

**Gemeinde Riede**  
**Der Gemeindedirektor**  
Aktenzeichen: R/1/022-14

Thedinghausen, den 13.06.2013

Damen und Herren  
Mitglieder des Rates  
der Gemeinde Riede

**Sitzung des Rates am 18.06.2013,**  
**hier: Nachsenden von Drucksachen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zur o.g. Einladung vom 06.06.2013 übersende ich

zu TOP 6 die DS-Nr. R.4.17.73  
zu TOP 15a) die DS-Nr. R.1.17.71 (nicht öffentlich),  
zu TOP 15b) die DS-Nr. R.1.17.72 (nicht öffentlich),  
zu TOP 15c) die DS-Nr. R.1.17.M75 (nicht öffentlich) und  
zu TOP 17 die DS-Nr. R.4.17.M74 (nicht öffentlich).

Mit freundlichem Gruß



(Schröder)

# Gemeinde Riede

## Beschlussvorlage

(x ) öffentlich

( ) nicht öffentlich

<b>Amt / Aktenzeichen</b> R/4/622-21	<b>Datum</b> 12.06.2013	<b>Drucksachen Nr.</b> R.4.17.73
---	----------------------------	-------------------------------------

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Ergebnis</b>					
	<b>Sitzungstag</b>	<b>TOP</b>	<b>Einstimmig</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enthaltung</b>
(x) Rat	18.06.2013	6				

**Bisheriger Beratungsgang:** Rat 25.04.2013, TOP 5, DS-Nr. R.4.17.67

**Betreff:** Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Auf dem Felde“,

- a) Entscheidung über die während der Verfahrensstufen „Frühe Behördenbeteiligung“ nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Bürgerversammlung eingegangenen Stellungnahmen,
- b) Entwurfs- u. Auslegungsbeschluss,
- c) Entscheidung über die gemeinsame Durchführung der Verfahrensstufen „Behördenbeteiligung“ und „Öffentlichkeitsbeteiligung“ gem. § 4a Abs. 2 BauGB

---

### **Beschlussvorschlag:**

- a) Der Rat beschließt die anliegenden Abwägungsempfehlungen zum Bebauungsplan Nr. 33 „Auf dem Felde“.
- b) Der Rat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 „Auf dem Felde“ einschl. überarbeiteter Entwurfsbegründung zu. Der Entwurf des vorstehenden Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Entwurfsbegründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
- c) Zur Beschleunigung des Aufstellungsverfahrens werden die Verfahrensstufen „Behördenbeteiligung“ gem. § 4 Abs. 2 BauGB und „Öffentlichkeitsbeteiligung“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB gemeinsam durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).

### **Sachverhalt:**

Die frühzeitige Bürgerversammlung zum Bebauungsplan hat am 23.05.2013 stattgefunden. Die wesentlichen Ergebnisse sind den Abwägungsempfehlungen zu entnehmen. Grundsätzliche Bedenken gegen das Baugebiet wurden nicht vorgetragen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat gem. § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung) vom 03.05.-31.05.2013 stattgefunden. Die Stellungnahmen wurden gemeinsam zwischen Verwaltung und Planungsbüro ausgewertet. Bedenken wurden insbesondere vom Straßenbauamt Verden und vom Landkreis Verden vorgelegt. Das Straßenbauamt hat mit Schreiben vom 31.05.2013 die Einhaltung der 20 m-Bauverbotszone entlang der Landesstraße gefordert. Sollte das Straßenbauamt auf dieser Forderung bestehen, könnte der Markt nicht wie geplant an dieser Stelle errichtet werden. Verwaltungsseitig wird jedoch davon ausgegangen, dass es sich hier um ein Missverständnis handelt, da im Schreiben vom 20.02.2013 das Straßenbauamt Verden, begründet auf den aktuellen Lageplan, eine Ausnahme von der Bauverbotszone schriftlich erteilt hat. Dieser Sachverhalt wird bis zur Sitzung noch geklärt. Ansonsten ist die Abwägung zu der Stellungnahme des Straßenbauamtes Verden der Abwägungsempfehlung zu entnehmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch. Bei diesem Verfahren handelt es sich um ein vom Gesetzgeber eingerichtetes beschleunigtes Aufstellungsverfahren. Hiermit sollen Innenbereichslagen schnell und unkompliziert erschlossen werden. Daher ist sowohl das Verfahren einfacher als auch die Abarbeitung der kompletten Eingriffsregelung. In der Regel findet rechtlich kein Eingriff statt, so dass auch kein Ausgleich erfolgen muss.

