

Einladung

Hiermit lade ich Sie zu einer **öffentlichen/nichtöffentlichen Sitzung des Rates der Gemeinde Thedinghausen** am Dienstag, dem 12. März 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 Rates am 11.02.2013.
4. Bericht des Gemeindedirektors über wichtige Angelegenheiten.
5. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Sondergebiet Ferienwohnungen, Morsum-Nottorf“
 - a) Entscheidung über die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen
 - b) Satzungsbeschluss
 - c) Beschluss über die zusammenfassende Erklärung
(DS-Nr. T.4.17.144 ist beigelegt.)
6. Beratung und Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB für die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 BauGB für die Erweiterung des Lidl-Marktes in Thedinghausen, Mühlenstraße 5
(DS-Nr. T.4.17.149 ist beigelegt.)
7. Beratung und Beschlussfassung über die Erteilung einer Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Neubau einer Werkhalle mit Lager und Büro und Stellplätzen an der Poststraße.
(DS-Nr. T.4.17.150 ist beigelegt.)
8. Beratung und Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage für den Neubau eines Boxenlaufstalles, Güllebehälters und Fahrsiloanlage in Thedinghausen, Groß Eißel 26.
(DS-Nr. T.4.17.151 ist beigelegt.)
9. Beratung und Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage für den Neubau eines Legehennenstalles mit Freilandhaltung für 3.000 Tierplätze, in Thedinghausen, an der Straße Klein Eißel.
(DS-Nr. T.4.17.152 ist beigelegt.)

10. Beratung und Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB für den Neubau eines Schweinemaststalles und Güllebehälters in Thedinghausen, Königsweg.
(DS-Nr. T.4.17.153 ist beigelegt.)
11. Beratung und Beschlussfassung über den Umbau/die Ergänzung der Straßenbeleuchtung an der K69 Eißeler Dorfstraße im Rahmen des Radwegebaus.
(DS-Nr. T.4.17.155 ist beigelegt.)
12. Entscheidung über die Annahme von Zuwendungen.
13. Mitteilungen und Anfragen.
14. Einwohnerfragestunde.

() öffentlich

() nicht öffentlich

Amt / Aktenzeichen	Datum	Drucksachen Nr.
4 T/4/622-21	01.02.2013	T. 4. 17. 177

Beratungsfolge			Ergebnis			
	Sitzungstag	TOP	Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung
(x) Rat	12.03.2013	5				

Bisheriger Beratungsgang: Rat 12.12.2012, TOP 5, DS-Nr. T.4.17.77

Betreff: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Sondergebiet Ferienwohnungen, Morsum-Nottorf“

- a) Entscheidung über die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen
- b) Satzungsbeschluss
- c) Beschluss über die zusammenfassende Erklärung

Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat entscheidet über die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 „Sondergebiet Ferienwohnungen, Morsum-Nottorf“ eingegangenen Stellungnahmen, wie in den beigefügten Abwägungsempfehlungen (Anlage I: Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Anlage II: Gemeinsame Durchführung der Verfahrensstufen „Behördenbeteiligung“ und „Öffentlichkeitsbeteiligung“ gem. § 4a Abs. 2 BauGB; Anlage III: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB) aufgeführt.
- b) Der Rat beschließt aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 44 „Sondergebiet Ferienwohnungen, Morsum-Nottorf“ als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht.
- c) Der Rat beschließt die anliegende zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB).

Sachverhalt:

Die Gemeinde Thedinghausen stellt derzeit den Bebauungsplan Nr. 44 „Sondergebiet Ferienwohnungen, Morsum-Nottorf“ auf. Im Parallelverfahren dazu ändert die Samtgemeinde den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen im Rahmen der 7. Änderung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 hat mit Entwurfsbegründung in der Zeit vom 13.11.2012–13.12.2012 öffentlich ausgelegen.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Ausnahme des Landkreis Verden keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

Seitens des Landkreises wurden aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege Bedenken geäußert. Auch von privater Seite wurden Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

Die Einzelheiten aller vorliegenden Stellungnahmen sind den beigefügten Abwägungsempfehlungen (Anlage II), die vom Büro für Stadtplanung Gieselmann und Müller GmbH, Oldenburg, ausgearbeitet wurden, aufgeführt.

Inhaltliche Änderungen der Planunterlagen sind aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich. Aufgrund der vom Landkreis geäußerten Bedenken wurden die textlichen Festsetzungen im Hinblick auf Naturschutz und Landschaftspflege überarbeitet und die Begründung entsprechend ergänzt.

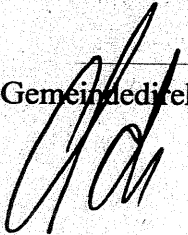
Somit kann nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst und die Zustimmung zur zusammenfassenden Erklärung gegeben werden.

Über die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die extern durchgeführt werden, ist noch ein diesbezüglicher städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Der Vertragsentwurf wird dem Rat am 11.02.2013 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Aus verfahrensrechtlichen Gründen hat der Rat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die Abwägungsentscheidung über alle Stellungnahmen aus dem gesamten Aufstellungsverfahren zu treffen. Hierbei handelt es sich um eine rein formalrechtliche Angelegenheit. Daher sind neben den Abwägungsempfehlungen aus dem Ende 2012 durchgeführten Beteiligungsverfahren (Anlage II) zusätzlich auch die Abwägungsempfehlungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Anlage I) sowie der Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage III) beigefügt.

Alle Ratsmitglieder erhalten die Abwägungsempfehlungen sowie die zusammenfassende Erklärung. Für den Bürgermeister und die Fraktionsvorsitzenden sind zusätzlich die Planunterlagen in der zu beschließenden Fassung, sowie der Bebauungsvorschlag beigefügt.

Der Gemeindefirektor



F:\SEKRETAR\Word\Amt41\Heb\Heb0750.doc

kb
2

**Folgende Behörden haben darauf hingewiesen,
dass ihrerseits keine Bedenken oder Anregungen gegen die Planung bestehen:**

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, mit Schreiben vom 16.12.2011

Niedersächsisches Landvolk, Kreisverband Rotenburg - Verden e.V., mit Schreiben vom 14.12.2011

Trinkwasserverband Verden, mit Schreiben vom 15.12.2011

TenneT TSO GmbH, Eisenbahnweg 2 a, 31275 Lehrte, mit Schreiben vom 13.12.2011

Landkreis Nienburg/Weser, mit Schreiben vom 13.12.2011

EWE NETZ GmbH, Netzregion Cuxhaven/Delmenhorst, mit Schreiben vom 15.12.2011

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr., mit Schreiben vom 15.12.2011

Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen, mit Schreiben vom 16.12.2011

RWE Dea AG, Schachtstraße 76, 29323 Wietze, mit Schreiben vom 21.12.2011

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Celle, mit Schreiben vom 20.12.2011

Wintershall Holding GmbH, Postfach 12 65, 49403 Barnstorf, mit Schreiben vom 28.12.2011

Polizeiinspektion Verden/Osterholz, mit Schreiben vom 29.12.2011

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, mit Schreiben vom 17.01.2012

Niedersächsisches Forstamt Rotenburg, mit Schreiben vom 19.01.2012

WINGAS TRANSPORT GmbH, mit Schreiben vom 23.12.2011

Anlage I

Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Landkreis Verden, mit Schreiben vom 19.01.2012

Zu der o. g. Bauleitplanung nehme ich seitens des Landkreises Verden wie folgt Stellung:

1. Naturschutz und Landschaftspflege:

Zum Schutzgut Boden ist anzumerken, dass die Ergebnisse der Bodenansprache abzuwarten sind (siehe meine Stellungnahme zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes). Liegt ein Plaggenesch vor, wäre nach der positiven Standortentscheidung auf Flächenebene hier im verbindlichen Verfahren der Kompensationsbedarf entsprechend zu erhöhen. Der Ausgleich für das Schutzgut Boden ist auf einer eigenständigen Fläche durchzuführen. Hier sind entweder Entsiegelungen oder aus der Nutzungsnahmen auf Plaggenesch durchzuführen.

Ziel des Naturschutzes ist es, dass auf befestigten Flächen anfallende Regenwasser vor Ort über die belebte Oberbodenschicht in flachen naturnah gestalteten Mulden zu versickern. Die Ableitung hat grundsätzlich über offene flache Rinnen zu erfolgen. Hier sind entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Die Pflanzmaßnahmen an der Lagerhalle sollten aufgrund des möglichen Vorkommens des Steinkauzes aus Obstbäumen (alte Lokalsorten und Hochstämme) und freiwachsenden Hecken (Schwerpunkt Weißdorn) bestehen.

Bei den Böden handelt es sich im mittleren und nördlichen Bereich des Plangebiets um Auenboden und im südlichen Bereich um einen Gleiboden. Kulturhistorisch bedeutsame Plaggeneschböden befinden sich nach der digitalen Bodenkarte 1 : 50.000 des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung und gemäß der Darstellung im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden von 2008 außerhalb des Plangebietes, südlich des Lindweges und östlich der Nottofer Straße. Der für das Schutzgut Boden zu erwartende Eingriff wird im Übrigen durch die Begrenzung der Anzahl der geplanten Ferienhäuser und die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche so begrenzt, dass gegenüber der Bebauung durch die ursprüngliche Hofstelle keine erheblich höhere Bodeninanspruchnahme zu erwarten ist.

