaftliche Situation in Thedinghausen. Der jetzige Markt ist mit einer Verkaufsfläche von 1.100 qm zu klein. Die Stellplätze sind zu schmal und die Technik ist veraltet. Durch die Hinzunahme des benachbarten Grundstücks wird das Grundstück mit ca. 10.400 qm doppelt so groß sein. Die Verkaufsfläche wird soll dann 2.200 qm inklusive Bäcker und Post betragen. Es sind 155 Parkplätze geplant. Der Neubau soll parallel zum Betrieb des alten Marktes stattfinden. Er stellt den geplanten Markt anhand des Grundrisses vor. Zudem zeigt er Ansichten, wie der Markt einmal aussehen könnte.

Herr Dunker hätte gerne gewusst, wie hoch der neue Markt wird.

Herr Freese als ausführender Architekt erklärt, dass der Markt 6,10 m hoch sein wird. Lediglich das Eingangsportal wird 7,20 m hoch sein.

Frau Lüders erläutert die Festsetzungen des Bebauungsplans. Durch die Reduzierung für die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,9 auf 0,8 ist der Bebauungsplan in Absprache mit den Beteiligten dahingehend geändert worden, dass die ursprünglich südlich geplante Erschließungsstraße zunächst entfallen ist. In diesem Bereich kann jetzt die erforderliche Versickerungsmulde angeordnet werden. Hochbauten können dort aber nicht entstehen, weil die überbaubare Grundstücksfläche diesen Teil nicht erfasst, so dass später dort immer noch eine Erschließungsstraße realisiert werden kann.

Herr Ehrhardt weist darauf hin, dass die Zufahrt von der Bahnhofstraße doch stark genutzt wird und für die Anlieger ein Problem darstellt.

Gemeindedirektor Schröder führt hierzu aus, dass diese Zufahrt noch ausgebaut werden wird und auch laut Auskunft der Betreiber zwingend erforderlich ist. Der Ausbau wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Zudem wird der Anlieferverkehr zukünftig nur über die Syker Straße erfolgen. Sofern dieses nicht eingehalten werden sollte, so ist dieser sicherlich über die Betreiber des Supermarktes kurzfristig zu regeln.

Herr Dunker hätte gerne die Höhe der Lärmschutzwand gewusst.

Diese beträgt laut Frau Lüders 2 m und wird direkt auf der Grenze stehen.

Für Herrn Dunker stellt sich die Frage, was mit dem verbleibenden Reststreifen passiert.

Herr Brennecke erklärt, dass die Edeka darauf keinen Einfluss hat, weil es nicht ihr Eigentum ist.

Herr Wiebesiek in seiner Eigenschaft als Tiefbauplaner erklärt, dass für das Grundstück eine vollständige Versickerung erforderlich ist. Das Oberflächenwasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Das Wasser wird zunächst in den vier Mulden zwischen den Parkflächen versickern. Diese werden bei stärkeren Regenfällen nicht ausreichen und von dort in einem Pumpenschacht laufen, von dem das Wasser dann in die südliche Mulde gepumpt wird und versickert. Die Mulde an der Syker Straße ist für die Versickerung des Dachflächenwassers.

Herr Schröder fragt sich, warum immer noch Bäume in den Mulden stehen sollen. Die würden dort wegen der Staunässe eh nicht wachsen.

Herr Freese führt aus, dass die Mulden sicherlich noch so gestaltet werden können, dass die Bäume davon nicht betroffen sind. Herr Wiebesiek ergänzt, dass man auch mit Bäumen arbeiten könnte, die eine gewisse Staunässe vertragen. Zudem sind die Mulden dort nur 17 cm tief.

Für Frau Weinert-Mensen ist nicht ersichtlich, was sich jetzt genau verändert hat.

Gemeindedirektor Schröder führt hierzu aus, dass jetzt mehr Versickerungsfläche zur Verfügung steht, weil die südliche Straßenfläche entfallen ist. Diese Fläche, sofern die Straße einmal für das dahinterliegende Baugebiet erforderlich sein sollte, wird über einen städtebaulichen Vertrag und ein notarielles Kaufangebot zugunsten der Gemeinde abgesichert. Wenn die Straße dann gebaut werden sollte, so wäre auf Kosten von Edeka die Versickerungsmulde westlich hinter den Markt zu legen.

Frau Weinert-Mensen hatte den Ratsbeschluss so verstanden, dass dadurch die Begrünung zunehmen sollte.

Gemeindedirektor Schröder erklärt, dass die Forderung vom Gemeinderat eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 war und diese jetzt erfüllt ist.

Herr Brennecke ergänzt, dass man bedenken muss, dass das Straßengrundstück im Eigentum von Edeka steht. Hätte man dieses mit berücksichtigt, so wäre mit dem Bauvorhaben auch die 0,8 eingehalten worden. Zudem ist es auch nicht untypisch, dass man bei solchen Vorhaben eine 1,0 Versiegelung hat.

Herr Jacobs wüsste gerne, ob auch über Rasengittersteine nachgedacht worden ist.

Herr Brennecke erklärt, dass sich diese mit der Zeit dicht setzen und ihre Funktion nicht mehr erfüllen.

Herr Schröder macht den Vorschlag, bei den Bäumen in den Mulden über Baumscheiben wie z. B. bei Dodenhof nachzudenken.

Herr Freese erklärt, dass diese Anregung sicherlich in der Ausführungsplanung aufgenommen werden kann.

Herr Dunker fragt, wie man es vermeiden will, dass der Parkplatz als Abkürzung zwischen Bahnhofsstraße und Syker Straße genutzt wird.

Gemeindedirektor Schröder erklärt, dass dieses letztendlich der Marktbetreiber regeln müsste.

Herr D. Toppe sagt zu, dieses bei Bedarf zu regeln. Das Vorhaben soll auch auf die Akzeptanz der Bevölkerung stoßen. Bei Problemen soll bitte der Marktbetreiber oder er als Investor angesprochen werden, damit eine Lösung gefunden werden kann.

Gemeindedirektor Schröder bedankt sich für die rege Teilnahme und schließt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung um 20.55 Uhr.

In Vertretung:



(Link)

2. GD Schröder m. d. B. u. M.



3. Herrn Stechow z. K. 

4. Kopie an PKO/Edeka z. K.

5. Zum Vorgang

Anwesenheitsliste

Vorgang: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Sondergebiet Einzelhandel“

am 26.11.2013, 20.00 Uhr, Gasthaus Kehlenbeck, Thedinghausen-Lunsen

lfd. Nr.	Name, Vorname	Anschrift
1	TOPPE, DIETER	
2	Schwecke, Stefan	Eckke Wepfstedt
3	HOSE WITZ	Postfach 50/26100 D. A. H.
4	Brennecke, Lass	Schwecke
5	Kirchhoff, Jago	Schwecke
6	Lindemann, Jago	Jägerhof
7	Wabisies, Stefan	Schwecke
8	Barbel Bollhorst	Am Maxjoch, 8, Rode
9	Wetjen, Frank	Syker Str. 24
10	Wetjen, Günther	Syker Str. 24
11	Reeck, Brigitte	Lunsen, Meisenkegä
12	Weiner-Meuser, Karin	Able Dorfstr. 17, Wilmsdorf
13	DIRK JACOBS	A. KUNER 6c
14	Schneider, Stefan	Brunnenhofweg 8, Thedinghausen
15	Struchmann, Annemarie	Weg Thedinghausen
16	G. Toppert	Burgmannhof 10/11
17	T. Decker	Bahnstr. 7 Thed.
18	Ehrhardt, Rainer	Bahnstr. 7a Thed.
19	Leders, Franziska	PKC
20	Schneider, Bernd	Gemeinde Thedinghausen

Gemeinde Thedinghausen
Bebauungsplan Nr. 51 „Sondergebiet Einzelhandel“

Abwägungsempfehlungen zu den während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich dahingehend geäußert, dass sie keine Bedenken gegen vorbringen:

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Celle, Celle, 20.01.2014
Landkreis Nieburg/Weser, Nienburg, 08.01.2014
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Lüneburg, 14.01.2014
Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen, Bremen, 22.01.2014
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Leer, 10.02.2014
E.ON Netz GmbH, Lehrte, 30.01.2014
Wasserversorgung Syker Vorgeest GmbH, Syke, 03.01.2014
RWE Dea AG, Wietze, 23.01.2014
TenneT TSO GmbH, Lehrte, 10.01.2014
Kreishandwerkerschaft Bremervörde-Osterholz-Verden, Verden, 07.01.2014
Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bremervörde, 06.01.2014
Mittelweserverband, Skye, 08.01.2014
Avacon, Syke, 13.01.2014
Wintershall Holding GmbH, Barnstorf, 09.01.2014
LGLN – Amt für Landesentwicklung, Verden, 08.01.2014

Hinweise auf Leitungen ohne Auswirkungen auf die Planung

swb Netze GmbH & Co.KG, Bremen, 13.02.2014
GASCADE Gastransport GmbH, Kassel, 08.01.2014
EWE NETZ GmbH, Delmenhorst, 07.02.2014

	Gemeinde Thedinghausen, Bebauungsplan Nr. 51 „Sondergebiet Einzelhandel“
	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

<p>Stadt Verden, 04.02.2014</p> <p>„[...] Die mir vorgelegte Markt-, Standort- und Wirtschaftlichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass Auswirkungen auf das Mittelzentrum Verden durch den geplanten Markt nicht zu befürchten sind. Angesichts der beschriebenen Größenordnung des Vorhabens und der angenommenen Einzugsbereiche ist diese Annahme nachvollziehbar.</p> <p>Zur Studie sei jedoch angemerkt, dass die Erhebung der nahversorgungsrelevanten Anbieter in der Verdener Kernstadt bzw. im zentralen Versorgungsbereich nicht vollständig vorgenommen wurde. Mit aufgeführt hätten werden müssen das E-Center sowie die in unmittelbarer Nähe gelegenen Discounter Aldi und Lidl, der Drogeriemarkt dm sowie der Bio-Supermarkt Naturis (die drei letztgenannten im sog. Fachmarktzentrum am Johanniswall in Verden).</p> <p>Die vorgenommenen Festsetzungen der jeweiligen Grundflächenzahlen (GRZ) in Kombination mit den maximal zulässigen Verkaufsflächen in den S01 und S02 sind meines Erachtens nach jedoch planungsrechtlich nicht ausreichend, um die Verkaufsflächen tatsächlich auf die in den textlichen Festsetzungen Nr. 1 angegebenen Werte zu begrenzen.</p> <p>Die Begründung ist bezüglich der Zielrichtung/ Größe der zukünftigen Verkaufsflächen widersprüchlich. Während in Kapitel 1/ Anlass beschrieben wird, dass auf dem heutigen Betriebsgelände später ausschließlich die Stellplätze für den neuen Markt angesiedelt werden sollen, wird in 5.2 sowie in Kapitel B auf Seite 15 von Erweiterungen und von mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwartenden anderen Baumöglichkeiten gesprochen.</p> <p>Die Begrenzung der Verkaufsfläche gilt gem. aktueller Rechtsprechung nicht für ein Sondergebiet "SO" gesamt, sondern für jedes einzelne Grundstück des SO. Die Größe der Grundstücke sowie die Abmessungen der Baugrenzen und die hohe GRZ würden hier bei späteren/möglichen Grundstücksteilungen zusätzliche Verkaufsflächen in erheblichem Umfang auf den einzelnen Grundstücken ermöglichen. Um eben genau dies zu verhindern, sind konkretere Festsetzungen erforderlich, um die Verkaufsflächen auch dauer-</p>	<p>Der Hinweis zur Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse wird zur Kenntnis genommen. Vom Kommunalverbund sind in dieser Hinsicht keine Bedenken mitgeteilt worden.</p> <p>Der Anregung die Verkaufsfläche auf das für das Neubauvorhaben geprüft Maß zu begrenzen wird gefolgt. Es wird eine Verkaufsflächenzahl von 0,22 festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 7). Wie z.B. bei einer Grundflächenzahl handelt es sich um eine Verhältniszahl, die je qm Grundstücksfläche im Sondergebiet die Größe an zulässige Verkaufsflächen festsetzt. (Verhältnis Fläche des Sondergebietes / Verkaufsfläche).</p>
---	---

