

Protokoll

über die **öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- u. Umweltausschusses der Gemeinde Thedinghausen** am Donnerstag, dem 16. Mai 2013, 19:30 Uhr, in Thedinghausen, Gasthof Niedersachsen, Braunschweiger Str. 19.

Anwesend:

Herr Dr. Künnemeyer (Vorsitzender)
Frau Bergmann als Vertreterin des Herrn Wulf
Herr Burkel
Herr Jacobs
Herr von Hollen
Herr Mensen
Frau Roselius als Vertreterin der Frau Fahrenholz
Herr Schröder ab 19:33 Uhr
Herr Dr. Strassner

Seitens der Verwaltung:

Herr Schröder (Gemeindedirektor)
Herr Link (Bauamtsleiter)
Frau Hebbeler (Protokollführerin)

Als Gäste:

Herr Neumann, NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, zu TOP 4
Herr Metz
5 Bürger/innen

Es fehlen:

Frau Fahrenholz
Herr Wulf

TOP 1 - Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Tagesordnung und der Beschlussfähigkeit

Herr Dr. Künnemeyer eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden, insbesondere Herrn Neumann. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Tagesordnung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Einwendungen gegen die Tagesordnung werden nicht vorgetragen.

TOP 2 - Einwohnerfragestunde

- a) Herr Bremmer, Antragsteller zu TOP 6 der Tagesordnung, erkundigt sich danach, ob die Gemeinde auch an einer langjährigen Pacht der Wegefläche interessiert ist, sofern sich der Rat gegen einen Verkauf ausspricht und teilt weiter mit, dass an der Bauvoranfrage auch festgehalten wird, sofern ein Ankauf bzw. eine langjährige Pacht der Wegefläche nicht möglich ist.

Die Ausschussmitglieder nehmen dieses zur Kenntnis.

TOP 2 - Einwohnerfragestunde

- b) Herr Fastenau, Anwohner des Bäckerweges 12, fragt im Hinblick auf den Bau der neuen Trauerhalle, wie die Zuwegung/Erschließung während der Bauphase und der späteren Nutzung angedacht ist. Soweit ihm bekannt, wird dort auch eine Wohnnutzung zugelassen.

Herr Link antwortet, dass der vordere Wegebereich so hergestellt wird, dass die Trauerhalle auch mit PKWs angefahren werden kann. Er weist darauf hin, dass eine entsprechende Anzahl von Stellplätzen vorzuhalten ist. Im derzeitigen Bebauungsplanentwurf ist aufgrund der Festsetzung „Mischgebiet“ eine Wohnnutzung zulässig.

GD Schröder führt ergänzend aus, dass eine mögliche Wohnnutzung auf den Wunsch des Investors zurückgeht.

TOP 2 - Einwohnerfragestunde

- c) Frau Ohm erklärt, dass sie als Anwohnerin der Straße „Am Sande“ direkt vom Neubau der beiden Häuser an der Dragoner Straße betroffen ist. Sie plädiert auch im Namen eines weiteren Nachbarn dafür, von einer Bebauung des Grundstücks Abstand zu nehmen und die Fläche als Grünzone/Biotop zu belassen. Sofern eine Bebauung zugelassen wird, werden sie und ihr Nachbar hiergegen Widerspruch einlegen.

TOP 3 - Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 17.04.2013

Das Protokoll über die Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 17.04.2013 wird bei 1 Enthaltung genehmigt.

TOP 4 - Beratung und empf. Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Eyterniederung – Beppener Bruch“ -DS-Nr. T.4.17.171-

Herr Link erklärt eingangs, dass es sich um einen sehr umfangreichen Bebauungsplan hinsichtlich des Gebietes als auch des Arbeitsaufwandes handelt und erläutert die als nächstes anstehenden Verfahrensstufen. Neben der frühzeitigen Bürgerversammlung folgen noch Gespräche mit den Landwirten, die besonders von der Planung betroffen sind und daher von deren Seite noch viele Anregungen/Einwendungen zu erwarten sind. Die Anregungen müssen jedoch nicht zwingend berücksichtigt werden. Dieses liegt in der Abwägungsentscheidung des Rates.

Herr Dr. Künnemeyer erteilt Herrn Neumann das Wort.