Das Plangebiet umfasst eine ehemalige Hofstelle, die bereits bisher überwiegend bebaut war bzw. ist. Einzelne Gebäude wurden nach Aufgabe der Landwirtschaft beseitigt. Die Fläche ist jedoch ausreichend dimensioniert, eine Ableitung des Oberflächenwassers in flachen Mulden zu ermöglichen. Daher können entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Für Ausgleichsmaßnahmen können bzw. sollen alte Obstbäume (lokale Sorten und Hochstämme) und/oder freiwachsende Hecken aus Weißdorn verwendet werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Lagerhalle befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. D.h. es wird ein städtebaurechtlicher Vertrag abgeschlossen. Dieser ist hier - da er ein Teil des Abwägungsmaterials darstellt! - vorzulegen, um die abschließende Bearbeitung der Eingriffsregelung zu dokumentieren.
 Im Verfahren ist zu prüfen, wo sich die Ausgleichsmaßnahmen für den Bau der Lagehalle befinden. Die Fläche sowie die Maßnahme sind zu dokumentieren.

Zum Umgang mit den zeichnerisch festgesetzten Gehölzen sind die textlichen Festsetzungen zu konkretisieren. Hier sind z. B. Regelungen zum dauerhaften Erhalt sowie zum Nachpflanzen beim Absterben von Einzelexemplaren zu treffen. In der jetzigen Form wäre der Plan für den Landkreis Verden als Baugenehmigungsbehörde nicht umsetzbar.

Im Umweltbericht ist auf der Ebene des Bebauungsplanes neben der konkreten Abarbeitung der Eingriffsregelung auch das Thema Artenschutz (hier: Steinkauz) abschließend zu behandeln.

2. Wasserwirtschaft
 Siehe Stellungnahme zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zur Sicherung von Kompensationsmaßnahmen, die außerhalb des Plangebietes liegen, kann ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Die festgelegten Maßnahmen werden in den Planunterlagen dokumentiert.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden entsprechend konkretisiert.

Die Belange des Artenschutzes werden auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen durch eine Potentialabschätzung berücksichtigt. Hierbei wird auch das Vorhandensein des Steinkauzes zugrunde gelegt. Der vorhandene Gehölzbestand, insbesondere die Hecken, das Hofgehölz im Süden des Plangebietes und der Bauerngarten bleiben jedoch überwiegend erhalten, sodass wiederkehrende Brutstätten i.d.R. nicht von der Planung betroffen sind und damit eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der, im Plangebiet vorkommenden Arten nicht zu erwarten ist.

Das Plangebiet umfasst eine ehemalige Hofstelle, die bereits bisher überwiegend bebaut war bzw. ist. Die Fläche ist ausreichend dimensioniert, eine Versickerung bzw. gedrosselte Ableitung (1,5 l / sec. x ha) des zusätzlich anfallenden Regenwassers zu gewährleisten.

Im Übrigen bestehen seitens des Landkreises Verden weder Bedenken noch Anregungen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Landkreises im Übrigen keine Bedenken bestehen.

Swb Netz GmbH & Co. KG, mit Schreiben vom 16.12.2011

In Beantwortung Ihrer Anfrage vom 09. Dezember 2011 teilen wir mit, dass gegen die von Ihnen geplante Maßnahme seitens swb Netze GmbH & Co. KG keine Bedenken bestehen.

Nach vorliegendem Planwerk befindet sich im Lindweg bis fast zum Morsumer Deichweg eine swb - Gasmitteldruckleitung zur Versorgung der angrenzenden Wohnbebauung. Dieses Versorgungssystem muss in seiner Lage und Funktion unverändert bleiben und darf nicht beschädigt werden.

Für den Lindweg ist die Festsetzung einer Verkehrsfläche bzw. einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg vorgesehen, sodass mit einer Beeinträchtigung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.

Bei etwaigen Baumaßnahmen sind aktuelle Planunterlagen bei der swb - Netzdokumentation zu beziehen und vorzuhalten. Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Der nebenstehende Hinweis zu Baumaßnahmen betrifft nicht die Festsetzungen. Er kann bei der Vorhabenplanung bzw. der konkreten Umsetzung der Bebauung berücksichtigt werden.

Mittelweserverband, mit Schreiben vom 19.12.2011

Es bestehen seitens des Mittelweserverbandes grundsätzlich keine Bedenken gegen die oben genannte Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen und eine Ausnahmegenehmigung für eine Bebauung in der 50 m Deichschutzzone in Aussicht gestellt wird, soweit dort Gebäude bereits vorhanden sind.

Gemäß § 16 I Niedersächsischen Deichgesetz (NDG) dürfen Anla-

Stellungnahmen:

gen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet werden. Gegen eine deichrechtliche Ausnahme genehmigung nach § 16 NDG bestünden aus meiner Sicht keine Bedenken, da eine Bebauung im 50 m-Streifen bereits vorhanden ist.

Jedoch muss auf die Satzung des Mittelweserverbandes verwiesen werden, wonach bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen jeglicher Art nur in einem Abstand von größer gleich 5 Meter zum vorhandenen Deichfuß bzw. vom vorhandenen Deichverteidigungsweg zulässig sind. Dies gilt es in den weiteren Planungen zwingend zu berücksichtigen.

Da die Oberflächenwasserversickerung vor Ort erfolgen soll und somit Gewässer des Mittelweserverbandes oder des Wasserverbandes Eiterniederung für Oberflächenwassereinleitungen nicht in Anspruch genommen werden, bestehen seitens des Mittelweserverbandes ebenfalls keine Bedenken gegen o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes. Die maximale Einleitungsmenge von 1,5 l/(s x ha) ist zwingend einzuhalten, wenn hydrologische Gründe einer Versickerung entgegenstehen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der Deichverteidigungsweg nicht öffentlich ist. Er dient ausschließlich der Deichverteidigung und darf nur für diese oder die Deichunterhaltung betreten oder befahren werden.

Eine Durchschrift dieses Schreibens erhält die untere Deichbehörde des Landkreises Verden

Abwägungsvorschlag:

Die Gebäude in der Deichschutzzone sind im vorliegenden Fall bereits vorhanden. Erweiterungen oder Ergänzungsbebauungen sind im Wesentlichen außerhalb der 50 m Zone vorgesehen.

Das Plangebiet umfasst eine ehemalige Hofstelle, die bereits bisher überwiegend bebaut war bzw. ist. Die Fläche ist ausreichend dimensioniert, eine Versickerung bzw. gedrosselte Ableitung (1,5 l / sec. x ha) des zusätzlich anfallenden Regenwassers zu gewährleisten.

Der Deichverteidigungsweg (Morsumer Deichweg) verläuft nördlich, außerhalb des Plangebiets. Eine Heranziehung zur Erschließung ist nicht vorgesehen.

Folgende Behörden haben keine Anregungen vorgebracht bzw. darauf hingewiesen, dass ihrerseits keine Bedenken gegen die Planung bestehen:

- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, mit Schreiben vom 08.11.2012
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr., mit Schreiben vom 31.10.2012
- Niedersächsisches Landvolk, Kreisverband Rotenburg - Verden e.V., mit Schreiben vom 11.12.2012
- Landkreis Nienburg/Weser, mit Schreiben vom ?? 11.12.2012
- EWE NETZ GmbH, Netzregion Cuxhaven/Delmenhorst, mit Schreiben vom 12.11.2012
- Eon Avacon AG, Am Wimnklerfelde 1, Syke, mit Schreiben vom 04.12.2012
- RWE Dea AG, Schachtstraße 76, 29323 Wietze, mit Schreiben vom 31.12.2012
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Celle, mit Schreiben vom 13.11.2012
- Niedersächsisches Forstamt Rotenburg, mit gem. Aktenvermerk vom 13.12.2013
- GASCADE Gastransporte GmbH, Kölnische Straße 108-112, 16.11.2012

Anlage II

Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Landkreis Verden, mit Schreiben vom 10.12.2012

Zu der o. g. Bauleitplanung nehme ich seitens des Landkreises Verden wie folgt Stellung:

1. Städtebau

Die in Begründung erläuterte abweichende Bauweise müssen Sie als Textliche Festsetzung aufnehmen.

Zu 1)

Die in der Begründung erläuterte abweichende Bauweise ist in der Planzeichenerklärung des Bebauungsplanes so definiert, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind. Die textlichen Festsetzungen können entsprechend redaktionell ergänzt werden.

2. Naturschutz und Landschaftspflege:

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen Bedenken, da Sie die Eingriffsregelung sowie der Artenschutz nicht abschließend bearbeitet haben.

Zu 2)

Die Bedenken bzw. Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:

Ziel des Naturschutzes ist es, das auf befestigten Flächen anfallende Regenwasser vor Ort über die belebte Oberbodenschicht in flachen naturnah gestalteten Mulden zu versickern. Die Ableitung hat grundsätzlich über offene flache Rinnen zu erfolgen. Hier sind entsprechende Festsetzungen zu treffen, der Hinweis auf der Planurkunde ist im Baugenehmigungsverfahren nicht umsetzbar.