Gemeinde Thedinghausen, Bebauungsplan Nr. 51 „Sondergebiet Einzelhandel“	
Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	
Nr.	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlußempfehlung

Stadt Verden, 04.02.2014

haft auf das beabsichtigte Höchstmaß zu beschränken. Das heutige Betriebsgelände könnte z.B. als Stellplatzfläche festgesetzt werden, ohne die Ausweisung von Baugrenzen etc.. Sollte von vornherein mit größeren bzw. später erweiterbaren Verkaufsflächen geplant werden, so sollte dies auch klar benannt und in die Verträglichkeitsuntersuchung eingestellt werden, um dann bereits jetzt mögliche Auswirkungen sachgerecht zu ermitteln. Ob bei einem größeren Vorhaben dann auch die Belange des Mittelzentrums Verden betroffen wären, kann derzeit daher nicht beurteilt werden.

Da die jetzt beschriebene Größenordnung von 2.200 qm Verkaufsfläche auch Gegenstand und Ergebnis eines IMAGE-Moderationsverfahrens mit dem Kommunalverbund Niedersachsen/ Bremen e.V. war, ist diese Größenordnung auch über geeignete Festsetzungen festzuschreiben.

Zielführend wäre es, dass genau dieser Aspekt des Moderationsverfahrens sowie auch die Ziele und Regeln des kürzlich unterzeichneten Raumplanerischen Vertrag in der Begründung Erwähnung finden, statt lediglich in einer Kurzbetrachtung am Ende des Gutachtens.

Des Weiteren halte ich eine Begrenzung der beschriebenen Randsortimente auf die aus dem LROP vorgegebenen maximalen 10% für erforderlich, um eine zu große Ausweitung der Randsortimente und die daraus möglicherweise resultierende Auswirkungen zu vermeiden. [...]”

Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes und dem zugrunde liegenden Abwägungsvorgang erforderlichen Informationen sind in der Begründung enthalten.

Der Anregung, eine Begrenzung der Randsortimente festzusetzen, wird nicht gefolgt.

Zunächst ist festzustellen, dass das zulässige Segment des Einzelhandels hier eng auf Lebensmittel beschränkt wird. Branchenüblich und auch zulässig ist dabei ein untergeordnetes Angebot an sog. Non-food-Artikeln, Randsortimenten oder von Aktionsware. Der Verweis auf das Landesraumordnungsprogramm LROP geht hier allerdings fehl, da im LROP die Begrenzung von innenstadtrelevanten Randsortimenten an nicht integrierten Lagen zum Ziel gesetzt wird. Es handelt sich bei dem Plangebiet aber um eine integrierte Lage, so dass ein untergeordnetes Angebot von innenstadtrelevanten Sortimenten hier nicht die Schwächung der Versorgungsstruktur zur Folge hätte. Es handelt sich hier nicht um einen nicht integrierten Konkurrenzstandort „auf der grünen Wiese“, der möglicherweise Kaufkraft aus dem Kernort abzieht. Eine genaue Begrenzung der Randsortimente ist daher hier nicht erforderlich.

Nr.	Gemeinde Thedinghausen, Bebauungsplan Nr. 51 „Sondergebiet Einzelhandel“	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlußempfehlung
	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	

<p>Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen, e.V. 18.02.2014</p> <p>„[...] zum Entwurf des obigen Bebauungsplanes habe ich folgende Anregung:</p> <p>Die Grundstücksgröße des oben genannten Sondergebiets Lebensmittel Einzelhandel liegt bei rund 10.000 qm (Entwurf Begründung zum Bebauungsplan, S. 22).</p> <p>Die textlichen Festsetzungen zum Sondergebiet SO "Einzelhandel" nennen großflächige Einzelhandelsbetriebe Lebensmittel Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 2.200 qm einschließlich der Randsortimente als zulässige Nutzung. Durch die Größe des Grundstücks besteht die Möglichkeit, mehrere Lebensmittelbetriebe in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans anzusiedeln. Verstärkt wird dies durch Formulierungen in der Begründung, die weitere Baumöglichkeiten und Ergänzungen dieser Angebotsplanung zulassen (ebd. S. 10, S. 15).</p> <p>Das Ansiedlungsvorhaben "Edeka-Markt in Thedinghausen" mit insgesamt 2.200 qm Verkaufsfläche einschließlich eines Backshops wurde im Rahmen des IMAGE-Moderationsverfahrens regional abgestimmt. Zur rechtsverbindlichen Umsetzung des Moderationsergebnisses und zur Vermeidung regional nicht abgestimmter großflächiger Einzelhandelsentwicklungen an diesem Standort rege ich an, die geplanten Festsetzungen so zu ändern, dass nur ein Lebensmittelmarkt angesiedelt werden kann. Z.B. könnten die überbaubare Grundstücksfläche auf den neuen Standort des Lebensmittelmarktes begrenzt und die auf dem Altgrundstück geplanten Parkflächen konkret als Parkflächen festgesetzt werden.</p> <p>Wir bitten Sie, diese Einschätzung des Vorhabens in Ihre Abwägung und in die Beratungen Ihrer Gremien einzubringen und uns über das Ergebnis Ihrer Beratung und den weiteren Verlauf des Verfahrens zu unterrichten. [...]"</p>	<p>Der Anregung, Regelungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, die sicherstellen, dass nur die im IMAGE Verfahren abgestimmte Verkaufsfläche von max. 2200 qm zulässig ist, wird gefolgt. Es wird eine Verkaufsflächenzahl von 0,22 festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 7). Wie z.B. bei einer Grundflächenzahl handelt es sich um eine Verhältniszahl, die je qm Grundstücksfläche im Sondergebiet die Größe an zulässige Verkaufsflächen festsetzt (Verhältnis Fläche des Sondergebietes / Verkaufsfläche).</p>
---	---

<p>Landkreis Verden, 10.02.2014</p> <p>1. Wasserwirtschaft:</p> <p>Eine Versickerung ist nur zulässig, wenn die hydrogeologischen Rahmen-</p>	
---	--

Gemeinde Thedinghausen, Bebauungsplan Nr. 51 „Sondergebiet Einzelhandel“	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlußempfehlung
Nr.	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Landkreis Verden, 10.02.2014

Bedingungen dies nachweislich zulassen. Die für die Oberflächenentwässerung erforderlichen Flächen müssen von anderen Nutzungen freigehalten werden und von der Lage her in den Lageplan übernommen werden. Ob im östlichen Grundstücksbereich wegen der Nähe zur "Atlas Waldmangelände" eine Versickerung möglich ist, muss konkret untersucht / überprüft werden.

2. Atlanten:

Auf der gegenüberliegenden Seite der Syker Straße befindet sich der Atlasstandort "Ehemalige Teerpappfabrik Waldmann". Im Zeitraum 2003/2004 erfolgte eine Quellensanierung. Auswirkungen der Boden- und Grundwasserbelastung auf das Plangebiet sind nicht auszuschließen. Daher muss bei Ausschichtungsarbeiten (Fundamente, Rohrleitungsgräben etc.) ein besonderes Augenmerk auf schädliche Bodenveränderungen gerichtet werden. Im Zweifelsfall muss unverzüglich die Bodenschutzbehörde des Landkreises Verden (Herr Zorn, Tel. 04231 15-344 oder Tel. 04231 15-940) informiert werden.

Zeitweilige Grundwasserhaltungen sollten nach Möglichkeit vermieden werden. Brunnen zum Zwecke dauernder Grundwasserförderung sind unzulässig.

Aus Sicht der übrigen Belange habe ich weder Bedenken noch Anregungen zur Änderung des Bebauungsplanes.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 07.02.2014

„[...]“

das o. g. Plangebiet liegt südlich der Ortsmitte von Thedinghausen. Es grenzt von km 0,186 (Abs.-Nr. 80/Station 1184) bis km 0,296 (Abs.-Nr. 80/Station 1074) an den nordwestlichen Fahrbahnrand der Landesstraße 354 Syke - Thedinghausen. Die verkehrliche Erschließung des Sondergebiets „Einzelhandel“ erfolgt über eine Zu- und Ausfahrt bei km 0,216 (Abs.-Nr. 80/Station 1154) im Zuge der

Für das planauslösende Vorhaben wurde eine Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Im Rahmen der Baugenehmigung werden die erforderlichen Nachweise und Lagepläne vorgelegt. Eine Festsetzung von Versickerungsflächen im Bebauungsplan erfolgt nicht, da es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Planungsrechtlich wäre auch eine andere Bebauung zulässig, für die andere Versickerungsflächen geplant würden. Hier soll der Bebauungsplan andere Bebauungsvarianten nicht zu stark einengen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 wurde 2006 eine Boden- und Grundwasseruntersuchung durchgeführt. Diese wurde im November 2006 vor Ort auch mit Herrn Zorn abgestimmt, der bei der Probenentnahme vor Ort dabei war. Die Beobachtungen vor Ort und das Gutachten zeigten dass nicht von einer Beeinflussung des Grundwassers im Plangebiet durch die „Waldmann-Altlast“ auszugehen ist. Ein Handlungsbedarf für das Grundwasser wurde nicht festgestellt. Die Nutzung des Grundwassers sollte aber vorsorglich nicht stattfinden. Auf die Planurkunde werden entsprechende Hinweise aufgenommen.