Der Landkreis Verden hat rechtliche Bedenken gegen die Anwendung des § 13a BauGB und die Abarbeitung der Eingriffsregelung vorgelegt. Wie den Abwägungsempfehlungen zu entnehmen ist, sind das Planungsbüro und die Verwaltung der Auffassung, dass § 13a Baugesetzbuch hier Anwendung finden kann. Voraussetzung ist jedoch, dass auf Flächennutzungsplanebene das Plangebiet um das aktuelle Baugebiet verkleinert wird. Dies hat der Landkreis Verden auch empfohlen. Das Baugebiet für den Verbrauchermarkt und das Wohngebiet würden dann separat als Bebauungsplan der Innenentwicklung beendet werden. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt dann später auf der Restfläche. Zur Problematik Flächennutzungsplanänderung wird noch eine separate Mitteilungsvorlage gefertigt.

Weiter hat der Landkreis Verden Bedenken bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung. Das Planungsbüro hat dies nochmal eingehend geprüft und kommt zu der Auffassung, dass hier der § 13a BauGB Anwendung finden kann und daher kein Ausgleich für dieses Baugebiet notwendig ist. Die Einzelheiten sind den Abwägungsempfehlungen zu entnehmen. Dem Landkreis Verden ist sehr wichtig, dass die Plaggeneschböden in Riede langfristig geschützt werden. Hier sollte auf Flächennutzungsplanebene ein entsprechendes Konzept ausgearbeitet werden.

Es ist noch zu klären, wer den 10 m breiten Grünstreifen zwischen Verbrauchermarkt und Wohngebiet grundstücksmäßig erhält. Planungsbüro und Verwaltung sind der Auffassung, dass diese Fläche in öffentlicher Hand bleiben soll. Sie dient als Puffer zwischen dem Verbrauchermarkt /Parkplatz und der Wohnbebauung. Wenn diese Grünfläche an die privaten Bauherren veräußert wird, ist davon auszugehen, dass die Bauherren diese als normale Grundstücksflächen nutzen. Dies könnte jedoch zu Konflikten führen. Es wird deshalb vorgeschlagen, die Fläche als öffentliche Grünfläche festzusetzen und pflegeleicht zu bepflanzen, so dass ein Abschirmeffekt entsteht.

Im Hinblick auf den Geschosswohnungsbau wurde der Bebauungsplan nochmal überarbeitet. Es ist jetzt lediglich gegenüber der Schule eine kleinere WA2-Fläche festgesetzt. Dort könnten z.B. zwei Mehrfamilienhäuser mit max. nur vier Wohneinheiten errichtet werden.

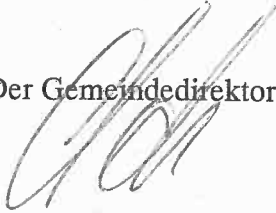
Verwaltungsseitig wird ein Bedarf für Mietwohnungen/Eigentumswohnungen in 4-Parteien-Häusern gesehen. Die weiteren Einzelheiten sind der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Dort sind auch noch spezielle Regelungen zu den Mindestgrundstücksgrößen aufgeführt. Zusätzlich ist in der Planzeichnung noch ein Sichtdreieck aufgenommen worden, das jedoch der Realisierung des Verbrauchermarktes nicht entgegensteht.

Als nächste Maßnahme ist ein Planungsauftrag an das Planungsbüro Kleberg zu erteilen, damit nach den Vorstellungen des Straßenbauamtes Verden der Einmündungsbereich geplant werden kann.