Die Pflicht zur schadlosen Beseitigung des Regenwassers ergibt sich aus dem Wasserrecht, daher wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieser Hinweis wird gemäß der nebenstehenden Anregung umformuliert und als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zum Umgang mit den zeichnerisch festgesetzten Gehölzen müssen Sie die textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 und 2.3 konkretisieren. Hier müssen Sie Regelungen zum Nachpflanzen beim Absterben von Einzelexemplaren treffen. Sie müssen auch die auslösenden Vorhaben nennen. In der jetzigen Form sind die Festsetzungen für den Landkreis Verden als Baugenehmigungsbehörde nicht umsetzbar.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 bis 2.3 stellen keine, in der Eingriffsbeurteilung angerechneten Kompensationsmaßnahmen dar. Sie dienen der Vermeidung bzw. der Sicherung des vorhandenen Bestandes sowie einer optimalen Einbindung der entstehenden Anlage (randliche Gehölzstrukturen bzw. Gehölzbestand) und sind daher in der quantitativen bzw. rechnerischen Bilanzierung nicht berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen zum Nachpflanzen beim Absterben

Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Im Umweltbericht müssen Sie auf der Ebene des Bebauungsplanes neben der konkreten Abarbeitung der Eingriffsregelung auch das Thema Artenschutz (hier: Steinkauz) abschließend behandeln. Auf Grund des Vorkommens des Steinkauzes (2 Reviere in Wulmstorf und zwei Brutröhren in Nottorf) müssen Sie die Pflanzmaßnahmen an der Lagerhalle um Obstbäume (alte Lokalsorten und Hochstämme) ergänzen. Eine einzeilige freiwachsende Weißdornhecke benötigt eine Pflanzstreifenbreite von 5,00 m, um ungestört mit beidseitigem Saum wachsen zu können. Das häufige Aufschneiden der Hecke bis zum auf-den-Stock-setzen (ca. alle 10 - 12 Jahre) kann so vermieden werden.

Die Lagerhalle befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. D.h. es wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Diesen müssen Sie hier – da er einen Teil des Abwägungsmaterials darstellt – vorlegen, um die abschließende Bearbeitung der Eingriffsregelung zu dokumentieren. Vor dem Abschluss des Vertrages sollten Sie prüfen, wo sich die Ausgleichsmaßnahmen für den Bau der Lagerhalle befinden. Die Fläche so wie die Maßnahme müssen Sie dokumentieren.

ben von Einzelexemplaren werden zur besseren Umsetzbarkeit konkretisiert.

Der Umweltbericht wird um das Thema Artenschutz und speziell um Ausführungen zum Steinkauz ergänzt. Bei der Pflanzmaßnahme an der Lagerhalle werden zusätzlich hochstämmige Obstbäume alter Lokalsorten angepflanzt. Die Darstellung der externen Kompensation wird entsprechend ergänzt. Die Art und Beschreibung der externen Kompensationsmaßnahme: „Anlegung einer einzeiligen freiwachsenden Weißdornhecke“ wird entsprechend der nebenstehenden Anregung modifiziert und auf eine Breite von 5 m festgesetzt.

Die Umsetzung dieser außerhalb des Plangebiets gelegenen Maßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Als Zeitpunkt für die Umsetzung wird die zweite auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgende Pflanzperiode festgelegt. Der Hinweis zu den Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

Die Lagerhalle ist vermutlich in den 1970er Jahren als Stallgebäude im Außenbereich entstanden. Die mit dem BNatSchG 1977 eingeführte Eingriffsregelung kam daher möglicherweise noch nicht zur Anwendung. Der Gemeinde sind jedenfalls keine Unterlagen zu Ausgleichsmaßnahmen bekannt, dem Landkreis als Naturschutz- bzw. Baugenehmigungsbehörde stehen offenbar ebenfalls keine Informationen zur Verfügung, die zu berücksichtigen wären.

Zu 3)

Der Hinweis, dass das Plangebiet auf einer Wurt liegt und im Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen ist, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise in Plan und Begründung werden entsprechend angepasst. Der Hinweis wird an den

3. Archäologische Denkmalpflege
Die Aussagen zu Kultur- und Sachgütern in der Begründung auf S. 20 und 28 sind falsch. Das Plangebiet liegt auf einer Wurt (Morsum-Fundstellen Nr. 11), die in das Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen ist. Auszüge für das Gebiet der Gemeinde The-

Abwägungsvorschlag:

<p>Vorhabenträger zur Kenntnisnahme und Beachtung weitergeben.</p>	<p>dinghausen liegen bei Ihnen vor. Deshalb sind sämtliche tiefgreifenden Bodeneingriffe genehmigungspflichtige Maßnahmen nach §10 und §13 Nds. Denkmalschutzgesetz, auch wenn sie keiner Baugenehmigung bedürfen. Die Aussagen in der Begründung müssen Sie entsprechend korrigieren.</p> <p>Im Übrigen bestehen seitens des Landkreises Verden weder Bedenken noch Anregungen.</p>
<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Übrigen seitens des Landkreises weder Bedenken noch Anregungen bestehen.</p>	<p>VBN, Bremen, im Schreiben vom 2.11.2012</p> <p>Wir haben grundsätzlich keine Einwände bezüglich der oben genannten Planungen. Wir weisen allerdings darauf hin, dass das Planungsgebiet über keine Erschließung durch Linien des öffentlichen Personennahverkehrs verfügt.</p> <p>In den Begründungen sollte eine entsprechende Aussage ergänzt werden.</p>
<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Ein Hinweis, dass das Plangebiet nicht unmittelbar durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen ist, wird in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Lüneburg, mit Schreiben vom 29.11.2012</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. §68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnah-</p>

men der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Kabel Deutschland, per E-Mail vom 26.11.2012

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.10.12. Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie zu einer solchen Mitfinanzierung in der Lage sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung: Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Die nebenstehenden Hinweise von Kabel Deutschland betreffen die konkrete Erschließungsplanung und können in diesem Rahmen ausreichend berücksichtigt werden.
Der Vorhabenträger wird über den vorgetragenen Hinweis unterrichtet.

Swb Netz GmbH & Co. KG, mit Schreiben vom 11.12.2012

In Beantwortung Ihrer Anfrage vom 02. November 2012 teilen wir mit, dass gegen die von Ihnen geplante Maßnahme seitens swb

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des swb keine Bedenken bestehen.

Abwägungsvorschlag:

Netze GmbH & Co. KG keine Bedenken bestehen.
 Unsere Stellungnahme vom 15.12.2011 hat auch weiterhin vollumfänglich Gültigkeit. Der Vollständigkeit halber haben wir diese Stellungnahme noch einmal beigefügt.
 Im Schreiben vom 15.12.2011 heißt es:
In Beantwortung Ihrer Anfrage vom 09. Dezember 2011 teilen wir mit, dass gegen die von Ihnen geplante Maßnahme seitens swb Netze GmbH & Co. KG keine Bedenken bestehen.
Nach vorliegendem Planwerk befindet sich im Lindweg bis fast zum Morsumer Deichweg eine swb - Gasmitteldruckleitung zur Versorgung der angrenzenden Wohnbebauung.
Dieses Versorgungssystem muss in seiner Lage und Funktion unverändert bleiben und darf nicht beschädigt werden.
Bei etwaigen Baumaßnahmen sind aktuelle Planunterlagen bei der swb - Netzdokumentation zu beziehen und vorzuhalten.
Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Auf die im Lindweg liegende Gasmitteldruckleitung wird in der Begründung hingewiesen. Im Bebauungsplan ist in diesem Bereich eine Verkehrsfläche bzw. einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg festgesetzt, sodass mit einer Beeinträchtigung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.

Der nebenstehende Hinweis zu Baumaßnahmen betrifft nicht die Festsetzungen. Er kann bei der Vorhabenplanung bzw. der konkreten Umsetzung der Bebauung berücksichtigt werden. Die Hinweise werden dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben.

Der Hinweis, sowie das mit der Stellungnahme übersandte Planwerk wird dem Vorhabenträger zur Kenntnisnahme und Beachtung übermittelt.

Mittelweserverband, mit Schreiben vom 13.11.2012

Es bestehen seitens des Mittelweserverbandes auch weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken gegen die oben genannte Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes.
 Ich verweise aber vorsorglich auf mein Schreiben vom 19.12.2011, wonach die dortigen Forderungen und Anmerkungen im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden müssen. Vom weiteren Verfahrensablauf bitte ich in Kenntnis gesetzt zu werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.

Mit dem Schreiben vom 19.12.2011 wurde vom Mittelweserverband bereits eine Ausnahmegenehmigung für eine Bebauung in der 50 m Deichschutzzone in Aussicht gestellt wird, soweit dort Gebäude bereits vorhanden sind.

Im Schreiben vom 19.12.2011 heißt es:
„Es bestehen seitens des Mittelweserverbandes grundsätzlich keine Bedenken gegen die oben genannte Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes.“
Gemäß § 16 I Niedersächsischen Deichgesetz (NDG) dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landrechtlichen Grenze des Deiches nicht errichtet werden. Gegen eine deichrechtliche Ausnahmege-

Die Gebäude in der Deichschutzzone sind im vorliegenden Fall bereits vorhanden. Erweiterungen oder Ergänzungsbebauungen sind im Wesentlichen außerhalb der 50 m Zone vorgesehen.

Stellnahmen:

nehmung nach § 16 NDG bestünden aus meiner Sicht keine Bedenken, da eine Bebauung im 50 m-Streifen bereits vorhanden ist. Jedoch muss auf die Satzung des Mittelweserverbandes verwiesen werden, wonach bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen jeglicher Art nur in einem Abstand von größer gleich 5 Meter zum vorhandenen Deichfuß bzw. vom vorhandenen Deichverteidigungsweg zulässig sind. Dies gilt es in den weiteren Planungen zwingend zu berücksichtigen.