Herr Neumann erläutert die Festsetzungen der Planung ausführlich mit Hilfe einer Power-Point-Präsentation. Fragen der Ausschussmitglieder werden dabei von ihm beantwortet. Aufgrund der Größe und der Planungsinhalte handelt es sich um einen ungewöhnlichen Bebauungsplan. Der Bebauungsplanentwurf basiert auf das 2011 beschlossene Landschaftsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Thedinghausen sowie auf das Programm zur Eyterrenaturierung. Bauliche Bestände wurden zunächst aus der Restriktion herausgenommen. Dadurch wird der Bestand gesichert. Auch der Bereich des Erbhofes wurde von der Planung ausgenommen, da hier geringfügige Erweiterungen problemlos in das Landschaftsbild integriert werden können.

Herr Jacobs erkundigt sich im Hinblick auf die touristische Erschließung nach der Möglichkeit, Teile der Grünflächen als Waldgebiet festzusetzen. Aus seiner Sicht wäre dieses sinnvoll.

Herr Neumann führt aus, dass diese Änderung machbar wäre, für den Tourismus aber gerade die weite Sicht typisch ist.

Herr von Hollen vertritt die Auffassung, dass auch Regelungen über die Pflege Inhalt des Bebauungsplanes sein müssen, wenn die textliche Festsetzung Nr. 5 in der jetzigen Form beibehalten wird.

Herr Mensen widerspricht dem. Die Pflege obliegt dem jeweiligen Eigentümer der Flächen.

Herr Dr. Künnemeyer dankt Herrn Neumann für seinen Vortrag.

Herr von Hollen teilt mit, dass er dem vorliegenden Entwurf nicht zustimmen wird, da 90 % der Maßnahmen auf Flächen liegen und des Weiteren die Sicherung seines Betriebes noch nicht abschließend geregelt ist.

Herr Jacobs wird dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zustimmen. Er sieht darin eine Riesenchance, Thedinghausen dadurch langfristig eine Perspektive zu verschaffen.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, gibt Herr Dr. Künnemeyer den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung:

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

Abstimmungsergebnis: 8 dafür
1 dagegen
0 Enthaltungen

TOP 5 - Beratung und empf. Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Neubau Trauerhalle“,

- a) **Beschluss über den Vorentwurf des Bebauungsplanes**
 - b) **Freigabe für die frühzeitige Bürgerversammlung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
 - c) **Freigabe für die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
- DS-Nr. T.4.17.169-**

Herr Link gibt eingangs kurze Erläuterungen und geht auf die Festsetzungen des Vorentwurfes ein. Aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet ist auch eine Wohnnutzung in diesem Bereich möglich. Eine mögliche Wohnnutzung wurde auf Wunsch des Investors aufgenommen.

Sofern diese Festsetzung seitens des Rates nicht gewollt ist, kann sie jederzeit gestrichen werden.

Herr von Hollen stellt fest, dass dieser Bebauungsplan lediglich vorhabenbezogen auf den Neubau der Trauerhalle ausgerichtet ist. Seiner Auffassung nach sollten die beiden anderen Anlieger des Bäckerweges (Lührs, Fastenau) auch befragt werden, ob sie ihre Grundstücke einer Bebauung zuführen möchten.

GD Schröder erklärt daraufhin, dass die anliegende Weide zur Hälfte als Friedhofserweiterungsfläche ausgewiesen ist, wobei diese Fläche wohl nicht mehr benötigt wird. Außerdem ist die Weide entlang des Bäckerweges durch den Bebauungsplan „Ortsmitte“ bereits zur Hälfte bebaubar. Bezüglich des Grundstückes Fastenau stellt sich somit die Frage, ob es sich dabei nicht um eine Baulücke handelt. Als problematisch sieht er hier allerdings die Erschließung.

Auf Anfrage von Herrn Dr. Künнемeyer teilt GD Schröder mit, dass ausführliche Regelungen über die Nutzung des Grundstücks im Erbbauvertrag festgehalten werden. Damit wird verhindert, dass der Investor plötzlich anstatt der Trauerhalle nur eine reine Wohnnutzung realisieren kann. Im Übrigen ist auch keine große Wohnung vorgesehen, sondern lediglich eine Art Einliegerwohnung.

Herr Dr. Strassner erkundigt sich danach, warum eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt wurde, wenn doch nur eine Einliegerwohnung vorgesehen ist.

GD Schröder antwortet, dass der Investor in der Trauerhalle eine Empore vorgesehen hat, wo Trauergäste Platz nehmen können, so dass der obere Bereich nicht nur einer Wohnnutzung dient.

Herr Jacobs spricht sich dafür aus, keine weiteren Grundstücke in die Bebauungsplanung einzubeziehen, da dadurch das Aufstellungsverfahren verzögert wird.

In Bezug auf das Grundstück Fastenau erklären GD Schröder und auch Herr Dr. Künнемeyer, dass dieses Grundstück im Hinblick auf eine spätere Bebauung nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden muss, da es sich um eine Baulücke handelt, die dementsprechend bebaubar ist.