Wenn der Rat die vom Planungsbüro ausgearbeiteten Abwägungsunterlagen beschließt, kann die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfolgen. Der Bebauungsplan wird dann mit Begründung für die Dauer eines Monats im Rathaus öffentlich ausgelegt und die Bürgerinnen und Bürger können Einwendungen erheben. Um das Verfahren etwas zu beschleunigen, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, die Verfahrensstufen „Behördenbeteiligung“ gem. § 4 Abs. 2 BauGB und „Öffentlichkeitsbeteiligung“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB gemeinsam durchzuführen. Diese Möglichkeit ist nach §4a Abs. 2 BauGB gegeben.

Die Abwägungsempfehlungen liegen dieser Drucksache bei. Da die Planzeichnung nicht so umfangreich ist, erhalten alle Ratsmitglieder auch eine Planzeichnung des Bebauungsplanes. Der Bürgermeister und die Fraktionsvorsitzenden erhalten zusätzlich die Begründung in der zu beschließenden Fassung.

Der Gemeindedirektor



9/13 13.6.13

F:\SEKRETAR\Word\Amt41\St\St0633.doc

2. 13.6.13

Gemeinde Riede  
Bebauungsplan Nr. 33 „Auf dem Felde“

*Abwägungsempfehlungen zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB*

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

LGLN- Amt für Landentwicklung, Verden, 06.05.2013  
Polizeiinspektion Verden/Osterholz, Verden, 06.05.2013  
RWE Dea AG, Wietze, 07.05.2013  
TenneT TSO GmbH, Lehrte, 07.05.2013  
Wasserversorgung Syker Vorgeest GmbH, Syke, 07.05.2013  
Stadt Syke, Syke, 13.05.2013  
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Lüneburg, 14.05.2013  
E.ON Netz GmbH, Lehrte, 16.05.2013  
Kreishandwerkerschaft, Verden, 17.05.2013  
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, 28.05.2013  
Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bremervörde, 28.05.2013  
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Leer, 29.05.2013  
Deutsche Telekom, 30.05.2013  
Nds. Forstamt, Rotenburg, 30.05.2013

Hinweise auf Leitungen  
GASCADE Gastransport GmbH, Kassel, 16.05.2013  
EWE NETZ GmbH, Delmenhorst, 17.05.2013  
E.ON Avacon, Syke, 29.05.2013  
swb Netze GmbH & Co. KG, 31.05.2013

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

**Gemeinde Riede, Bebauungsplan Nr. 33 „Auf dem Felde“**

**Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung**

Nr.

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

**Landkreis Verden, 05.06.2013**

**1. Städtebau:**

In der Textlichen Festsetzung Nr. 7 müssen Sie als Rechtsgrundlage § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO angeben.

**2. Wasserwirtschaft:**

Qualifizierte Aussagen zu den technischen Möglichkeiten für die Niederschlagswasserbeseitigung fehlen. Sofern es die hydrogeologischen Rahmenbedingungen zulassen, – ein Nachweis ist noch zu erbringen – ist das von versiegelten / teilversiegelten Flächen abfließende Niederschlagswasser, gegebenenfalls nach Vorbehandlung, über die belebte Bodenzone zu versickern. Das gilt sowohl für die privaten als auch für die öffentlichen Flächen. Sollte eine Versickerung nicht zulässig / möglich sein, ist das Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt abzuleiten.

**3. Naturschutz und Landschaftspflege:**

Das Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung nach § 3 c UVPG wird nicht mitgetragen, es bestehen formale Bedenken. Gem. UVPG ist das Vorbringen von sog. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen möglich, um die erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen unter die sog. Erheblichkeitschwelle zu drücken. Die im Text genannte aus-der-Nutzungnahme einer ackerbaulich genutzten Fläche in Felde ist nicht als solche zu bezeichnen. Hier handelt es sich um eine Ausgleichsmaßnahme. Aus hiesiger Sicht ist ein Umweltbericht zu erstellen.