Da die Oberflächenwasserversickerung vor Ort erfolgen soll und somit Gewässer des Mittelweserverbandes oder des Wasserverbandes Eiter-niederung für Oberflächenwassereinleitungen nicht in Anspruch genommen werden, bestehen seitens des Mittelweserverbandes ebenfalls keine Bedenken gegen o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes. Die maximale Einleitungsmenge von 1,5 l/(s x ha) ist zwingend einzuhalten, wenn hydrologische Gründe einer Versickerung entgegenstehen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der Deichverteidigungsweg nicht öffentlich ist. Er dient ausschließlich der Deichverteidigung und darf nur für diese oder die Deichunterhaltung betreten oder befahren werden. Eine Durchschrift dieses Schreibens erhält die untere Deichbehörde des Landkreises Verden“

Abwägungsvorschlag:

Die textliche Festsetzung Nr. 3.2 wird um den einzuhaltenden Abstand zum Deichfuß bzw. Deichverteidigungsweg ergänzt.

Das Plangebiet umfasst eine ehemalige Hofstelle, die bereits bisher überwiegend bebaut war bzw. ist. Die Fläche ist ausreichend dimensioniert, eine Versickerung bzw. gedrosselte Ableitung (1,5 l / sec. x ha) des zusätzlich anfallenden Regenwassers zu gewährleisten.

Der Deichverteidigungsweg (Morsumer Deichweg) verläuft nördlich, außerhalb des Plangebiets. Eine Heranziehung zur Erschließung ist nicht vorgesehen.

Stellungnahme:

Herr Rolf Wilkens, Lindweg 4 , mit Schreiben vom 13.12.2012

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung möchte ich hiermit meine Stellungnahme und die lt. Nieders. Kommunalverfassungsgesetzes durchaus erwünschten Anregungen als unmittelbar und somit direkt betroffener Anlieger des vg. Sondergebietes bekunden.

Vorab möchte ich aber noch verdeutlichen, dass meine Intension für die nachfolgenden Einlassungen eindeutig auf den Versuch beruhen, die bezüglich des Sondergebietes „Ferienwohnungen Nottorf“ schon jetzt vorhandene Konfliktsituation zu entschärfen und damit förderlich für den nachbarschaftlichen Frieden zu wirken!

Dies scheint mir erforderlich, da die derzeitige Planungssituation schon jetzt – aber vor allem auf lange Sicht betrachtet! - erhebliches Konfliktpotential beinhaltet!
Daher habe ich mir die Mühe gemacht und mich mit der Historie des Morsumer Ortsteiles „Nottorf“ befasst. Mit der Erkenntnis, dass es sich dort ab der Hofstelle Meyer ausschließlich um ehemalige Hofstellen mit Viehhaltung handelt. Die dazugehörigen Wohngebäude sind alle über 100 Jahre alt, mit drei Ausnahmen (Meyer-Wilkens (Wiederaufbau), Altenleiterhaus Beuße sowie eigenes Gebäude (Blitzzeinschlag)). Ansonsten ist dort seit über 100 Jahren kein Haus gebaut worden. Zwei Bauanträge in den jeweiligen Gärten für die eigenen Kinder wurden abgelehnt und ein Bauantrag für einen Erweiterungsbau ist ebenfalls abgelehnt worden.

Der Ortsteil Nottorf liegt im absoluten Außenbereich der Gemeinde Thedinghausen. Hier handelt es sich also um kein Wohngebiet, Mischgebiet, sondern es sind alles Häuser der Nachfolgenerationen der ersten Anlieger. Bei allen Häusern handelt es sich um ehem. landwirtschaftliche Hofstellen, die seinerzeit allein zu diesem Zweck errichtet worden sind. Neue Wohngebäude wurden

Entsprechend den Ausführungen in der Begründung ist die Einhaltung und maßvolle Ergänzung der ursprünglichen Bausubstanz einer ehemaligen Hofstelle in Nottorf durch Ferienwohnungen Ziel der vorliegenden Bauleitplanung.

Die ehemalige Bauerschaft liegt bisher im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Nottorf ist durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit auf den ursprünglichen Hofstellen inzwischen im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt. Eine „vorhandene Konfliktsituation“ kann damit in der derzeit vorhandenen Struktur nicht erkannt werden.

Die Schutzbedürftigkeit einer Nutzung richtet sich nicht nach dem individuellen bzw. subjektiven Empfinden sondern nach der konkreten städtebaulichen Situation. Wohnnutzungen im Außenbereich werden hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit nach der Bestimmungen des Immissionsschutzrechts bzw. nach der Rechtsprechung in der Regel mit denjenigen in einem Mischgebiet verglichen. Die Planung von bis zu 4 Ferienwohnungen, die selbst als nicht wesentlich störend einzustufen sind, verursachen im Außenbereich in der Regel keine unzumutbaren Störungen der Nachbarschaft. Eine eingeschränkte Anzahl an Ferienwohnungen, im vorliegenden Fall maximal 4 Wohnungen, fügt sich in das Umfeld einer ehemaligen Bauerschaft im Außenbereich zwanglos ein. Ferienwohnungen zäh-

Stellungnahme:

bislang nicht zugelassen. Durch die Ausweisung des Sondergebietes Ferienwohnungen wird die seit langem gewachsene dörfliche/ländliche Struktur zerrüttet. Durch den zusätzlichen Fremdenverkehr wird diese extrem ruhige Wohnstruktur erheblich durch zusätzliche Emissionen wie Lärm, Verkehr, im Winter zusätzliche Heizung- und Kaminmissionen, Sommer: Grillparties, belastet. Zusätzlich ist mit Störfaktoren durch nächtliche Anreisen verbunden mit der Wohnungssuche zu rechnen. Außerdem möchte ich auf den Ausbauzustand des schmalen Lindweges verweisen, der das zusätzliche Verkehrsaufkommen sowie spielende Kinder nicht verkhegrerecht aufnehmen kann. An dieser Stelle möchte ich eindringlich auf die Sicherheit für spielende Kinder hinweisen, da der Lindweg in erster Linie für den Zu- und Abgangsverkehr der Anwohner ausgerichtet ist.

In erster Linie aber ist meiner Meinung nach das Grundstück schon jetzt ausgelastet. Die dortige Familie verfügt schon jetzt über mehr als 800 qm Wohnfläche mit 5 Wohneinheiten. Zum Ausdruck gebracht werden soll hiermit, dass in Anbetracht der jetzigen Wohnstruktur im Außenbereich – die keine Veränderungen gegenüber der Ursprungszeit erfahren hat – das betroffene Grundstück mit weiteren Wohngebäuden überbelastet ist und zusätzlich in diesen Ferienhäusern ständig wechselnde Personen nicht in den Charakter des Ortsteiles passen. Zudem auf einer Fläche, die schon die max. ausbaubare Wohnfläche erreicht hat. Vom Ratellen her ist die Ausweisung eines solchen Sondergebietes in dieser Form an diesem Standort jedenfalls nicht nachvollziehbar, weil deplatziert! Belegt wird diese Stellungnahme auch von vielen **Außenstehenden!** Daher meine Bitte um eine eingehende Überprüfung und Abstellung.

In Anbetracht all dieser Fakten plädiere ich für eine Reduzierung von 300 qm auf 100 qm Grundfläche für die Gesamtfläche aller Ferienwohnungen. Falls dieses nicht möglich sein sollte, schlage ich folgendes vor:

Abwägungsvorschlag:
len zu den Beherbergungsbetrieben, die als ausnahmsweise als kleine Betriebe (d.h. etwa 20 bis 25 Betten) sogar in einem reinen Wohngebiet zugelassen werden können. Dieses Maß wird im vorliegenden Fall nicht überschritten.

Mit § 35 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, auch ohne Bauleitplanung Nutzungsänderungen im Bereich von ehem. landwirtschaftlichen Hofstellen zu ermöglichen (tlw. befristet). Damit sollte insbesondere dem Strukturwandel in der Landwirtschaft und einem massenhaften Leerstand ehemaliger Wirtschaftsgebäude entgegen gewirkt werden. Die Möglichkeiten zur Umnutzung vorhandener Gebäude bzw. ehemaliger Hofstelle richten sich im Außenbereich nach § 35 BauGB und stehen jedem gleichermaßen zur Verfügung. Neue Gebäude oder Ferienhäuser können jedoch in der Regel, wie richtig dargelegt, nicht ohne Bauleitplanung errichtet werden.