Gemeinde Thedinghausen, Bebauungsplan Nr. 51 „Sondergebiet Einzelhandel“	
Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	
Nr.	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlußempfehlung

L 354 „Syker Straße“ sowie über die Kreisstraße 68 „Bahnhofstraße“ mit Anbindung an die L 354 bei km 0,055 (Abs.-Nr. 90/Station 0000) innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Ortschaft Thedinghausen.

Ziel und Zweck des o. g. Planvorhabens ist die Errichtung eines Ersatzbaus für den vorhandenen Edeka - Markt sowie die Beseitigung des alten Edeka-Marktes und Herstellung von Parkflächen nach Neubau des Marktes.

Gegen das o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

Im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung des Sondergebiets zur Landesstraße 354 ist im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu ermitteln und die Leistungsfähigkeit für die Knotenpunkte L 354 / Zu- u. Ausfahrt „Sondergebiet“ und L 354 / K 68 nachzuweisen sowie die Verkehrsqualität nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) zu bestimmen. Insbesondere ist in der Untersuchung der Querungsbedarf von Fußgängern und Radfahrern in dem Streckenabschnitt der L 354 zu bewerten. Der Planungshorizont ist für das Jahr 2025 vorzusehen.

Der Anregung ein Verkehrsgutachten anzufertigen wurde gefolgt. Das Gutachten wurde mit Datum vom 05.03.2014 von SVU · Stadt-Verkehr-Umwelt, Dipl.-Ing. Stefan Wiebesiek angefertigt und liegt der Gemeinde vor.

Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

„Gegen die Anlage der neuen Zufahrt zum Parkplatz des erweiterten EDEKA-Marktes gibt es aus verkehrlicher Sicht ... keine Bedenken. Zusätzliche Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum (Linksabbiegespur, LSA o. ä.) sind nicht erforderlich.....“

Allerdings sollte der vorgezogene Signalgeber der Fußgänger-LSA an der derzeitigen Stelle nicht verbleiben. Sie sollte vor die neue Zufahrt zum EDEKA-Parkplatz versetzt werden.....“

Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich daher kein Handlungsbedarf. Der Standort der Lichtsignalanlage wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Diese Verschiebung kann unabhängig vom Bebauungsplan in Abstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgen.

In dem Einmündungsbereich der Zu- u. Ausfahrt „Sondergebiet“ zur L 354 sind Sichtdreiecke gem. RAST 06 mit den Schenkellängen 10m/70m in dem B-Plan festzusetzen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m (einzelne Bäume ausgenommen) freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.

Zur weiteren Abstimmung mit dem Landkreis Verden -Untere Verkehrsbehörde-, der Polizei, der Gemeinde und der hiesigen Straßenbauverwaltung wird ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Be-

Der Anregung, an der Grundstücksausfahrt Sichtdreiecke festzusetzen, wird nicht gefolgt. Bei der RAST handelt es sich um die Richtlinie zur Anlage von Straßen, die bei der Einrichtung von privaten Grundstückszufahrten nicht angewendet werden muss. Innerhalb der Ortsdurchfahrt können Ein- und Ausfahrten nach Bedarf angelegt werden, ohne dass jeweils besondere Anforderungen an Sichtdreiecke gestellt werden. Eine Anfahr- oder Halte-sicht ist dazu auf den Grundstücke nicht zu ermitteln, die Grundstückseigen-tümer habe selbst für eine sichere Ausfahrt zu sorgen.

Es erfolgt kein Ausbau der Syker Straße oder der Bahnhofstraße, daher

Nr.	<p align="center">Gemeinde Thedinghausen, Bebauungsplan Nr. 51 „Sondergebiet Einzelhandel“ Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange</p>
	<p align="center">Stellungnahme der Verwaltung / Beschlußempfehlung</p>

standes und der Planung erforderlich. In dem Plan sind die Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bemessungsfahrzeug nachzuweisen. Weiterhin wird ein Ausbaquerschnitt im Maßstab 1:50 mit Angabe der Befestigung erforderlich.

Vor Anfertigung der Bauausführungsunterlagen ist der Vorentwurf der Planung im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 2 zu unterziehen. Vor Bauausführung ist der Ausführungsentwurf der Baumaßnahme im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 3 zu unterziehen. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist ein abschließendes Sicherheitsaudit der Phase 4 zur Verkehrsfreigabe durchzuführen. Gemeinde beauftragt zur Durchführung des Audits einen externen Auditor aus der von der BAST zusammengestellten aktuellen Auditorenliste. Die Ergebnisse des Sicherheitsaudits nebst Stellungnahme hierzu seitens des Planers sind mir nach der jeweiligen Auditphase zeitnah zur Prüfung vorzulegen. Die Kosten für das Sicherheitsaudit sowie die eventuell sich daraus resultierenden Anpassungen bzw. Änderungen sind durch die Gemeinde zu tragen.

Vor Bauausführung der Maßnahmen im Zuge der L 354 wird eine Vereinbarung erforderlich, in der die rechtlichen Beziehungen zwischen der Gemeinde Thedinghausen und dem Land Niedersachsen, vertreten durch den regionalen Geschäftsbereich Verden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, geregelt werden.

Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.

Neuanpflanzungen in Abgrenzung zum Landesstraßengelände sind mit der hiesigen Straßenbauverwaltung (Geschäftsbereich Verden) abzustimmen.
[...]"

kann es keine Darstellung von Planungen geben, die mit den zuständigen Stellen abzustimmen wären. Die Lage der Grundstückszufahrt ist im Rahmen der Baugenehmigung abzustimmen.

Die genannten Sicherheitsaudits sind bei Straßenneu- oder wesentlichen Umbauten von klassifizierten Straßen durchzuführen. Es erfolgt jedoch kein Umbau der Syker Straße, so dass ein Sicherheitsaudit hier nicht erforderlich ist.

Im Zuge der L 354 Syker Straße werden kein Bauausführungen vorgenommen, so dass auch keine Vereinbarung zu schließen ist.

Im Plangebiet ist besonders schutzwürdige Wohnnutzung nicht zulässig, so dass hier nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch Emissionen von der Landesstraße zu rechnen ist.

Das Entwässerungskonzept sieht eine Entwässerung für Schmutzwasser in den vorhandenen Schmutzwasserkanal vor. Das Regenwasser wird auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht.

Eine Abstimmung von Bepflanzungen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Im Bebauungsplan sind Bepflanzungen an der Syker Straße nicht zwingend festgesetzt.

Gemeinde Thedinghausen, Bebauungsplan Nr. 51 „Sondergebiet Einzelhandel“

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Nr.

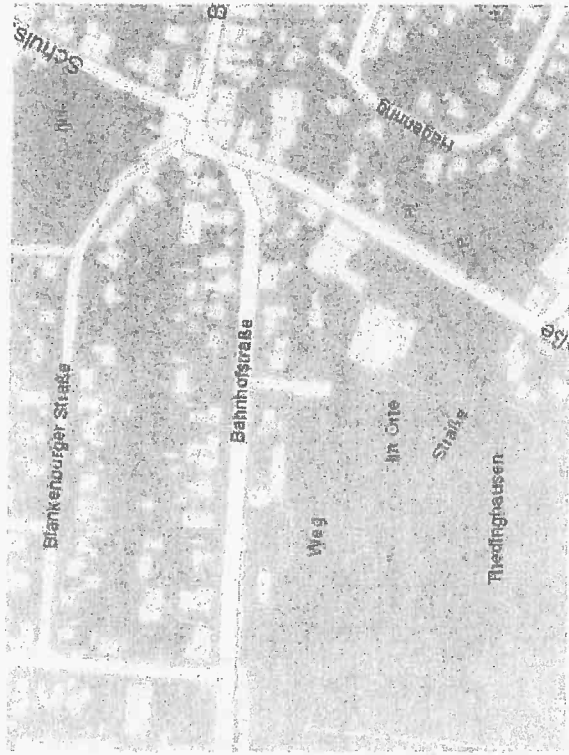
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 25.02.2014

Aus Sicht des Fachbereiches Geologie/Boden wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im Planungsbereich befinden sich aus geologischer Sicht potenziell hochwassergefährdete Gebiete, die z.T. außerhalb der Grenzen eines Jahrs- oder Hochwassers (HQ'00) liegen. Falls bei Extremereignissen die vorhandenen Schutzmaßnahmen (z.B. Dämme, Deiche) versagen sollten, können diese Gebiete von Überschwemmungen betroffen sein. Wir weisen darauf hin, dass beim Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie diverse Kartenunterlagen zu den Themen "Geologie und Boden": "Hochwassergefährdung" (GHG50) und "Baugrund, Ingenieurgeologie" (IGK50) zur Verfügung stehen.

Wir empfehlen, diese Karten zu berücksichtigen. Sie können beim LBEG über die eMailAdresse fachdaten@lbeg.niedersachsen.de bezogen werden. Weitere Informationen hierzu finden Sie im NIBIS@KARTENSERVEN des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.



• **GHG50 - GKB** Auswertung: Hochwassergefährdung

	Gefährdungskategorie 1 (potenziell überflutunggefährdet)
	Gefährdungskategorie 2 (in üblichen Bereichen potenziell überflutunggefährdet)
	Gefährdungskategorie 3 (nicht überflutunggefährdet)
	Gefährdungskategorie 4 (nicht überflutunggefährdet)
	Nicht überflutunggefährdet
	im Teilbereichsüberflutungsgebiet
	Einmündungsbereich

(Beispiele durch menschliche Eingriffe stark verändert, z.B. Abflussveränderung)