Die ehemalige Festsetzung Nr. 7 (Berechnung der Geschossfläche) ist gestrichlen worden, so dass dieser Hinweis nicht mehr zu berücksichtigen ist.

Die Bodenverhältnisse lassen bedingt eine Versickerung zu. Es wurde ein Grundwasserflurabstand von 1,3 m festgestellt. Da eisenschüssige Sandschichten bis zu einer Tiefe von 1,3 m vorhanden sind, muss ggfs. ein Bodenaustausch von ca. 1,3 m erfolgen. Um eine ausreichende Bodenüberdeckung zum Grundwasser von mind. 1 m sicherzustellen, sollte das Gelände insgesamt um ca. 0,2 m aufgehöhht werden. Mit diesen Bedingungen ist auch die Entwässerung für das Straßengrundstück in seitlichen Mulden vorgesehen.

Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen direkt am Vorhabenstandort sind in Bezug auf die Beeinträchtigung des Plaggeneschbodens tatsächlich nicht vorgesehen und auch schwer möglich. Z.B. ist eine zu sichernde Eschkante im Gebiet nicht vorhanden. Das betroffene Grundstück ist mit geringster möglicher Ausdehnung geplant. Die Beurteilungs- und Prüfwerte werden in verschiedener Hinsicht nur geringfügig überschritten. So liegt selbst die Einstufung als schützenswerter Plaggenesch mit einer Mächtigkeit von 61 cm nur knapp über dem Wert von 60 cm, ab dem eine Plaggenescheigenschaft angenommen wird. Auch der hier zu betrachtende großflächige Einzelhandel liegt mit einer Verkaufsfläche von 1100 qm nur wenig über der Großflächigkeit, die in § 12 Abs. 3 BauNVO definiert wird. Der dort angegebene Geschossfläche von 1200 qm, ab der von einer Großflächigkeit auszugehen ist, liegt nach gängiger Rechtsprechung eine Verkaufsfläche von 800 qm zugrunde. Auch die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl, die bei eingeschossiger Bauweise zur Berechnung der zulässigen Geschossflächenzahl heranzuziehen ist, lässt mit 0,4 nur eine Geschossfläche von 1909 qm zu. Hiermit wird der Schwellenwert der Prüfrgröße zur allgemeinen Vorprüfung nach UVPG also auch nur wenig überschritten.

Unter Berücksichtigung der Ausdehnung des Plangebietes von unter 5000 qm, des geplanten Umfanges des großflächigen Einzelhandels, der Qualität des noch vorhandenen Plaggeneschbodens und des Umstandes, dass keine weiteren Schutzgüter negativ betroffen sind, wird festgestellt, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen bei der Umsetzung der Planung zu befürchten sind. Ein Umweltbericht wird daher nicht erstellt.