Um auf der ehemaligen Hofstelle Lindweg 1 ein entsprechendes Angebot schaffen zu können, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Bürger in den Ausführungen zu den Planungsgrundzügen dargelegt wurde, kommt nach Auffassung der Gemeinde Thedinghausen grundsätzlich der gesamte Ort Nottorf für die Entwicklung eines touristischen Angebots in Betracht. Die Gemeinde beabsichtigt allerdings eine schrittweise Entwicklung entsprechend dem konkreten Bedarf und unter Berücksichtigung der konkreten Investitionsinteresse der Eigentümer. Andere Anwohner bzw. Grundstückseigentümer in Nottorf haben bisher keine entsprechenden Anträge, einschließlich der notwendigen Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten, gestellt. Auch in der Bürgerversammlung am

Stellungnahme:

- Die Gemeinde sollte für die Ausweisung eines Sondergebietes ähnlich verfahren wie seinerzeit bei der Ausweisung des Vorranggebietes für Windkraftanlagen. Somit sollte ein zentrales Sondergebiet für Ferienwohnungen geschaffen werden.
- Dazu halte ich die Fläche nördlich respektive südlich des Eschweges in der Gemarkung Wulmstorf für prädestiniert. Dieses dürfte auch im Interesse des Antragstellers liegen, weil die Familie im Rahmen der Flurbereinigung dort eine große Fläche – ca. 7 ha – landwirtschaftliche Nutzfläche zugewiesen bekommen hat.
- Falls auch dieses auf Ablehnung stößt und es bei der jetzigen Planung bleiben sollte, möchte ich vorschlagen, dass man an dieser besagten Fläche in Nottorf ein größeres zentrales Sondergebiet für Ferienwohnungen ausweist, um damit den Bedarf auf dem gesamten Gebiet der Gemeinde Thedinghausen weitestgehend abdecken zu können. Hierbei sollten auch die Flächen der benachbarten Grundstückseigentümer mit einbezogen werden. Nachbarschaftliche Streitigkeiten und die jetzigen Missstimmungen könnten auf diesem Wege ausgeräumt werden.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen weise ich ausdrücklich darauf hin, dass in Anbetracht der Ausschöpfung der möglichen Nutzung nach Rechtskraft der eingangs geplanten Planungen die benachbarten Grundstücke eine enorme Wertminderung erfahren, weil die Privilegierung für landwirtschaftliche Bauten dadurch verloren geht. Privilegierte Vorhaben erfahren aufgrund des Sondergebietes eine Einschränkung und werden wahrscheinlich abgelehnt. Meine Nachfahren werden unser Grundstück nur noch deutlich unter dem Verkehrswert verkaufen und keine neuen baulichen Anlagen mehr errichten können. Zusätzlich kann jetzt auch der Pächter meiner Flächen ein anvisiertes Stallgebäude dort nicht mehr errichten können.

Abwägungsvorschlag:

21.11.2011 wurden in diesem Sinne keine entsprechenden Änderungen vorgetragen.

Der Standort Nottorf ist, wie in der Planbegründung ausführlich dargelegt wird, insbesondere durch die Lage an zwei Wanderwegstrecken für eine maßvolle Ergänzung der Siedlungsstruktur durch Ferienwohnungen besonders geeignet.

Vier Ferienwohnungen mit jeweils maximal 75 m² Grundfläche (75 m² Grundfläche entsprechen einer Wohnfläche von ca. 65 m²) wovon eine Ferienwohnung in dem bereits vorhandenen ehem. Backhaus untergebracht sein kann, können nicht als überdimensioniert Entwicklung angesehen werden.

Für die Ausweisung eines größeren, zentralen Gebietes für Ferienwohnungen von z.B. 7 ha wird in der Gemeinde derzeit kein Bedarf gesehen. Derart größere Anlagen haben erfahrungsgemäß nur an Standorten mit einem besonderen touristischen Potenzial (wie z.B. an Badegewässern, Erlebnisbädern, Freizeitparks oder ähnlichen Anziehungspunkten) realistische Entwicklungschancen.

Eine wesentliche Wertminderung der Nachbargrundstücke tritt durch die vorliegend Planung nicht ein. Die zusätzlichen Ferienwohnungen sind weder als besonders störend einzustufen noch schränken sie die Umnutzungsmöglichkeiten der benachbarten im Außenbereich vorhandenen Anlagen unzumutbar ein. Die ehemalige Hofstelle, kann wie bisher im Rahmen des § 35 BauGB genutzt bzw. zu anderen Zwecken umgenutzt werden. Der Wohnstandort wird durch diese Entwicklung in seiner Bedeutung jedenfalls eher gestärkt als geschwächt. Die Errichtung neuer Stallanlagen ist angesichts der überwiegenden Wohnbebauung in Nottorf auch ohne die vorliegende Planung kaum sinnvoll. In dem zuletzt errichteten

Abwägungsvorschlag:

Stellungnahme:

Abschließend habe ich die persönliche Bitte, drei verbindliche Erklärungen seitens der entscheidenden Institutionen zu bekommen:

1. Wie lange die hier geplanten Ferienhäuser den Sonderstatus FERIEN-Wohnungen innehaben sollen (Mietdauer).
2. Wie lange kann eine dieser Ferienwohnungen max. dem gleichen Feriengast überlassen werden ohne dass es hier zu einem Dauermietverhältnis kommt.
3. Wie stellen sich die Entwickler/Planer und die entsprechenden Gremien die Gewährleistung der Einhaltung dieser Differenzierung zwischen Ferienwohnung einerseits oder schon Dauerwohnung andererseits in diesem Sondergebiet vor?

Auch, weil ja die restlichen Wohngebäude in dem Ortsteil den Außenbereichstatus weiter behalten müssen und nicht jeder bauwillige Grundstückseigentümer ein Sondergebiet „Ferienwohnungen“ beantragen. Nach meinem Dafürhalten führt die jetzige Lösung zu weiteren Konfliktpunkten und dieses gilt es rechtzeitig im Vorfeld zu klären und zu vermeiden!

Stallgebäude am Lindweg wurde nach kurzer Zeit die Tierhaltung bereits wieder eingestellt.

Zu 1)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht befristet sondern auf Dauer angelegt. Die Nutzung als Ferienwohnung kann damit ebenfalls unbefristet erfolgen.

Zu 2)

Ferienwohnungen unterscheiden sich von Dauerwohnungen dadurch, dass sie möbliert sind und überwiegend an einen wechselnden Personenkreis zu Erholungszwecken vermietet bzw. entsprechend angeboten werden. (vgl. Kommentar zur Baunutzungsverordnung (BauNVO) Fickert/Fieseler 11. Auflage § 10 RN34 und § 3 RN19) Eine bestimmte zeitliche Befristung ist in der Kommentierung zur BauNVO nicht angegeben.

Zu 3)

Zuständig für die Genehmigung und Überwachung der Nutzung als Ferienwohnung ist der Landkreis als Baugenehmigungsbehörde. Die Eigentümer bzw. Vorhabenträger schließen mit der Gemeinde Thedinghausen einen städtebaulichen Vertrag über die Planungskosten, die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen und die festsetzungsgemäße Nutzung ihres Grundstücks.

Eheleute Heinz und Eilfriede Stadtländer-Wilkens, Nottorfer Straße 18, Vortrag gem. Protokoll vom 06.12.2012

Heute haben sich die Eheleute Heinz und Eilfriede Stadtländer-Wilkens, Nottorfer Straße 18, 27321 Thedinghausen-Morsum, die Plaunterlagen zu den im Betreff genannten Bauleitplanungen angesehen. Von den Eheleuten Stadtländer-Wilkens werden nachstehende Bedenken vorgetragen:

Die Grundfläche der max. zu errichtenden Ferienhäuser wird als zu groß erachtet. In Anbetracht dessen, dass die angrenzenden Flächen allesamt im Außenbereich liegen und von einer Bebauung ausgeschlossen sind (Bauanträge zum Neubau von Wohnhäusern langjähriger ortsansässiger Familienangehöriger sind vor einigen Jahren abgelehnt worden) wird die Zulassung von insgesamt 4 neuen Ferienwohnungen mit einer jeweiligen Grundfläche von 75 qm als viel zu groß erachtet.

Die Eheleute sehen dadurch den Gleichheitsgrundsatz verletzt.

Der Standort Nottorf ist, wie in der Planbegründung ausführlich dargelegt wird, insbesondere durch die Lage an zwei Wanderwegstrecken für eine maßvolle Ergänzung der Siedlungsstruktur durch Ferienwohnungen besonders geeignet. Vier Ferienwohnungen mit jeweils maximal 75 m² Grundfläche (75 m² Grundfläche entsprechen einer Wohnfläche von ca. 65 m²) wovon eine Ferienwohnung in dem bereits vorhandenen ehem. Backhaus untergebracht sein kann, können nicht als überdimensioniert Entwicklung angesehen werden.

Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Bürger in den Ausführungen zu den Planungsgrundzügen dargelegt, kommt nach Auffassung der Gemeinde Thedinghausen grundsätzlich der gesamte Ort Nottorf für die Entwicklung eines touristischen Angebots in Betracht. Die Gemeinde beabsichtigt allerdings eine schrittweise Entwicklung entsprechend dem konkreten Bedarf und unter Berücksichtigung der konkreten Investitionsinteresse der Eigentümer. Andere Anwohner bzw. Grundstückseigentümer in Nottorf haben bisher keine entsprechenden Anträge, einschließlich der notwendigen Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten, gestellt. Auch in der Bürgerversammlung am 21.11.2011 wurden in diesem Sinne keine entsprechenden Äußerungen vorgetragen.

Durch die max. Auslastung der neu zu errichtenden Ferienhäuser im Plangebiet und der damit verbundenen Anzahl der Feriengäste und auch der derzeitigen Bewohner des Grundstücks Lindweg 1/1a wird dem dörflichen Charakter widersprochen.

Durch die Ausweisung dieser Ferienwohnungen werden auch die vorhandenen Straßen verkehrsmäßig sowie die Abwasseranlagen in erhöhtem Maß in Anspruch genommen.