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

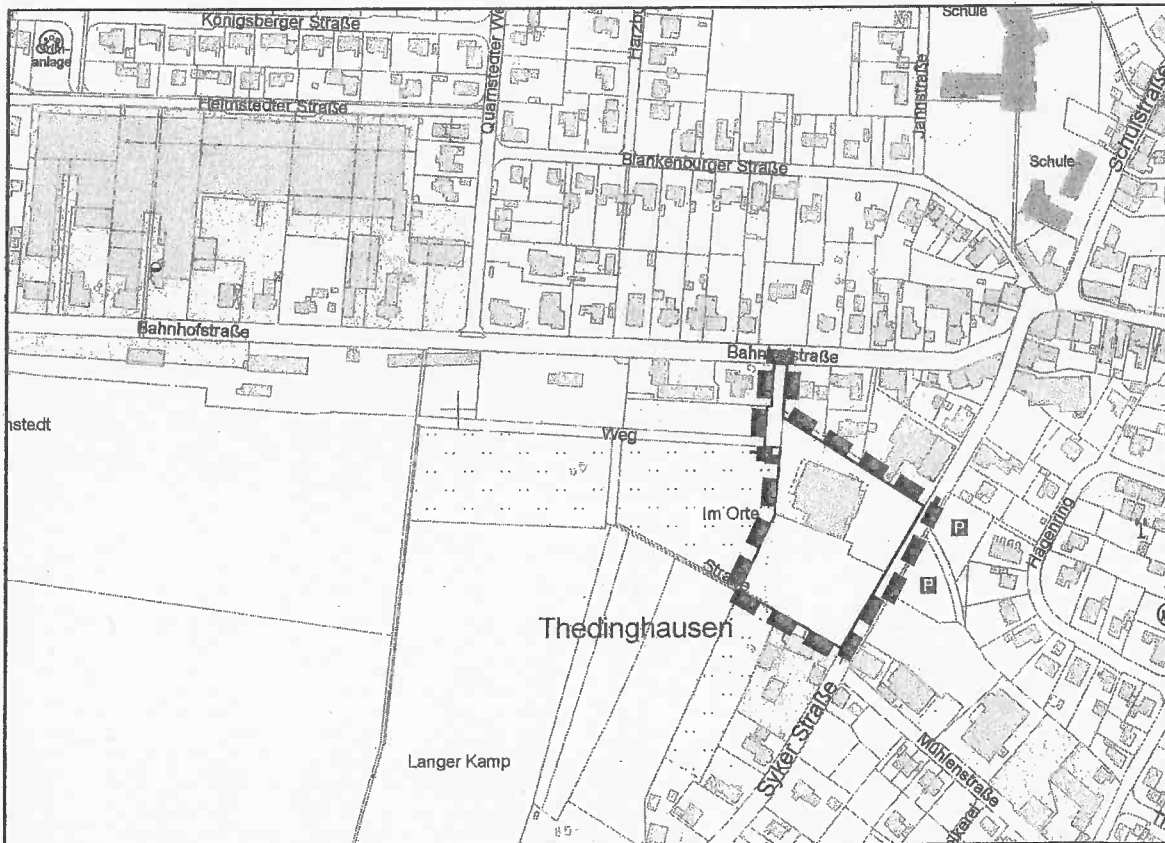
Anlage 3

Gemeinde Thedinghausen

Bebauungsplan Nr. 51

"Sondergebiet Einzelhandel"

ENTWURF



Übersichtsplan

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

Bearbeitungsstand: 04.04.2014 Beratung zum Satzungsbeschluss

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet "Einzelhandel"

Maß der baulichen Nutzung

GH 12 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

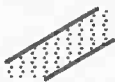
0,45 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

----- Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

▽----- Einfahrtbereich

••• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

1. Sondergebiet SO „Einzelhandel“

Das Sondergebiet SO „Einzelhandel“ dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Sondergebiet SO „Einzelhandel“ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und zwar folgende Betriebsarten:
 - **Lebensmitteleinzelhandel** **Verkaufsfläche max. 2200 qm**
einschl. Randsortimente aus dem periodischen und aperiodischen Bedarf
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Stellplätze und Garagen für Personenkraftwagen sind auch über den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf hinaus zulässig. Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen sind nur für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig.

2. Überschreitung der Grundfläche

In dem festgesetzten Sondergebiet SO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

4. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 BauNVO)

5. Baumanpflanzungen auf Stellplätzen

Je 10 Stellplätze ist mind. 1 Laubbaum auf der Stellplatzanlage anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Neuanpflanzungen gleicher Art auf dem Grundstück vorzunehmen. Folgende Arten sind zulässig: Winterlinde, Spitzahorn, Qualität 3x verpflanzt, StU 16-18 cm. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

6. Lärmschutz

6.1 Nutzungszeiten

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist die Nutzung offener Stellplätze sowie Zu- und Ablieferverkehr nur von 6 – 22 Uhr zulässig. Von diesen Zeiten kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an

den relevanten Immissionspunkten nicht überschritten werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.2 Aktive Lärmschutzeinrichtungen

Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Lärmschutzeinrichtungen zu errichten, wenn die Anordnung von Geräuschquellen und Immissionsorten dies erfordern. Die erforderliche Höhe der wirksamen Schirmkante muss jeweils im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7. Verkaufsflächenobergrenze

Die zulässige Verkaufsfläche in dem festgesetzten Sondergebiet „Einzelhandel“ darf die folgenden Verkaufsflächenzahlen (VKZ) nicht überschreiten. Die VKZ ist eine Verhältniszahl, die angibt wie viel qm Verkaufsfläche je qm Baugrundstücksfläche zulässig ist. § 19 Abs. 3 BauNVO ist sinngemäß anzuwenden.

SO 0,22

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. Bei den Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen ist auf auffällige Bodenveränderungen zu achten. Verdächtige Beobachtungen sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Verden unverzüglich mitzuteilen. Brunnen zum Zwecke dauerhafter Grundwasserförderung dürfen nicht hergestellt werden.

Gemeinde Thedinghausen

Beschlussvorlage

(X) öffentlich

() nicht öffentlich

Amt / Aktenzeichen 4 T/4/642-01	Datum 20.05.2014	Drucksachen Nr. T. 4. 17. 280
---	----------------------------	---

Beratungsfolge			Ergebnis			
	Sitzungstag	TOP	Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung
Rat Thedinghausen	03.06.2014	8				

Bisheriger Beratungsgang:

Betreff: Widmung eines Weges an der Straße „Am Adeligen Holze“ (teilweise)

Beschlussvorschlag:

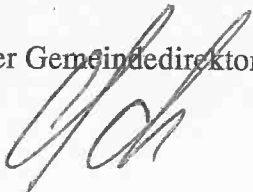
Das in der Anlage 1 mit Strichen gekennzeichnete Flurstück 39, Flur 4 der Gemarkung Dibbersen-Donnerstedt, wird teilweise gem. § 6 Nds. Straßengesetz dem öffentlichen Verkehr als Gemeindestraße gewidmet. Widmungsbeschränkungen werden nicht festgesetzt.

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Am Adeligen Holze 4 stehen 2 Wohnhäuser. Beide Häuser werden durch eine gemeinsame Grundstückszufahrt von der Straße „Am Adeligen Holze“ (K 66) erschlossen. Mit Schreiben vom 23.03.2014 hat die Eigentümergemeinschaft Törl, Stuber und Kuhn die geplante Teilung des Grundstückes bekannt gegeben. Gleichzeitig wurde eine Erschließungsbaulast für den nicht gewidmeten Gemeindeweg (Flurstück 39, Flur 4, Gemarkung Dibbersen-Donnerstedt) beantragt (siehe Anlage 2).

Der Gemeindeweg ist mit Betonplatten befestigt und in einem ordentlichen Zustand. Das Grundstück Am Adeligen Holze 6 wird bereits über den Gemeindeweg erschlossen. Aus diesem Grund wird verwaltungsseitig vorgeschlagen den Gemeindeweg dem öffentlichen Verkehr zu widmen und die Erschließung der beiden Grundstücke zu sichern. Widmungsbeschränkungen sind nicht notwendig.

Der Gemeindedirektor



Anlage 7

geplante Zufahrt

39

Weg

30/2

Vorhandene Zufahrt

38

Vorhandene Zufahrt

6

Flur Radeligen Holze (Z 66)



Anlage 2

Eigentümergeinschaft
Kuhn/Stuber/Törl
Am Adeligen Holze 4
27321 Thedinghausen



23.03.14

Rathaus Thedinghausen
Herr Claus Stechow
Braunschweiger Straße 10
27321 Thedinghausen

Betr.: Grundstücksteilung

Sehr geehrter Herr Stechow!

Die Eigentümer des Flurstückes 30/2 in Thedinghausen, Am Adeligen Holze 4 planen eine Realteilung des o.g. Flurstückes. Das mit zwei Wohnhäusern bebaute Grundstück soll zum Zwecke der Veräußerung des vorderen der beiden Häuser real geteilt werden. Der geplante Verlauf der zukünftigen Grenze ist auf beiliegender Flurkarte rot eingezeichnet. Das hintere Haus soll über den Gemeindeweg an das öffentliche Straßennetz angebunden werden. Dafür beantragen wir hiermit ein Überwegungs- und Leitungsrecht für dieses neu entstehende Flurstück. Die geplante Grundstückseinfahrt in der Breite von ca. vier Metern ist auf beiliegender Flurkarte grün eingezeichnet. Für das hintere Haus ist die Errichtung eines Hauswirtschaftsraumes (ca. 15 qm) sowie eines Eingangsbereich (ca. 2,5 qm) geplant. Eine Bauvoranfrage liegt bei. Die entsprechenden Anbaumaßnahmen sind in der Flurkarte violett eingezeichnet.

Wir bitten um Prüfung unserer Anträge und hoffen auf einen positiven Bescheid.