Herrn Dr. Künнемeyer ist aufgefallen, dass dieser Bebauungsplanentwurf im Vergleich zu anderen Bebauungsplänen kaum textliche Festsetzungen erhält.

GD Schröder teilt mit, dass weitere Einzelheiten der Bebauung ebenfalls vertraglich geregelt werden.

Herr Dr. Künнемeyer lässt über den vorliegenden Beschlussvorschlag abstimmen:

- a) Der Rat stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 „Neubau Trauerhalle“ mit textlichen Festsetzungen zu.
- b) Der Rat beschließt, auf der Basis des unter a) beschlossenen Bebauungsplanvorentwurfes eine frühzeitige Bürgerversammlung durchzuführen.
- c) Der Rat beschließt, auf der Basis des unter a) beschlossenen Bebauungsplanvorentwurfes eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 8 dafür
 0 dagegen
 1 Enthaltung

TOP 6 - Beratung und empf. Beschlussfassung über eine Bauanfrage nördlich der Dragonerstraße / westlich des Deiches inkl. Erwerb einer gemeindlichen Zuwegung -DS-Nr. T.4.17.172-

Herr Link erläutert den Sachverhalt und die planungsrechtliche Situation.

Frau Bergmann fragt, warum die Fläche nicht im Flächennutzungsplan enthalten ist.

GD Schröder erklärt, dass es sich um Deichvorfläche handelt. Diese tiefer liegende Fläche, die zur Hofstelle gehörte, sollte seinerzeit außen vor bleiben. Er ruft noch die seinerzeit sehr umstrittene Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Deich“ in Erinnerung. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zog sich über mehrere Jahre hin. Außerdem wurden alle Ratsmitglieder bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beteiligt und zu keiner Zeit stand zur Debatte, die besagte Fläche in den Flächennutzungsplan einzubeziehen.

Herr von Hollen sieht die vorliegende Sachlage sehr zwiegespalten. Einerseits kann er die Anwohner, die eine Bebauung ablehnen, verstehen. Die Hofstelle hat durch diese Grünfläche einen gewissen Charme. Andererseits bringt er aber auch Verständnis für die Eheleute Bremmer auf. Im Falle einer Bebauung sollte daher sehr sparsam mit Grund und Boden umgegangen und nicht die gesamte Grünfläche einer Bebauung zugeführt werden.

Herr Mensen stimmt den Aussagen von Herrn von Hollen zu. Der Rat hat vor kurzem die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Eißel abgelehnt, weil dadurch nachbarschaftliche Streitigkeiten vorprogrammiert waren. Dieser Fall ist ähnlich zu beurteilen.

Nach kurzer Diskussion sprechen sich die Ausschussmitglieder einstimmig dafür aus, diesen Punkt zunächst zur Beratung in die Fraktionen und ohne Beschlussfassung zur Beratung in den Rat nach der Sommerpause zu verweisen.

TOP 7 - Mitteilungen und Anfragen

a) Herr Mensen teilt mit, dass er von einem Bürger darauf hingewiesen wurde, dass nach der Erweiterung des Schweinemaststalles an der Landwehrstraße deutlich mehr Geruchsbelästigungen auftreten. Darauf sollten auch die Interessenten der Baugrundstücke im Baugebiet Mühlenweg hingewiesen werden.

TOP 7 - Mitteilungen und Anfragen

b) Weiter wurde Herr Mensen von diesem Bürger darauf hingewiesen, dass der Weg hinter dem Friedhof lt. Karte 4 m breit ist, in der Örtlichkeit an einigen Stellen nur noch 2 m breit ist.

TOP 8 - Einwohnerfragestunde.

Herr Fastenau erkundigt sich nochmals nach der Erschließung während der Bautätigkeiten des Trauerhallenbaus.

GD Schröder berichtet, dass bereits Gespräche mit dem Eigentümer der Weide geführt wurden. Die Zufahrt über die Weide ist nicht möglich. Es wird vermutlich so laufen, dass der Weg mit Stahlplatten ausgelegt wird, um den Baustellenverkehr aufnehmen zu können.

Herr Fastenau befürchtet, dass die LKWs dann über sein Hofgelände fahren werden.

Herr Schröder nimmt den Hinweis des Herrn Fastenau zur Kenntnis.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor. Somit schließt Herr Dr. Künnemeyer den öffentlichen Teil der Sitzung um 20:45 Uhr und eröffnet sogleich den nichtöffentlichen Teil.