Abwägungsvorschlag:

Die ehemalige Bauerschaft liegt bisher im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Nottorf ist durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit auf den ursprünglichen Hofstellen inzwischen im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt. Wohnnutzungen im Außenbereich werden hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit nach den Bestimmungen des Immissionschutzrechts bzw. nach der Rechtsprechung in der Regel mit denjenigen in einem Mischgebiet verglichen. Die Planung von bis zu 4 Ferienwohnungen, die selbst als nicht wesentlich störend einzustufen sind, verursachen im Außenbereich in der Regel keine unzumutbaren Störungen der Nachbarschaft. Eine eingeschränkte Anzahl an Ferienwohnungen, im vorliegenden Fall maximal 4 Wohnungen, fügt sich in das Umfeld einer ehemaligen Bauerschaft im Außenbereich zwanglos ein. Ferienwohnungen zählen zu den Beherbergungsbetrieben, die als ausnahmsweise als kleine Betriebe (d.h. etwa 20 bis 25 Betten) sogar in einem reinen Wohngebiet zugelassen werden können. Dieses Maß wird im vorliegenden Fall nicht überschritten.

Sofern Ferienwohnungen oder andere zusätzliche Nutzungen in Nottorf an das zentrale Abwassersystem der Gemeinde Thedinghausen angeschlossen werden, sind die anfallenden verbrauchsabhängigen Schmutzwassergebühren (mit denen das gesamte zentrale Abwassersystem finanziert wird) zu zahlen. Eine Beteiligung an der privat finanzierten Leitung wäre privat-rechtlich (z.B. durch Umverteilung) oder öffentlich-rechtlich z.B. durch entsprechende Erschließungsbeiträge denkbar. Hinweise oder Anhaltspunkte darüber, dass die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht ausreichend dimensioniert sind, liegen nicht vor.

Anlage III

Aktenvermerk

Frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 44 „Sondergebiet Ferienwohnungen Morsum-Nottorf“ und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Am 21.11.2011 hat um 19:00 Uhr in Döhlings Gasthaus, Zum Fleet 1, 27321 Thedinghausen-Morsum die frühzeitige Bürgerversammlung zu den beiden o. g. Bauleitplanungen stattgefunden. Hierzu wurde im Amtsblatt für den Landkreis Verden, im Aushang und der Lokalpresse hingewiesen.

Die an der Bürgerversammlung teilnehmenden Personen sind aus der beigegeführten Anwesenheitsliste ersichtlich.

Der Unterzeichner begrüßt die Anwesenden und erläutert den bisherigen Verfahrensstand der beiden Planungen. Er geht insbesondere auf das Verhältnis von Flächennutzungs- und Bebauungsplan ein. Planungsziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für max. 4 Ferienhäuser zu schaffen.

Anschließend werden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planungen sowie die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Herrn Gieselmann und den Unterzeichner vorgestellt. Zudem wird ein möglicher Bauungsvorschlag dargestellt. Herr Gieselmann erklärt, dass das Plangebiet an zwei überregional bedeutsame Fahrradwege angrenzt und von daher die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten für den Tourismus gewollt ist. Außerdem wird noch der weitere Verfahrensablauf erläutert.

Herr Schröder hätte gerne gewusst, ob sich die Verteilung der Kosten für die von den Anliegern selbst hergestellte Druckrohrleitung für den Schmutzwasserkanal ändert. Herr Link führt dazu aus, dass sich das seiner Kenntnis entzieht, weil die Angelegenheit in der Kämmerei bearbeitet wird. Er wird diese Frage an Herrn Dunker weitergeben. Herr Schröder möge dann bitte bei Herrn Dunker nachfragen.

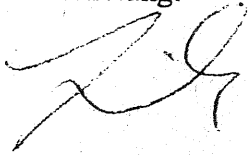
Herr Cordes-Blauert fragt, ob auch andere Grundstückseigentümer z. B. in fünf Jahren eine vergleichbare Planung anstreben könnten. Nach Auskunft von Herrn Link steht es jedem Grundstückseigentümer frei, einen Antrag auf Bauleitplanung zu stellen. Die endgültige Entscheidung trifft aber der Gemeinderat im Rahmen seiner Planungshoheit, wobei er da völlig frei ist.

Zudem hätte Herr Cordes-Blauert gerne gewusst, ob auf der ehem. Hofstelle „Lindweg 4“ noch Landwirtschaft angemeldet ist und diese ggf. berücksichtigt wird. Dazu führt Herr Link aus, dass im Rahmen der Behördenbeteiligung auch die Landwirtschaftskammer beteiligt wird und diese sich dazu äußern wird.

Für Herrn Cordes-Blauert stellt sich noch die Frage, wie dann später gewährleistet wird, dass in den Ferienhäusern nicht dauerhaft gewohnt wird. Herr Link erklärt dazu, dass das sicherlich im Baugenehmigungsverfahren geregelt wird und im Zweifelsfall der Landkreis als Bauaufsichtsbehörde tätig werden muss.

Da keine weiteren Fragen bestehen, schließt der Unterzeichner die Bürgerversammlung um 19.30 Uhr.

In Vertretung:



(Link)

2. Frau Hebbeler und Herrn Stechow z. K. // 20.11.11

3. Herrn Schröder z. K. 20.11.11

4. Kopie an Amt 2 z. K. 20.11.

5. zum Vorgang

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 44
„Sondergebiet Ferienwohnungen, Morsum-Nottorf“
der Gemeinde Thedinghausen

1. Ziel und Inhalt der Planung

Im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle Lindweg 1 in Nottorf sollen Ferienwohnungen entstehen. Die Gebäude der ehemaligen Hofstelle wurden in den vergangenen Jahren vollständig zu Wohnzwecken umgenutzt. Der Standort in der ehemaligen Bauerschaft, am Rand der Weserniederung und unmittelbar an zwei Wanderwegen, erscheint zur Schaffung eines touristischen Angebotes, das sich in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt, prädestiniert. Aufgrund der besonderen Lage der Hofstelle und der bestehenden Nachfrage, ist eine Ergänzung der vorhandenen Gebäude durch 3 bis 4 kleinere Ferienhäuser beabsichtigt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird daher der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan zur Entwicklung eines entsprechenden Sondergebiets aufgestellt.

Die vorhandene teilweise zweigeschossigen Hauptgebäude der ehemaligen Hofstelle sollen mit den bestehenden Wohnnutzungen erhalten bleiben und durch kleine untergeordnete Ferienhäuser mit insgesamt bis zu 4 Ferienwohnungen ergänzt werden. Für die Ergänzungsbebauung soll im Bebauungsplan eine überbaubare Fläche vorgesehen werden, die einen gewissen Spielraum bei der Anordnung der zusätzlichen Ferienhäuser ermöglicht. Die bestehenden randlichen Grünstrukturen (Gehölzanzpflanzungen, Gartenbereiche) sollen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft weitgehend erhalten bleiben.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 21.11.2011 im Rahmen einer Bürgerversammlung. Dabei wurden die Grundzüge der Planung und die vorgesehenen Festsetzungen vorgestellt. Wesentliche Bedenken wurden von den Anwesenden nicht vorgebracht. Es wurden Fragen zur Nutzung des in Nottorf vorhandenen, privat finanzierten Kanalanschlusses gestellt. Weiterhin wurde gefragt, ob es neben den geplanten auch weitere Ferienhäuser in Nottorf geben soll. Daraufhin wurde von Seiten der Verwaltung klargestellt, dass die Entscheidung über weitere Ferienhäuser beim Gemeinderat liegt. Ferienwohnungen an den regionalen Wanderwegen sollten jedoch nur nach dem dort vorhandenen Bedarf und auf konkreten Antrag geschaffen werden. Größere touristische Einrichtungen mit Magnetwirkung seien hier nicht vorstellbar.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Dezember 2011 / Januar 2012. In diesem Rahmen wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der o.g. Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Seitens des Landkreises Verden wurden Anregungen und Hinweise zur Oberflächenwasserableitung, zu den möglicherweise vorhandenen kulturhistorisch wertvollen Eschboden sowie zum Steinkauzvorkommen und ent-

sprechenden Kompensationsmaßnahmen vorgetragen. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Vom Mittelweserverband wurde auf den vorhandenen Deich und die deichrechtlichen Bestimmungen hingewiesen. Dabei wurde klargestellt, dass eine Ausnahmegenehmigung in der 50 m Deichschutzzone nur für vorhandene Gebäude möglich sei.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB fand vom 13.11.2012 bis 13.12.2012 statt. Von Seiten der privaten Nachbarn gingen zwei Stellungnahmen ein. Dabei wurden die Bedenken geäußert, dass die geplanten Ferienwohnungen in Nottorf zu zusätzlichen Konflikten mit den bestehenden Nutzungen führen würden. Konflikte seien durch die betrieblichen Auswirkungen, insbesondere durch Lärm und Verkehr zu erwarten. Auch wurde befürchtet, die vorhandenen Erschließungsanlagen könnten nicht ausreichen. Es wurde daneben auch der zu große Umfang von 4 zusätzlich möglichen Ferienwohnungen kritisiert und gefragt, ob anderen Anlieger in Nottorf auch diese Möglichkeit gewährt werden würde.

Im Rahmen der gleichzeitig stattfindenden Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung einschließlich Umweltberichten den Behörden zugeleitet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Seitens der Landkreises Verden wurden zur Änderung des Flächennutzungsplanes keine Anregungen vorgebracht. Bezügl. der Belange von Natur und Landschaft wurde beim Bebauungsplan eine Konkretisierung der Pflanzfestsetzungen vorgeschlagen. Zur Berücksichtigung des Lebensraums des Steinkauzes sollten in die geplante Weißdornhecke auch Obstbäume (alte Sorten) integriert und die Weißdornhecke als 5 m breite, freiwachsende Hecke definiert werden. Auch hat der LK Verden darauf hingewiesen, dass das Plangebiet auf einer Wurt liegt, die als Bodendenkmal im Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen ist und Bodeneingriffe einer Genehmigung bedürfen. Im Übrigen bestünden seitens des Landkreises keine Bedenken.