Nr.	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	Gemeinde Riede, Bebauungsplan Nr. 33 „Auf dem Felde“ Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
Landkreis Verden, 05.06.2013	Im Übrigen bestehen seitens des Landkreises Verden weder Bedenken noch Anregungen.	
Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen, 21.05.2013	<p>„[...]wir haben grundsätzlich keine Einwände bezüglich der oben genannten Planungen. Allerdings bitten wir Sie die Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr anzupassen:</p> <p>Das Planungsgebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich (Radius 600 m) der Haltestellen „Ortsmitte“ und „Schule“ in Riede. Die Haltestelle „Ortsmitte“ wird von den Linien 702 und 750 bedient. Durch die Linie 750 gibt es Montag bis Samstag regelmäßige Verbindungen in das Oberzentrum Bremen bzw. nach Thedinghausen. Die Haltestelle „Schule“ wird durch die Linien 721 und 750, ausgerichtet auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung, bedient.“</p>	Der Anregung die Begründung anzupassen wird gefolgt. Der entsprechende Text wird in die Begründung eingearbeitet.
Landkreis Nienburg/Weser, 23.05.2013	<p>„[...] aus Sicht der Regionalplanung nimmt der Landkreis Nienburg/W., zu dem o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Die Flächennutzungsplanung sieht Änderungen von Darstellungen auf einer Fläche von 5,5 ha im Ort Riede vor. Im B-Plan Nr. 33 sollen davon 1,16 ha als Wohngebiet 0,5 ha als SO Einzelhandel mit einer VKF max. von 1.100 m<sup>2</sup> festgelegt werden.</p> <p>Gegen diese Bauleitplanungen bestehen seitens der Regionalplanung des LK Nienburg keine Bedenken, was auch durch die relative große Entfernung zwischen Kreisgrenze und dem Ort Riede bedingt ist.</p> <p>Grundsätzlich wird kritisch angemerkt, dass eine Bedarfsbegründung für die Schaffung neuer Wohnbauflächen weder der Begründung zur FNP - Änderung noch dem B-Plan Nr. 33 entnommen werden konnte.“</p>	Es wird hier ein für die Ortsentwicklung sehr gut geeigneter Standort zur Bebauung vorbereitet, der durch seine Nähe zur Schule und zum geplanten Nahversorger ausgezeichnet wird. Eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich ist daher sinnvoll. Über den Umfang der in Riede geplanten Wohnbauflächen wird bei der Änderung des Flächennutzungsplanes entschieden.

Nr.	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	Gemeinde Riede, Bebauungsplan Nr. 33 „Auf dem Felde“ Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
Freie und Hansestadt Bremen, 29.05.2013	<p>„[...]die Bremen nimmt zum o.g. Planungsvorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Es bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen auf die Stadtgemeinde Bremen.</p> <p>Wichtig ist uns jedoch, dass gemäß des Entwurfs des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes alle Vorhaben und Planungen, die Einzelhandelsgroßprojekte oder Nahversorgungsprojekte über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche betreffen, dem Kommunalverband gemeldet werden (vgl. Konzept Kapitel 4.4.1). Eine entsprechende Beteiligung ist aus dem Verteiler nicht ersichtlich.“</p>	<p>Eine raumordnerische Meldung nach § 16 ROG ist beim Landkreis Verden, Raumordnungsbehörde, erfolgt. Zwischen der Gemeinde Riede, dem Landkreis Verden und dem Kommunalverband hat aufgrund des relativ kleinen, integrierten Vorhabens lediglich eine informelle Beteiligung stattgefunden. Der Kommunalverband hat daraufhin auf eine förmliche Beteiligung verzichtet.</p>
Industrie- und Handelskammer Stade, 30.05.2013	<p>„[...] mit der vorliegenden Planung sollen die u.a. Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes in der Ortschaft Riede geschaffen werden. Geplant ist eine Ausweisung eines Sondergebietes für einen großflächigen Verbrauchermarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup>. Riede ist als Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Thedinghausen angehörig. Der Kernort Thedinghausen ist hierbei als Grundzentrum gem. RROP ausgewiesen. Für die Ortschaft Riede ist keine funktionale Zuordnung erfolgt.</p> <p>Die Steuerung des großflächigen Einzelhandels gem. §11 Abs. 3 BauNVO unterliegt den landesplanerischen Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen.</p> <p>Demnach ist unter anderem zu prüfen, ob das Vorhaben</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hinsichtlich Verkaufsfläche und Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entspricht (<b>Kongruenzgebot</b>)</li> <li>▪ als neues Einzelhandelsgroßprojekt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes errichtet werden soll (<b>Konzentrationsgebot</b>).</li> <li>▪ als neues Einzelhandelsgroßprojekt mit innenstadtrelevantem Kernsortiment innerhalb der städtebaulich integrierten Lage anzusiedeln ist (In-</li> </ul>	

Nr.	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
Gemeinde Riede, Bebauungsplan Nr. 33 „Auf dem Felde“	
Stellungnahme der Verwaltung / Beschlußempfehlung	