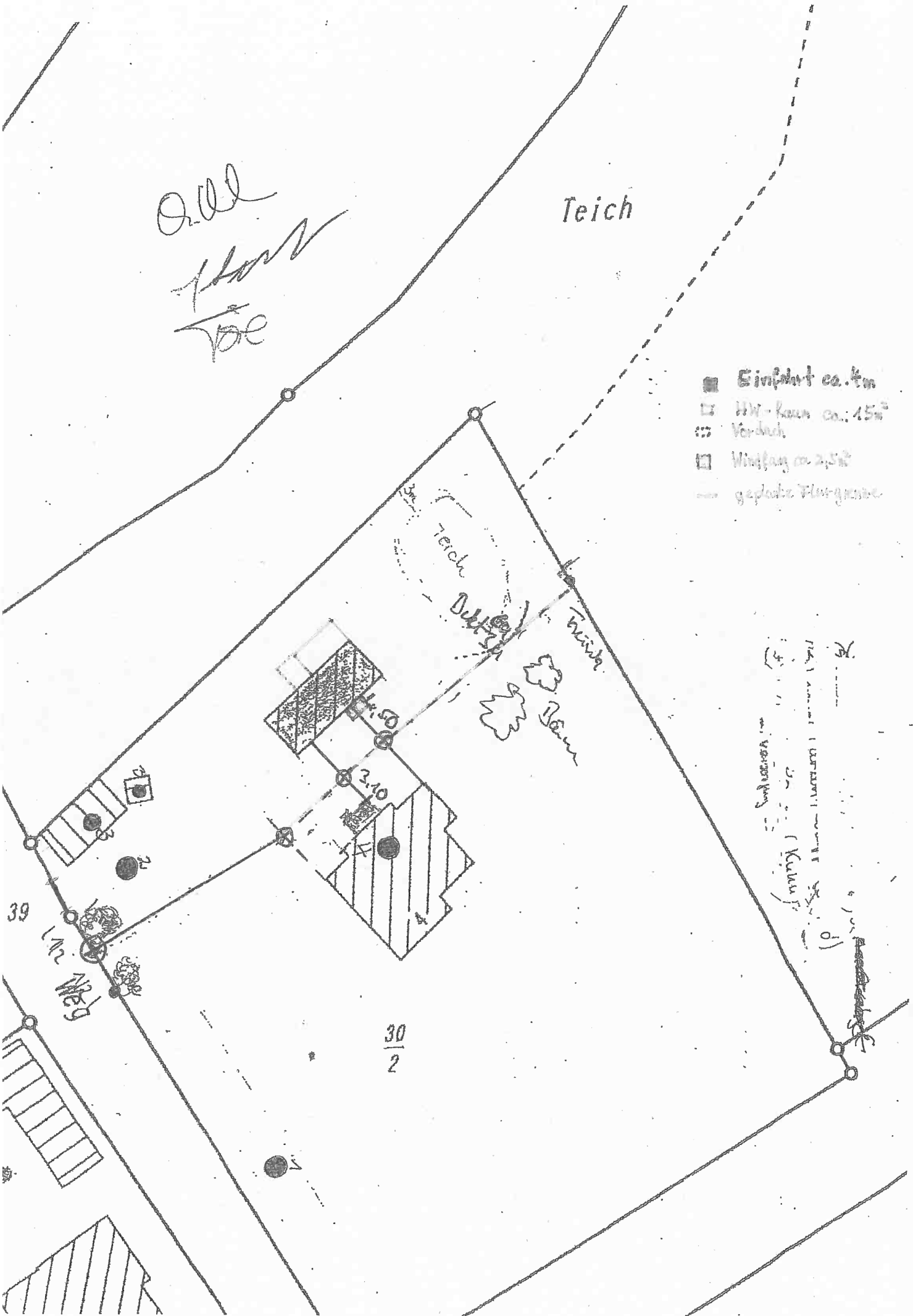
Mit freundlichen Grüßen

i.A. Kuhn

Old
House
toe

Teich

- Einflur ca. 4m
- HW-Korn ca. 15m²
- ▨ Verdeck
- ▧ Wufflag ca. 2,5m²
- geplante Fluggerade



Handwritten notes on the right side of the plan, including:
 - 'Küchen' (Kitchen)
 - 'Verdeck' (Covered area)
 - 'Teich' (Pond)
 - 'Deutscher Baum' (German tree)
 - 'Korn' (Grain)
 - 'Wufflag' (Windbreak)
 - 'Einflur' (Enclosure)

$\frac{30}{2}$

39

32

3.10

4.50

Wufflag

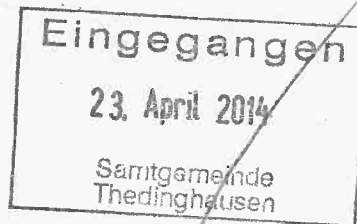
1/2

01

Rosemarie Callies
Kreuzstr.1
27321 Thedinghausen

15.04.14

Gemeinde Thedinghausen
Braunschweiger Str. 10
27321 Thedinghausen



Antrag auf Barrierefreiheit im Rathauspark Thedinghausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantrage ich, dass im Rathauspark Thedinghausen die Wege barrierefrei gestaltet werden, damit sie für **alle** Menschen (d.h. auch von RollstuhlfahrerInnen und Leuten mit Kinderwagen und Rollatoren) benutzt werden können.

Statt der von Frau Reinke vorgeschlagenen Holzhackschnitzel könnten die Wege zum Beispiel eine wassergebundene Decke bekommen.

Mit freundlichen Grüßen

Rosemarie Callies
Rosemarie Callies

Beauftragte für Menschen mit Behinderungen Samtgemeinde Thedinghausen

Gemeinde Thedinghausen

Beschlussvorlage

(x) öffentlich

() nicht öffentlich

Amt / Aktenzeichen	Datum	Drucksachen Nr.
4 T/4/622-21	22.05.2014	T. 4. 17. 286

Beratungsfolge	Ergebnis					
	Sitzungstag	TOP	Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung
(x) Rat	03.06.2014	11				

Bisheriger Beratungsgang: Rat 11.06.2013, TOP 7, DS-Nr. T.4.17.170

Betreff: Beratung und Beschlussfassung über die Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Eyterniederung – Beppener Bruch“

hier: 2. Verlängerung gem. § 17 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 u. 17 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit den §§ 10 u. 58 des Nieders. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) beschließt der Rat der Gemeinde Thedinghausen die beigefügte Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Eyterniederung – Beppener Bruch“ für das in der anliegenden Karte umrandet dargestellte Gebiet (Bestandteil der Satzung) um ein weiteres Jahr.

Sachverhalt:

Der Rat hat am 23.08.2011 den Erlass der Veränderungssperre für die Grundstücke im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Eyterniederung – Beppener Bruch“ beschlossen. Die Veränderungssperre ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Verden am 02.09.2011 mit einer Laufzeit von zwei Jahren in Kraft getreten.

Die Veränderungssperre wurde mit dem Ziel erlassen, dass die Planungsziele der Gemeinde hinsichtlich der am 29.06.2011 beschlossenen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Eyterniederung – Beppener Bruch“ nicht zunichte gemacht werden. Durch den Bebauungsplan Nr. 48 (ebenso Bebauungsplan Nr. 47 „Windpark Holtorf“ und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Windpark Beppener Bruch“) soll der Umsetzung des ausgearbeiteten Landschaftsentwicklungskonzeptes Eyterniederung Thedinghausen Rechnung getragen werden.

Die Hauptziele sind nach wie vor:

- Erhaltung und Entwicklung der Eigenart und Schönheit der Landschaft
- Förderung der Erholungseignung der Landschaft
- Schaffung einer Beurteilungsgrundlage für alle raumrelevanten Vorhaben

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 soll weiter geprüft werden, welche Inhalte und Ziele des Landschaftsentwicklungskonzeptes im einfachen Bebauungsplan umgesetzt werden können. Wichtiges Ziel hierbei ist, diesen Bereich von weiteren baulichen Anlagen freizuhalten.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 war zu befürchten, dass die Planungsziele der Gemeinde durch die Zulassung von baulichen Anlagen im Plangebiet (Bauanträge zum Neubau eines Masthähnchenstalles u.a.) nicht in der vorgesehenen Form umgesetzt werden können.

Aus diesem Grund wurde zur Sicherung der gemeindlichen Planungen eine Veränderungssperre erlassen (Geltungsdauer 02.09.2011-01.09.2013).

Die vg. Bauanträge sowie eine Klage gegen die Zurückstellung dieser Bauanträge wurden bereits im vergangenen Jahr vom Antragsteller zurückgezogen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 in der zweijährigen Laufzeit der Veränderungssperre nicht zu Ende geführt werden konnte, hat der Rat am 11.06.2013 beschlossen, die bestehende Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 1 S. 3 BauGB für ein weiteres Jahr zu verlängern (Geltungsdauer 30.08.2013-29.08.2014).

Seit dem Aufstellungsbeschluss sind mittlerweile fast drei Jahre vergangen.

In dieser Zeit wurde vom Planungsbüro NWP ein Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 48 ausgearbeitet.

Jedoch konnte die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 aufgrund anderer vorrangiger Planungen, wie z.B. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Windpark Holtorf“, dessen Geltungsbereich ebenfalls mit einer Veränderungssperre belegt wurde und die im Eilverfahren vor dem OVG Lüneburg geprüft und bestätigt wurde, von der Verwaltung nicht mit der gebotenen Priorität weitergeführt werden.

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 47 am 21.12.2012 rechtskräftig geworden ist, hat die Verwaltung das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 wieder forciert aufgenommen. Seit Juni 2013 wurden mehrere Abstimmungsgespräche mit dem Planungsbüro geführt. Am 04.11.2013 waren alle hauptbetroffenen Landwirte zu einer Informationsveranstaltung geladen. Im Februar/März d.J. sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) an der Planung beteiligt worden.

Im Mai d.J. wurden Abstimmungsgespräche mit den hauptbetroffenen Landwirten geführt. Diese Gespräche sollen gesicherte Erkenntnisse für die Details der weiteren Planungen bringen, insbesondere auch um beurteilen zu können, ob und in welchem Umfang evtl. Abweichungen vom bisherigen Planungskonzept zugunsten der betroffenen Landwirte notwendig werden.

Die Vorbereitung all dieser Gespräche sowie die Gespräche selbst haben aufgrund der durch die Rechtsprechung geforderten Ermittlungstiefe einen hohen Zeitaufwand in Anspruch genommen.

Die in den Gesprächen mit den Landwirten gewonnenen Erkenntnisse und Fakten sowie die Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung werden derzeit vom Planungsbüro zusammengefasst, einem Abwägungsvorgang unterzogen und dann gemeinsam dem Rat nach der Sommerpause zur Beschlussfassung vorgelegt. Gleichzeitig soll dann über die als nächstens anstehenden Verfahrensstufen „Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung“ gem. § 3 Abs. 1 BauGB und „Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung“ gem. § 3 Abs. 2 beraten und entschieden werden.

Vg. Verfahrensstufen können dann noch in diesem Jahr durchgeführt werden.

Somit ist offensichtlich, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht bis zum Ablauf der 1. Verlängerung der Veränderungssperre am 29.08.2014 zu Ende gebracht werden kann.

Gem. § 17 Abs. 2 des BauGB hat die Gemeinde die Möglichkeit, die Geltungsdauer zur Veränderungssperre vor dem Ablauf der 1. Verlängerung bis zu einem weiteren Jahr nochmals zu verlängern. Eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre ist jedoch nur dann zulässig, wenn besondere Umstände die weitere Sicherung der Planung erfordern. Hierbei sind drei Gesichtspunkte zu prüfen:

- Ungewöhnlichkeit der Planung
- Kausalität zwischen Ungewöhnlichkeit und zeitlicher Dauer
- Fehlverhalten der Gemeinde (Vorwurf der Verzögerung)

Eine Verlängerung der Veränderungssperre nach § 17 Abs. 2 BauGB setzt voraus, dass sie räumlich und inhaltlich für den bisherigen Geltungsbereich der Veränderungssperre zur Sicherung der Planung erforderlich ist.

Die Satzung über die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre ist ortsüblich bekannt zu machen und muss vor dem Außerkrafttreten der schon einmal verlängerten Veränderungssperre in Kraft treten. Die Jahresfrist beginnt mit der Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Verden.

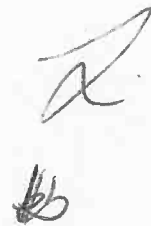
Seit dem Inkrafttreten des EAGBau 2004 ist eine Zustimmung des Landkreises nicht mehr erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung liegen hier die Gründe vor, die eine 2. Verlängerung der Veränderungssperre rechtfertigen. Mit einer Größe von etwa 1.600 ha wird durch den Bebauungsplan Nr. 48 ein sehr großer Bereich beplant. Schon aufgrund der Größe des Plangebietes und dem sich daraus ergebenden erhöhten Abstimmungsbedarf sowie die komplexen Planungsinhalte wird ein sehr viel größerer Planungsaufwand betrieben. Dadurch wird ein wesentlich längerer Planungszeitraum erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 48 hebt sich dadurch deutlich vom üblichen Planungsrahmen ab.