Von den VBN wurde darauf hingewiesen, dass Nottorf nicht an den ÖPNV angeschlossen ist. Der Mittelweserverband hat hinsichtlich des Deichs auf seine Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung hingewiesen. Von den Erschließungsträgern wurden neben einzelnen Hinweisen keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Die Anregungen der Behörden wurden im Wesentlichen durch Änderung der Festsetzungen berücksichtigt. Die Grundzüge der Planung wurden dabei nicht berührt. Den geänderten Festsetzungen haben die betroffenen Grundstückseigentümer nicht widersprochen, sodass eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich wurde.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 18 i.V.m. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe werden durch verschiedene Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, sodass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unvermeidbares Maß reduziert wird.

Die randlichen Gehölzstrukturen zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft werden im Wesentlichen durch Festsetzung gesichert. Als Ausgleich für die zusätzliche Bebauung von ca. 265 m² Grundfläche wird an einem Lagerschuppen (ehemaliger Stall) außerhalb des Plangebietes eine neue Weißdornhecke mit einzelnen Obstbäumen (alte Sorten) als Überhälter geschaffen. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen

und dauerhafte Sicherung werden durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann damit ausgeglichen werden.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch sind im Plangebiet und der Umgebung keine erheblichen Immissionskonflikte zu erwarten.

4. Abwägungsvorgang

Im vorliegenden Fall geht es um die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung einer ehemaligen Hofstelle durch 4 Ferienwohnungen im Bereich von Nottorf. Die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden in Kauf genommen, weil sich dieser Standort für die geplante Nutzung eignet. Das innerhalb des Plangebietes verbleibende Kompensationsdefizit wird extern, aber in der Nähe zur Eingriffsfläche kompensiert. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen und deren dauerhafte Sicherung wird durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Unzumutbare Belastungen der benachbarten Wohnnutzungen sind im Außenbereich durch die geringe Zahl von maximal 4 zusätzlichen Ferienhäusern bzw. -wohnungen nicht zu erwarten.

Die mit der vorliegenden Planung verbundene zusätzliche Belastung der Schutzgüter erscheint insbesondere im Verhältnis zur Schaffung von Ferienwohnungen als Ergänzung des Erholungsangebots bzw. touristischen Potenzials der Gemeinde Thedinghausen als vertretbar.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung daher durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan wurde am vom Rat der Gemeinde Thedinghausen als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Thedinghausen, den

Gemeinde Thedinghausen
Der Gemeindedirektor

(Schröder)

Gemeinde Thedinghausen

Beschlussvorlage

(x) öffentlich

() nicht öffentlich

Amt / Aktenzeichen Amt 4 / T/4/671-23	Datum 26.02.2013	Drucksachen Nr. T. 4. 17. 149
-------------------------------------------------	----------------------------	-----------------------------------------

Beratungsfolge			Ergebnis			
	Sitzungstag	TOP	Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung
Rat Thedinghausen	12.03.2013	6				

Bisheriger Beratungsgang:

Betreff: Beratung und Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB für die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 BauGB für die Erweiterung des Lidl-Marktes in Thedinghausen, Mühlenstraße 5

Beschlussvorschlag:

Der Rat stimmt der beantragten Bauvoranfrage für die Erweiterung des Lidl-Marktes zu. Für die Überschreitung der GRZ wird das gemeindliche Einvernehmen für die Erteilung einer Befreiung nach § 31 BauGB erteilt. Sollte der Landkreis Verden das Bauvorhaben planungsrechtlich aufgrund des alten Bebauungsplanes nicht genehmigen, stimmt der Rat einer Änderung des Bebauungsplanes zu, wenn der Antragsteller hierfür sämtliche Planungskosten übernimmt.

Sachverhalt:

Wie andere Supermarktketten auch, möchte Lidl den Standort zeitgemäß umbauen und erweitern. Für diese Maßnahmen hat Lidl einen Antrag auf Bauvorbescheid gestellt. Die Bauvoranfrage wird vom Landkreis Verden entschieden. Die Einzelheiten sind den beigefügten Unterlagen zu entnehmen. Verwaltungsseitig wird das Vorhaben begrüßt, da u. a. auch hierdurch eine weitere Versiegelung der kontaminierten Böden geschieht. Die Erweiterung ist nach Auffassung der Verwaltung angemessen und führt zu keinen großen Kaufkraftveränderungen.

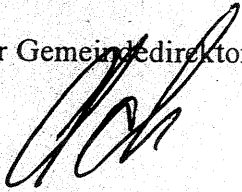
Die Bebauung bis dicht an die Straße ist möglich, da nach der Niedersächsischen Bauordnung die Hälfte der öffentlichen Straßenfläche als Abstandsfläche hinzugerechnet werden kann. Hierauf hat der Antragsteller einen Rechtsanspruch, es sei denn im Bebauungsplan ist etwas anderes geregelt. In diesem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich der Braunschweiger Straße“ gibt es keine abweichende Regelung.

Nach Realisierung der Erweiterung hätte der Markt eine Verkaufsfläche von 1.040 qm, die überbaubare Geschossfläche würde bei ca. 2.200 qm liegen. Dies wäre eindeutig ein Fall für ein Sondergebiet nach der Baunutzungsverordnung. Dann müsste der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Für den Antragsteller spricht, dass es sich hier um einen alten Bebauungsplan handelt für die die Baunutzungsverordnung 1968 gilt. Danach sind Verbrauchermärkte, die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen, als Sondergebiet festzusetzen. Der Landkreis ist seinerzeit zu der Auffassung gekommen, dass der Lidl-Markt nicht der übergemeindlichen Versorgung dient. Die Vermutungsgrenze nach der Baunutzungsverordnung mit 800 qm Verkaufsfläche wurde erst in späteren Baunutzungsverordnungen eingeführt.

Es ist daher wahrscheinlich, dass der Landkreis Verden auch für den erweiterten Lidl-Markt zu der Überzeugung kommt, dass der Markt vorwiegend nicht der übergemeindlichen Versorgung dient und es sich um ein nicht wesentlich störendes Gewerbe handelt.

Sollte der Landkreis Verden eine andere Auffassung vertreten, ist für die Erweiterung eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Dann muss ein Sondergebiet „Einkaufen“ festgesetzt werden. Dies würde einen erheblichen Zeitraum in Anspruch nehmen. Sämtliche Kosten sind dann vom Antragsteller zu tragen. Bedenken gegen eine Änderung des Bebauungsplanes werden zurzeit nicht gesehen.

Der Gemeindefdirektor



A. Angaben zum Antragsteller/Bauherrn

Die Meinsen Grundstücksverwaltungs GbR ist Eigentümer der Flurstücke 226/2, 226/3, 350/3 und 350/1 im Flur 1 der Gemarkung Thedinghausen. Die Personengesellschaft wird vertreten durch die Herren Heinrich Meinsen sen. und Heinrich Meinsen jr.

B. Beschreibung der geplanten Baumaßnahmen

Auf dem vorstehend beschriebenen Gewerbegrundstück befindet sich bereits ein Getränkemarkt und ein LiDL-Markt sowie die zugeordnete PKW-Stellplatzanlage und Grünflächen.

Die Baugenehmigungen wurden im Oktober 2003 vom Landkreis Verden erteilt (Az. 63-00753-03). Die Verkaufsstätten wurden in 2004 fertiggestellt und in Betrieb genommen. Zur Gesamtanlage gehören 123 PKW – Stellplätze, wovon einige Stellplätze dem Haus Syker-Straße 21 zugeordnet sind.

Die Firma LiDL plant nun nach fast 10-jähriger Betriebszeit eine zeitgemäße Erweiterung und einen Umbau des Marktes in drei wesentlichen Bereichen.

Erstens, die Erweiterung des Verkaufsraumes und des Lagers in Richtung Mühlenstraße.

Zweitens, den Abbruch des vorh. Backshops mit Leergutannahme. Diese Nutzungen werden durch eine größere Leergutannahme und eine sogenannte Backvorbereitung ersetzt. In der Backvorbereitung wird die Fa. LiDL vorbereitete Backwaren fertigbacken und über ein Warenregal direkt in ihrem Verkaufsraum anbieten.

Drittens, wird im Zuge der vorgenannten Arbeiten der bestehende Markt soweit erf. optisch und technisch zeitgemäß renoviert.

Die geplanten baulichen Veränderungen sind im beigefügten Lageplan vom 18.02.2013 dargestellt..

Die Gesamtgröße der Liegenschaft bestehend aus den o.g. Flurstücken beträgt 7.800 qm.

Die Verkaufsfläche des LiDL-Marktes wird nach der Erweiterung ca. 1.040

qm betragen, z.Zt. sind es 868 qm.

Die überbaute Gebäudefläche der Gebäude beträgt nach der Erweiterung des LiDL-Marktes um ca. 300 qm insgesamt ca. 2.200 qm, somit erhöht sich die GRZ von 0,813 auf 0,833 für die Gesamtanlage mit Getränkemarkt und Stellplätzen

Der Standort soll auch zukünftig über die vorh. Zufahrten erreicht werden.

C. Rahmenbedingungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan weist hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus, die Einschränkung bezieht sich auf „Nicht wesentlich störendes Gewerbe“.

Zulässig sind zwei Vollgeschosse, geschlossene Bauweise, GRZ 0,80 und GFZ 1,6.