<p><b>Industrie- und Handelskammer Stade, 30.05.2013</b></p> <p><b>tegrationsgebot)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ interkommunal abzustimmen ist (Abstimmungsgebot)</li> <li>▪ ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt (Beeinträchtungsverbot).</li> </ul> <p>Diese Prüfung wird in der Regel im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens mit einer Wirkungsanalyse dargestellt.</p> <p>Den auf das Gemeinde- bzw. Samtgemeindegebiet ausgerichteten Versorgungsauftrag für die allgemeine, tägliche Grundversorgung haben die Grundzentren. Dabei soll eine flächendeckende und wohnortnahen Grundversorgung angestrebt werden. Im vorliegenden Fall hat die Mitglieds-gemeinde Riede zwar keine Funktion als Grundzentrum, kann jedoch als zu entwickelnder Nahversorgungsstandort in der Samtgemeinde Thedinghau-sen in Betracht gezogen werden.</p> <p>Eigene Berechnungen zeigen, dass mit der Ansiedlung eines Lebensmittel-verbrauchermarktes ein Vollversorgungsgrad für die Gemeinde Riede er-reicht wird, der unkritisch ist. Demnach wird sich der Einzugsbereich des Lebensmittelmarktes auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung beschränken. Auch im Hinblick auf den Gesamtversorgungsgrad der Samt-gemeinde Thedinghausen werden keine Werte erreicht, die auf eine Beein-trächtigung der Funktionsfähigkeit des Zentralen Ortes Thedinghausen oder anderer Zentraler Versorgungsbereiche schließen lassen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Planverfahren und Mitteilung der Abwägungsentscheidung.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 31.05.2013</b></p> <p>„[...] das Gebiet der o. g. Planvorhaben befindet sich im südlichen Bereich der Ortschaft Riede in der Samtgemeinde Thedinghausen. Das Plangebiet der o. g. Flächennutzungsplanänderung grenzt von km 8,534 (Abs. Nr. 160 I Station 1422) bis km 8,836 (Abs. Nr. 160 I Station 1121) an den östlichen Fahrbahnrand der Landesstraße 331 Bremen -</p>
---	--

<p><b>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 31.05.2013</b> Hoya.</p> <p>Das Plangebiet des o. g. Bebauungsplanes grenzt von km 8,734 (Abs. Nr. 160 / Station 1223) bis km 8,836 (Abs. Nr. 160 I Station 1121) an den östlichen Fahrbahnrand der Landesstraße 331 Bremen - Hoya.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung der o. g. Planvorhaben erfolgt über die Gemeindestraße „Auf dem Felde“ die bei km 8,828 (Abs. Nr. 160 / Station 1129) an den östlichen Fahrbahnrand der L 331 außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Ortschaft Riede anbindet.</p> <p>Ziel und Zweck der o. g. Planvorhaben ist die Ausweisung eines Sonderzweckes sowie allgemeinen Wohngebietes zur Errichtung eines Lebensmittel Einzelhandels mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 1100 m<sup>2</sup> und eines Wohngebietes mit ca. 11600 m<sup>2</sup> Baufläche.</p> <p>Gegen die o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Entlang der Landesstraße sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStRG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gem. § 24 (1) NStRG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten.</li> <li>Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den "Textlichen Festsetzungen" aufzunehmen.</li> <li>In dem B-Plan ist die Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStRG mit einem entsprechenden Planzeichen festzusetzen.</li> <li>2. In Abgrenzung zum Landesstraßengrundstück ist das Planzeichen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" in dem Bebauungsplan festzusetzen.</li> <li>3. Im Hinblick eines verkehrsgerechten Ausbaus der Gemeindestraßeneinmündung bei km 8,828 (Abs. Nr. 160/ Station 1129) im Zuge der L 331 und zur weiteren Abstimmung mit der unteren Verkehrsbehörde, der Polizei und der hiesigen Straßenbauverwaltung wird ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1 :250 mit Darstellung des Bestandes und der Planung erforderlich. In dem Plan sind die Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bebauungsfahrzeug nachzuweisen.</li> </ol>	<p><b>zu 1.</b> Mit Schreiben vom 20.02.2013 hat die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, der Samtgemeinde Thedinghausen mitgeteilt: „Der Ausnahme zum Bauverbot gemäß § 24 (7) NStRG wird hiermit in diesem besonderen Einzelfall wegen den beengten Grundstücksverhältnissen und den benachbarten nicht zur Verfügung stehenden Flächen seitens der Straßenbauverwaltung zugestimmt.“</p> <p>Aufgrund dieser Zustimmung erfolgte die Vorentwurfsplanung und die Gemeinde geht davon aus, dass diese Zustimmung weiter gültig hat und nimmt daher keine Änderung der Planung vor.</p> <p><b>zu 2.</b> Das genannte Planzeichen ist bereits im Plan enthalten.</p> <p><b>zu 3.</b> Eine Ausbauplanung zur Straßeneinmündung „Auf dem Felde“ in die Bremer Straße wird zur Zeit erarbeitet und der Straßenbaubehörde vorgelegt.</p> <p><b>zu 4. und 5.</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausbauplanung</p>
---	--