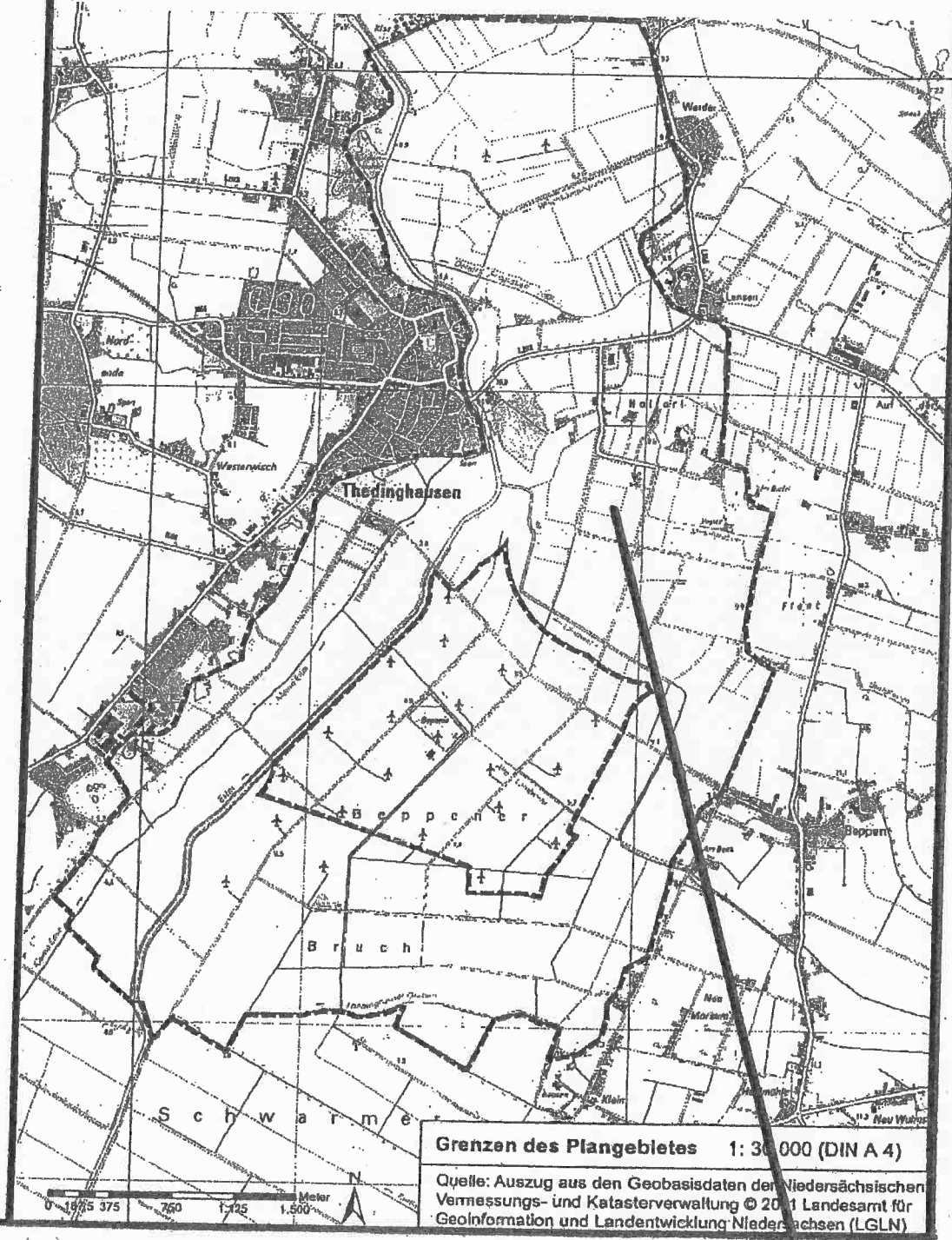
Anliegende Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre wird hiermit zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Gemeindefirektor

F:\SEKRETAR\Word\Amt41\Heb\Heb0964.doc

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Übersichtskarte vom 20.05.2014 zur zweiten Verlängerung der
Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 48 „Eyterniederung-Beppener Bruch“



Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 48
"Eyterniederung - Beppener Bruch"

Satzung

der Gemeinde Thedinghausen

**über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre
für den künftigen Geltungsbereich
des Bebauungsplanes Nr. 48 „Eyterniederung – Beppener Bruch“
gem. § 17 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 23.08.2011 auf der Grundlage der §§ 14 und 16 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2414) i.V. mit den §§ 6 und 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2006 (Nieders. Gesetz- und Verordnungsblatt S. 473) die Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Eyterniederung – Beppener Bruch“ beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 02.09.2011 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 35/2011.

Am 11.06.2013 hat der Rat der Gemeinde Thedinghausen aufgrund der §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2414) i.V. mit den §§ 10 und 58 des Nieders. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nieders. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 31/2010 S. 576) die erstmalige Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen.

Am hat der Rat der Gemeinde Thedinghausen aufgrund der §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 2 des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2414) i.V. mit den §§ 10 und 58 des Nieders. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nieders. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 31/2010 S. 576), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, die 2. Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen.

§ 1

Zu sichernde Planung

Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat am 29.06.2011 beschlossen, für das im § 2 bezeichnete Gebiet den Bebauungsplan Nr. 48 „Eyterniederung – Beppener Bruch“ aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet hat der Rat der Gemeinde Thedinghausen am 23.08.2011 eine Veränderungssperre mit zweijähriger Laufzeit beschlossen. Zur weiteren Sicherung der Planung für dieses Gebiet hat der Rat der Gemeinde Thedinghausen am 11.06.2013 die erstmalige Verlängerung der Veränderungssperre für ein weiteres Jahr beschlossen. Mit Beschluss des Rates der Gemeinde Thedinghausen vom wurde die Laufzeit der Veränderungssperre nochmals um ein weiteres Jahr verlängert.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst Flächen auf dem Bepener Bruch, der Ortschaft Holtorf und die freie Landschaft zwischen Eißel, Thedinghausen, Werder und Weserdeich.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der Übersichtskarte vom 20.05.2014, die als Anlage zur Veränderungssperre Bestandteil der Satzung ist. Sie ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Eyterniederung – Bepener Bruch“.

§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen
1. Vorhaben i.S. des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
Vorhaben i.S. des § 29 BauGB sind:
 - a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und
 - b) Ausschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschl. Lagerstätten;
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt wurden oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung, werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Die 2. Verlängerung der Veränderungssperre tritt am Tage der Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Verden in Kraft. Sie tritt nach Ablauf eines Jahres, vom Tage der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft.

Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan Nr. 48 „Eyterniederung – Bepener Bruch“ für das in § 2 genannte Gebiet rechtskräftig wird.

Thedinghausen, den

Az. T/4/622-21

Gemeinde Thedinghausen

(Ehlers)
Bürgermeister

(Schröder)
Gemeindedirektor

F:\SEKRETAR\Word\Amt41\Heb\Satzung_2. Verlängerung_Veränderungssperre B-Plan Nr. 48.doc

kb

Gemeinde Thedinghausen

Beschlussvorlage

(x) öffentlich

() nicht öffentlich

Amt / Aktenzeichen	Datum	Drucksachen Nr.
4 T/4/622-21	22.05.2014	T. 4. 17. 287

Beratungsfolge	Ergebnis					
	Sitzungstag	TOP	Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung
(x) Rat	03.06.2014	12				

Bisheriger Beratungsgang: Rat 11.06.2013, TOP 8, DS-Nr. T.4.17.183

Betreff: Beratung und Beschlussfassung über die Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Windpark Beppener Bruch“,
hier: 2. Verlängerung gem. § 17 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 u. 17 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit den §§ 10 u. 58 des Nieders. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) beschließt der Rat der Gemeinde Thedinghausen die beigelegte Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Windpark Beppener Bruch“ für das in der anliegenden Karte umrandet dargestellte Gebiet (Bestandteil der Satzung) um ein weiteres Jahr.

Sachverhalt:

Am 23.08.2011 hat der Rat der Gemeinde Thedinghausen den Erlass einer Veränderungssperre für die Grundstücke im künftigen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Windpark Beppener Bruch“ beschlossen.
Mit Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Verden am 02.09.2011 ist die Veränderungssperre mit einer Laufzeit von zwei Jahren in Kraft getreten.

Die Veränderungssperre wurde seinerzeit mit dem Ziel erlassen, dass die Planungsziele der Gemeinde hinsichtlich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 48 „Eyterniederung – Beppener Bruch“ (Aufstellungsbeschluss v. 29.06.2011), in dessen Mitte der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 liegt, nicht zunichte gemacht werden. Durch den Erlass dieser Veränderungssperre wurde gewährleistet, dass im Plangebiet keine Vorhaben realisiert werden können, die den Planungen der Gemeinde und dem Gesamtkonzept für den Bereich des Beppener Bruches zuwider laufen.

Der Bebauungsplan Nr. 48, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 sowie der seit Dezember 2012 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47 „Windpark Holtorf“ sollen der Umsetzung des ausgearbeiteten Landschaftsentwicklungskonzeptes Eyterniederung Thedinghausen Rechnung tragen.

Die Hauptziele sind nach wie vor:

- Erhaltung und Entwicklung der Eigenart und Schönheit der Landschaft
- Förderung der Erholungsseignung der Landschaft
- Schaffung einer Beurteilungsgrundlage für alle raumrelevanten Vorhaben

Auch soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 und somit auch im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 weiter geprüft werden, welche Inhalte und Ziele des Landschaftsentwicklungskonzeptes im einfachen Bebauungsplan umgesetzt werden können. Ein wichtiges Ziel hierbei ist, diese Bereiche von weiteren baulichen Anlagen freizuhalten.

Sofern das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 nicht durch eine Veränderungssperre gesichert ist, sind dort privilegierte Vorhaben nach § 35 BauGB zulässig. Dadurch wird den Planungszielen der Gemeinde widersprochen.

In der seit Aufstellungsbeschluss vergangenen Zeitspanne konnte die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 aufgrund anderer vorrangiger Planverfahren (Aufstellung Bebauungsplan Nr. 47 „Windpark Holtorf“, dessen Bereich ebenfalls mit einer Veränderungssperre gesichert wurde und die im Eilverfahren vor dem OVG Lüneburg überprüft und bestätigt wurde, verwaltungsseitig nicht mit oberster Priorität bearbeitet werden.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 innerhalb der zweijährigen Laufzeit der Veränderungssperre nicht zum Abschluss gebracht werden konnte, hat der Rat mit Beschluss am 11.06.2013 die bestehende Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 1 S. 3 BauGB um ein Jahr verlängert (30.08.2013-29.08.2014).