In der als Anlage -2- beigefügten Stellungnahme vom 25.03.2003 erläutert der Landkreis Verden die damalige Zulässigkeit des Verbrauchermarktes.

Wesentliche Voraussetzungen für die Zulässigkeit waren,

- dass der Standort nicht der übergemeindlichen Versorgung dient,
- und nicht als wesentlich störendes Gewerbe anzusehen ist.

D. Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides

Nachstehende Fragen sollen mit diesem Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides in Verbindung mit einem Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB geklärt werden.

1. Ist die geplante Erweiterung des Gebäudes genehmigungsfähig ?
2. Ist die Vergrößerung der Verkaufsfläche genehmigungsfähig ?
3. Ist die geringfügige Überschreitung der GRZ zulässig ?

Der Antragsteller geht von der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit der beigefügten Entwurfsplanung aus und begründet dies wie folgt.

zu -D 1.-

Die geplante Erweiterung des Marktes in Richtung Mühlenstraße bis fast an die Grundstücksgrenze ergibt eine Abstandsfläche, die bis zur Straßenmitte auf der öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen werden kann und wäre somit genehmigungsfähig.

zu -D 2.-

Die Vergrößerung der planungsrechtlich anzurechnenden Verkaufsfläche von z. Zt. 868 qm auf dann 1040 qm entspricht einer Erhöhung um 172 qm, also unter 20 %. In zeitgemäßen Verbrauchermärkten wird deutlich mehr Fläche als Freiraum für die Kunden benötigt, dem trägt die Erweiterung im Wesentlichen Rechnung. Eine Aufnahme neuer Sortimente erfolgt nicht, eine Ausweitung des Sortimentes in den bestehenden Bereichen findet nur in geringem Umfang statt.

Da die anrechenbare Verkaufsfläche heute bereits deutlich über der Marke von 800 qm liegt, wird die geplante Erweiterung nicht als schädlich bezüglich ihrer Auswirkung auf die örtliche Versorgung angesehen. Eine überörtliche Wirkung wird auch von dem erweiterten Markt kaum ausgehen können, da sich deutlich größere Verkaufsflächen im Einzugsgebiet befinden oder dort in der Planung sind.

Die deutliche Überschreitung der Grundfläche von 1.200 qm ergibt sich im Wesentlichen durch zusätzliche Nebenräume wie der vergrößerten Leergutannahme und dem Backvorbereitungsbereich.

Bereits der bestehende Markt lag mit ca. 1.240 qm geringfügig über dieser Grenze.

Ohne eine zeitgemäße Anpassung der Verkaufsfläche an das aktuelle Betreiberkonzept ist eine langfristige Sicherung des Standortes wahrscheinlich nicht möglich.

zu -D 3.-

Bereits in der Baugenehmigung vom Oktober 2003 wurde die GRZ insbesondere durch die versiegelten Flächen wenn auch geringfügig überschritten. Dies war seinerzeit auch gewollt, da das Baugrundstück mit Altlasten im Untergrund verseucht war und saniert wurde. Es sollte eine möglichst vollflächige Versiegelung erfolgen. Regenwasser soll oberflächlich abgeleitet werden und nicht unkontrolliert in den Untergrund eindringen.

Sollte diese Begründung für die Genehmigungsfähigkeit der GRZ - Überschreitung nicht ausreichen, beantragt der Antragsteller gem. § 31 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB schon jetzt vorsorglich die Befreiung von der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplanes.

E. Schlusswort

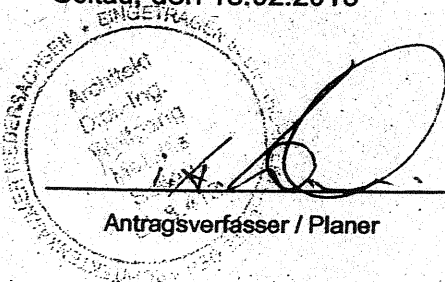
Der beantragte Bauvorbescheid dient dem Antragsteller als wichtigste Grundlage für eine Investitionsentscheidung.

Eine umfängliche und abschließende Aussage im Bescheid zu diesem Antrag ist auch von großer Wichtigkeit für die bereits begonnenen Verhandlungen mit weiteren am Projekt Beteiligten, insbesondere für die Verhandlungen zum Abschluss eines neuen, langfristigen Mietvertrages zur grundsätzlichen Sicherung des Standortes.


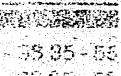
Sollte der vorgelegte Antrag nicht positiv beschieden werden können, beantragt der Antragsteller hiermit eine Änderung des Bebauungsplanes oder eine Neuaufstellung, die die dargestellte Erweiterungsabsicht planungsrechtlich berücksichtigt.

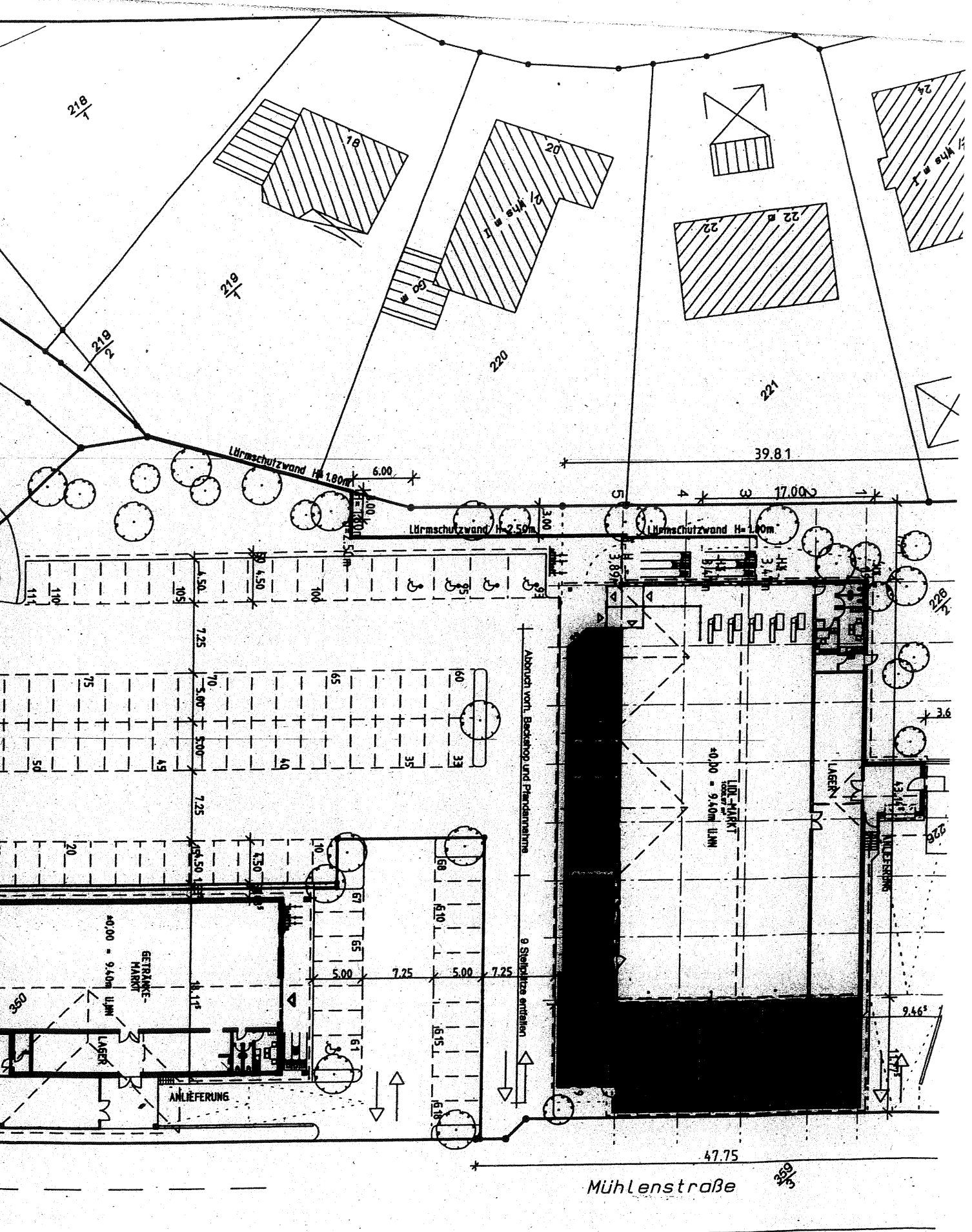
Der Antragsteller dankt allen an der Entscheidung Beteiligten im Voraus für eine möglichst zügige Bearbeitung seines Anliegens.

Soltau, den 18.02.2013


Antragsverfasser / Planer

Hille, den 18.02.2013

frank dreier 
diplom-ingenieur - architekten 
F. Dreier
Antragsteller / Bauherr



Mühlenstraße 259/5

GETRIEBE-MARKT
40,00 = 9,40m ULM
LÄBERN

LÖS-MARKT
40,00 = 9,40m ULM
LÄBERN

Abbruch vorh. Beckenop und Randmauerwerk
8 Stützpunkte erhalten

Lärmschutzwand H=1,80m

Lärmschutzwand H=2,50m

Lärmschutzwand H=1,80m

47,75

39,81

17,00

6,00

100

100

100

100

100

100

100

100

220/2

220/2

220/2

220/2

219/1

218/1

219/2

220

221

222

224

224

224

224

224

224

224

224

224

224

224

224

224

224

224

224

224

224

224

224

224