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 47 im Dezember 2012 seine Rechtskraft erlangt hat, hat die Verwaltung zunächst lediglich das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 wieder forciert aufgenommen. Verwaltungsseitig erschien es seinerzeit und erscheint es immer noch sinnvoller, zunächst die Inhalte des etwa 1600 ha großen Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 48, der weitaus umfangreicher und komplexer ist, zu erarbeiten und festzulegen und dann die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 – der inmitten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 48 liegt – entsprechend anzupassen. Beide Planverfahren sind letztendlich als eine Einheit anzusehen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 kann daher nicht bis zum Ablauf der 1. Verlängerung der Veränderungssperre am 29.08.2014 abgeschlossen werden. Die Gemeinde hat gem. § 17 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, die Geltungsdauer der Veränderungssperre vor dem Ablauf der 1. Verlängerung bis zu einem weiteren Jahr nochmals zu verlängern. Eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre ist nur dann zulässig, wenn besondere Umstände die Sicherung der Planung erfordern. Hierbei sind drei Gesichtspunkte zu prüfen:

- Ungewöhnlichkeit der Planung
- Kausalität zwischen Ungewöhnlichkeit und zeitlicher Dauer
- Fehlverhalten der Gemeinde (Vorwurf der Verzögerung)

Eine Verlängerung der Veränderungssperre nach § 17 Abs. 2 BauGB setzt voraus, dass sie räumlich und inhaltlich für den bisherigen Geltungsbereich der Veränderungssperre zur Sicherung der Planung erforderlich ist.

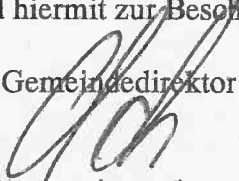
Die Satzung über die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre ist ortsüblich bekannt zu machen und muss vor dem Außerkrafttreten der schon einmal verlängerten Veränderungssperre in Kraft treten. Die Jahresfrist beginnt mit der Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Verden.

Seit dem Inkrafttreten des EAGBau 2004 ist eine Zustimmung des Landkreises nicht mehr erforderlich.

Unter dem Gesichtspunkt, dass der Bebauungsplan Nr. 48 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 eine Einheit darstellen und hier zunächst die Inhalte und Festsetzungen des großen und umfangreichen Bebauungsplanes Nr. 48 „Eyterniederung - Beppener Bruch“ erarbeitet werden sollen und dann die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Windpark Beppener Bruch“ diesen angepasst werden soll, liegen auch hier die Gründe vor, die eine 2. Verlängerung der Veränderungssperre möglich machen.

Anliegende Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Windpark Beppener Bruch“ wird hiermit zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Gemeindevorstand



F:\SEKRETAR\Word\Amt41\Heb\Heb0965.doc



Satzung

der Gemeinde Thedinghausen

über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Windpark Beppener Bruch“ gem. § 17 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 23.08.2011 auf der Grundlage der §§ 14 und 16 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2414) i.V. mit den §§ 6 und 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2006 (Nieders. Gesetz- und Verordnungsblatt S. 473) die Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Windpark Beppener Bruch“ beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 02.09.2011 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 35/2011.

Am 11.06.2013 hat der Rat der Gemeinde Thedinghausen aufgrund der §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2414) i.V. mit den §§ 10 und 58 des Nieders.

Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nieders. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 31/2010 S. 576) die erstmalige Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen.

Am hat der Rat der Gemeinde Thedinghausen aufgrund der §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 2 des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2414) i.V. mit den §§ 10 und 58 des Nieders. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nieders. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 31/2010 S. 576), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, die 2. Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen.

§ 1

Zu sichernde Planung

Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat am 03.02.2011 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Windpark Beppener Bruch“ bei gleichzeitiger Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der ehemaligen Gemeinde Morsum beschlossen.

Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet hat der Rat der Gemeinde Thedinghausen am 23.08.2011 eine Veränderungssperre mit zweijähriger Laufzeit beschlossen. Zur weiteren Sicherung der Planung für dieses Gebiet hat der Rat der Gemeinde Thedinghausen am 11.06.2013 die erstmalige Verlängerung der Veränderungssperre für ein weiteres Jahr beschlossen. Mit Beschluss des Rates der Gemeinde Thedinghausen vom wurde die Laufzeit der Veränderungssperre nochmals um ein weiteres Jahr verlängert.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst Flächen auf dem Beppener Bruch.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der Übersichtskarte vom 20.05.2014, die als Anlage zur Veränderungssperre Bestandteil der Satzung ist. Sie ist identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Windpark Beppener Bruch“.

§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen
1. Vorhaben i.S. des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
Vorhaben i.S. des § 29 BauGB sind:
 - a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und
 - b) Ausschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschl. Lagerstätten;
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt wurden oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung, werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Die 2. Verlängerung der Veränderungssperre tritt am Tage der Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Verden in Kraft. Sie tritt nach Ablauf eines Jahres, vom Tage der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft.

Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Windpark Beppener Bruch“ für das in § 2 genannte Gebiet rechtskräftig wird.

Thedinghausen, den

Az. T/4/622-21

Gemeinde Thedinghausen

(Ehlers)
Bürgermeister

(Schröder)
Gemeindedirektor

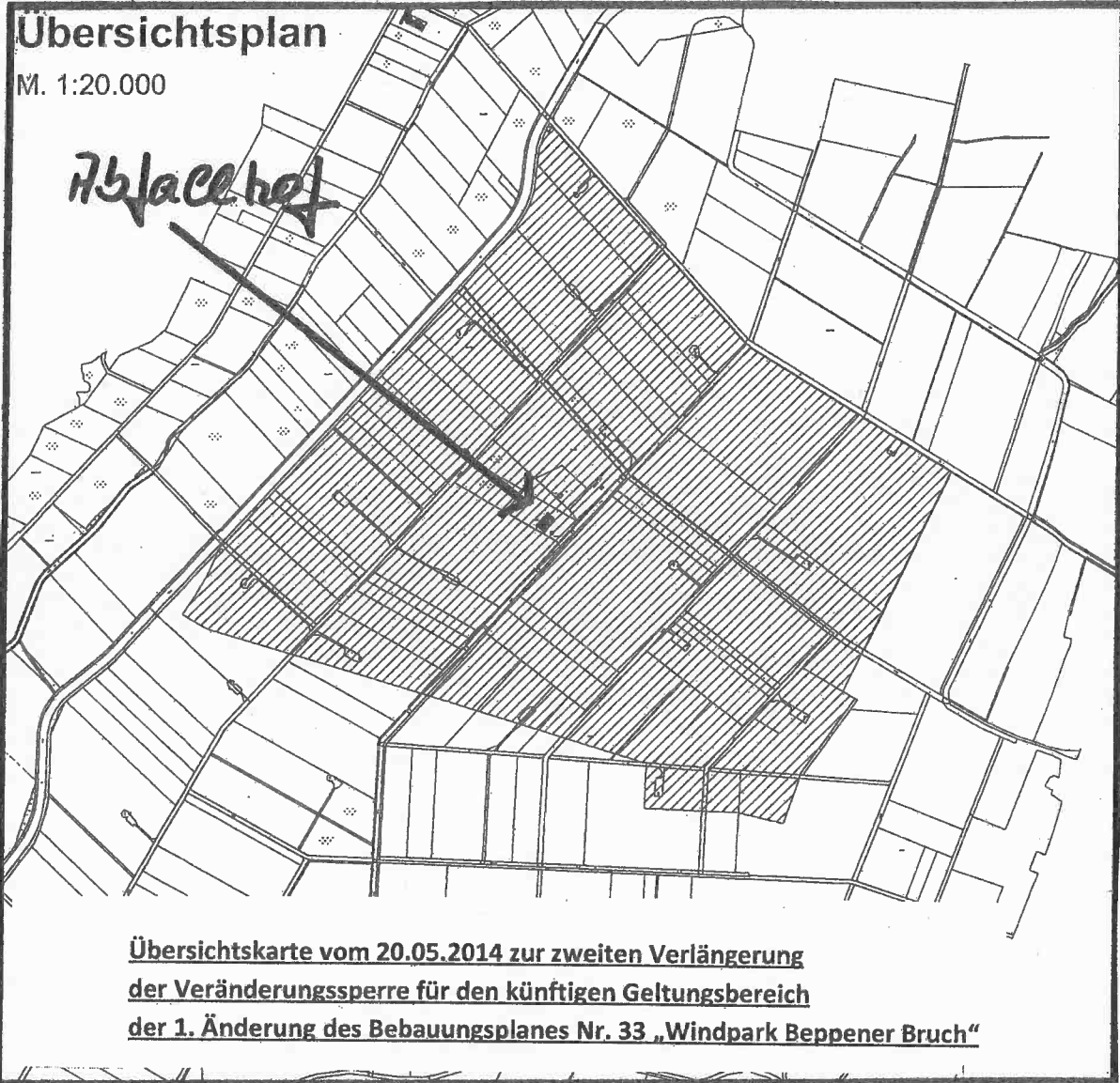
F:\SEKRETAR\Word\Amt41\Heb\Satzung_2. Verlängerung_1.ÄndB-Plan Nr.33.doc



Übersichtsplan

M. 1:20.000

Abgabe



Übersichtskarte vom 20.05.2014 zur zweiten Verlängerung
der Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich
der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Windpark Beppener Bruch“

Gemeinde Thedinghausen

Beschlussvorlage

(x) öffentlich

() nicht öffentlich

Amt / Aktenzeichen	Datum	Drucksachen Nr.
4 T/4/671-21	22.05.2014	T. 4. 17. 288

Beratungsfolge	Ergebnis					
	Sitzungstag	TOP	Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung
(x) Rat	03.06.2014	13				

Betreff: Beratung und Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 Baugesetzbuch (BauGB) zum Neubau eines Schweinemaststalles mit Güllebehälter in Thedinghausen, Dibberser Bahnhof

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Thedinghausen erteilt das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB i.V. mit § 35 Abs. 1 BauGB zum Neubau eines Schweinemaststalles mit 1.292 Endmast- und 440 Ferkelplätzen sowie eines Güllebehälters (3.090 cbm Nettovolumen) in Thedinghausen-Dibbersen, Dibberser Bahnhof (Gemarkung Dibbersen-Donnerstedt, Flur 6, Flst. 11 u.12, Antragsteller: Henning Arndt, Donnerstedter Dorfstr. 14, 27321 Thedinghausen-Donnerstedt).

Im Hinblick auf das dem Baugrundstück gegenüber liegende Bürogebäude der Firma Schröder Gas ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Landkreis Verden eine immissionsschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen.

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt der o.g. Bauantrag vor.

Der Standort des beantragten Vorhabens ist dem anliegenden Übersichts- und Lageplan zu entnehmen. Außerdem sind Auszüge aus der landwirtschaftlichen Betriebsbeschreibung beigefügt.

Es handelt sich hier um ein privilegiertes Vorhaben, welches im Außenbereich zulässig ist, sofern keine öffentlichen Belange entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen ist im betreffenden Bereich „landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellt. Somit steht der Flächennutzungsplan dem beantragten Vorhaben nicht entgegen. Auch aus Sicht der Verwaltung sind keine öffentlichen Belange erkennbar, die dem Vorhaben entgegenstehen.

Die Erschließung des Bauvorhabens ist über die dem öffentlichen Verkehr gewidmete Gemeindestraße „Dibberser Bahnhof“ gesichert.

Nach Aussage der technischen Abteilung des Samtgemeindebauamtes ist der Ausbauzustand/die Ausbaubreite ausreichend.

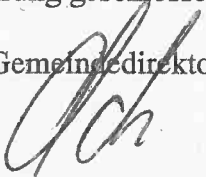
In der gutachterlichen Stellungnahme zum Bauantrag ist aufgeführt, dass die Abluft des gesamten Stalles über eine Filtertechnik, so genannte Abluftkamine, abgeführt wird, und an allen Messpunkten keine Überschreitungen bei allen Beurteilungskriterien nachgewiesen wurde.

Auf Nachfrage beim erstellenden Büro wurde von dort mitgeteilt, dass das Bürogebäude der Firma Schröder Gas nicht in die Berechnungen eingeflossen ist, da Bürogebäude grundsätzlich nicht zu berücksichtigen sind. Außerdem werden die Grenzwerte von 15 % der Jahresgerechsstunden eingehalten.

Nach Auskunft des Antragstellers soll das Stallgebäude mit grünen Außenwänden und einem roten Dach errichtet werden. Des Weiteren wird die anfallende Gülle an örtliche Landwirte in der näheren Umgebung verteilt.

Die vorhandenen Löschwasserversorgungsanlagen sollten aus Sicht der Verwaltung ausreichend sein. Sofern seitens des Brandschutzprüfers des Landkreises Verden jedoch festgestellt wird, dass keine ausreichende Gesamtlöschwassermenge vorhanden ist, sind die erforderlichen Löschwasserversorgungsanlagen vom Antragsteller selbst herzustellen. Sofern notwendig, wird dann zwischen der Samtgemeinde Thedinghausen und dem Antragsteller eine Vereinbarung geschlossen.

Der Gemeindegeldirektor



F:\SEKRETAR\Word\Amt41\Heb\Heb0963.doc

tb





Gemeinde: Thedinghausen
Gemarkung: Dibbersen-Donnerstedt
Hinweis:

Flurstück: 11
Flur: 6

Erstellt am 06.03.2014

N = 5869408

E = 32499297



8888308

Maßstab 1:5000

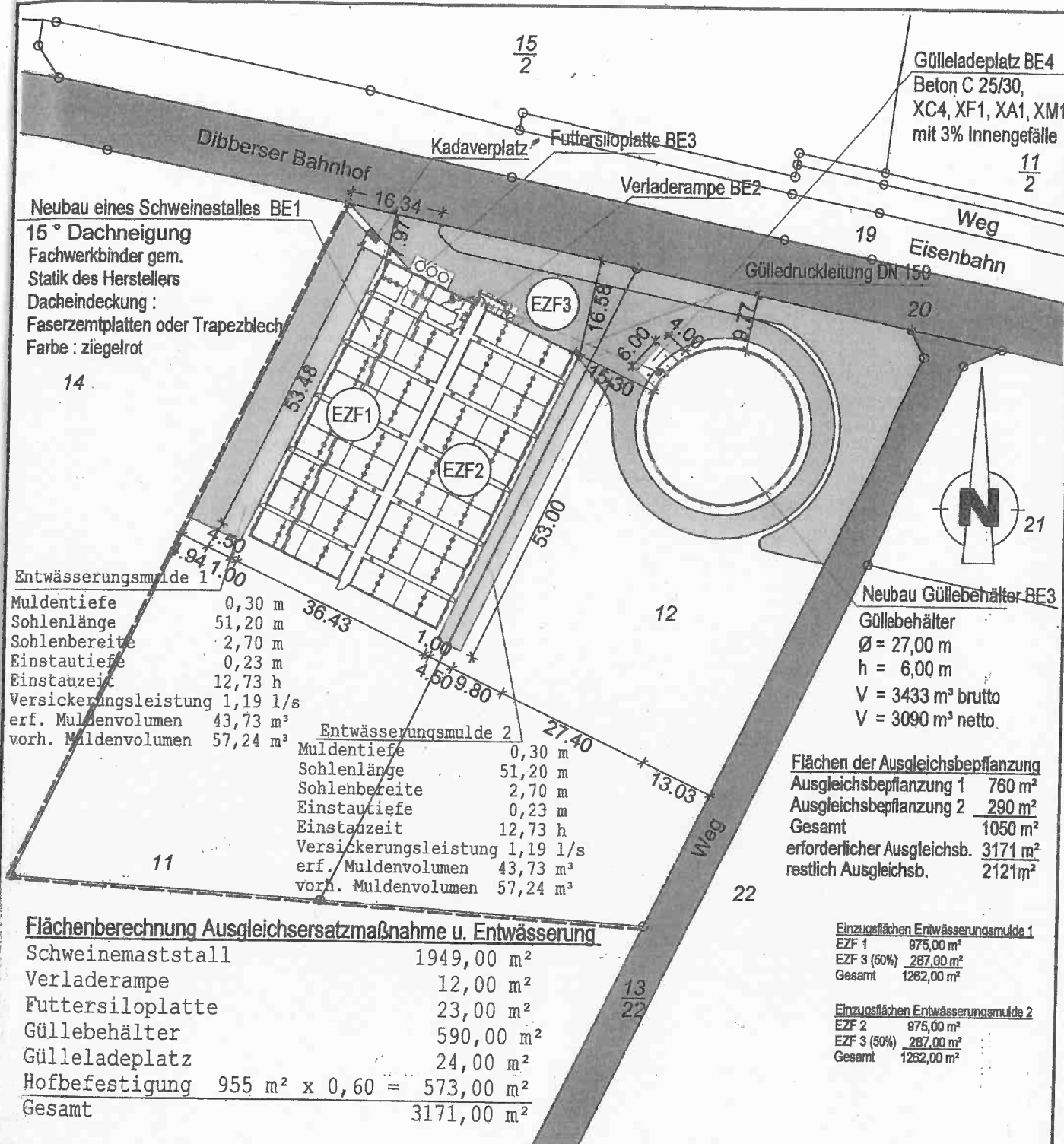


Meter

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
LN RD Verden - Katasteramt - Stand: 01.03.2014
Zentraler Straße 34
283 Verden

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
LGLN Regionaldirektion Verden - Katasteramt -
Eitzer Straße 34
27283 Verden
Zeichen: L1-84/2014

Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) nur mit Erlaubnis der für den Inhalt verantwortlichen Behörde zulässig.



Gülleladeplatz BE4
 Beton C 25/30,
 XC4, XF1, XA1, XM1
 mit 3% Innengefälle

Neubau eines Schweinestalles BE1
 15° Dachneigung
 Fachwerkbinder gem.
 Statik des Herstellers
 Dacheindeckung :
 Faserzementplatten oder Trapezblech
 Farbe : ziegelrot

Entwässerungsmulde 1

Muldentiefe	0,30 m
Sohlenlänge	51,20 m
Sohlenbreite	2,70 m
Einstautiefe	0,23 m
Einstauzeit	12,73 h
Versickerungsleistung	1,19 l/s
erf. Muldenvolumen	43,73 m³
vorh. Muldenvolumen	57,24 m³

Entwässerungsmulde 2

Muldentiefe	0,30 m
Sohlenlänge	51,20 m
Sohlenbreite	2,70 m
Einstautiefe	0,23 m
Einstauzeit	12,73 h
Versickerungsleistung	1,19 l/s
erf. Muldenvolumen	43,73 m³
vorh. Muldenvolumen	57,24 m³

Neubau Güllebehälter BE3
 Güllebehälter
 Ø = 27,00 m
 h = 6,00 m
 V = 3433 m³ brutto
 V = 3090 m³ netto

Flächen der Ausgleichsbepflanzung

Ausgleichsbepflanzung 1	760 m²
Ausgleichsbepflanzung 2	290 m²
Gesamt	1050 m²
erforderlicher Ausgleichsb.	3171 m²
restlich Ausgleichsb.	2121 m²

Flächenberechnung Ausgleichsersatzmaßnahme u. Entwässerung

Schweinemaststall	1949,00 m²
Verladerampe	12,00 m²
Futtersiloplatte	23,00 m²
Güllebehälter	590,00 m²
Gülleladeplatz	24,00 m²
Hofbefestigung	955 m² x 0,60 = 573,00 m²
Gesamt	3171,00 m²

Einzugsflächen Entwässerungsmulde 1

EZF 1	975,00 m²
EZF 3 (50%)	287,00 m²
Gesamt	1262,00 m²

Einzugsflächen Entwässerungsmulde 2

EZF 2	975,00 m²
EZF 3 (50%)	287,00 m²
Gesamt	1262,00 m²

- Betriebseinheiten (BE)**
- BE 1 Schweinestall 1292 Endmast- u. 440 Ferkelplätzen
 - BE 2 Verladerampe
 - BE 3 Futtersiloplatte
 - BE 4 Güllebehälter 3090 m³ netto
 - BE 5 Gülleladeplatz

Legende

- Hofbefestigung
Schotter 955 m²
- Straße
- Neubau
- Ausgleichsbepflanzung
- nur unbelastetes Niederschlagswasser

Ing.-Büro, Manfred Meyer, Grüne Str. 13, 27299 Langwedel-Völkersen
 Tel 04232 8077 Fax 04232 3095 Funk 01715226785 E-Mail m.meyer.voelk@gmx.de

Die Maße sind am Bau zu prüfen

Lageplan DIN A4 M= 1:1000

Bauvorhaben : 1.) Neubau Schweinemaststall mit 1292 Endmast- u. 440 Ferkelplätzen
 2.) Neubau Güllebehälter 3090 m³ Nettovolumen

Bauherr : Henning Arndt Tel 04204 1602
 Wohnort : 27321 Thedinghausen, Donnerstedter Dorfstr. 14
 Bauort : 27321 Donnerstedt, Außenbereich, Flur 6, Flst. 11 u. 12

Völkersen, den 18.03.2014

H. Arndt
 der Bauherr

für den Plan