	<b>Gemeinde Riede, Bebauungsplan Nr. 33 „Auf dem Feide“</b>
<b>Nr.</b>	<b>Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange</b>
	<b>Stellungnahme der Verwaltung / Beschlußempfehlung</b>

**Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 31.05.2013**

4. Vor Anfertigung der Bauausführungsunterlagen ist der Vorentwurf der Planung im Rahmen eines Sicherheitsauditverfahrens der Auditphase 2 zu unterziehen.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist ein abschließendes Sicherheitsaudit der Phase 4 zur Verkehrsfreigabe durchzuführen.

Die Gemeinde beauftragt zur Durchführung des Auditverfahrens einen externen Auditor aus der von der BAST zusammengestellten aktuellen Auditorenliste. Die Ergebnisse des Sicherheitsaudits nebst Stellungnahme hierzu seitens des Planers sind dem Land zur Prüfung vorzulegen. Die Kosten für das Sicherheitsauditverfahren sowie die eventuell sich daraus resultierenden Anpassungen bzw. Änderungen sind durch die Gemeinde zu tragen.

5. Vor Bauausführung der baulichen Maßnahmen im Zuge der L 331 wird eine Vereinbarung erforderlich, in der die rechtlichen Beziehungen zwischen der Gemeinde Riede und dem Land Niedersachsen, vertreten durch den regionalen Geschäftsbereich Verden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, zu regeln sind.

Provisorische bzw. vorübergehende Zufahrten von der L 331 in das Plangebiet sind unzulässig.

6. In dem Einmündungsbereich der Gemeindefraße zur L 331 ist ein Sichtdreieck gem. RAS-K1 (Ausgabe 88) mit den Schenkellängen 10 m / 110 m anzulegen. Das Sichtdreieck ist von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den "Textlichen Festsetzungen" aufzunehmen.

7. Unabhängig von dem Ergebnis der Abstimmung -siehe Pkt. 3- wird dem Planvorhaben nur zugestimmt, wenn der folgende Vorbehalt von der Gemeinde anerkannt und der Straßenbauverwaltung zugesichert wird:

Sollte auf Grund des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens, insbesondere der querende Ziel- und Quellverkehr, der dem Planvorhaben zuzurechnen ist, eine Anpassung bzw. Erweiterung des Knotenpunktes L 331 „Bremer Straße“ / Gemeindefraße „Auf dem Feide“ bei km 8,828 (Abs. Nr. 160/ Station 1129) wie z. B. Anlegung einer LA-Spur oder Hilfe, Aufstellung einer Lichtsignalanlage o. ä. erforderlich werden, so gehen sämtliche Kosten für Planung, Bauausführung, ggf. Grunderwerb, Unterhaltung, Betrieb etc. in

beachtet.

zu 6.

Die Sichtdreiecke werden in den Plan eingetragen. Dazu erfolgt eine textliche Festsetzung zur Freihaltung des Sichtdreiecks.

zu 7. bis 10.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um Ausführungen, die bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind.

<p><b>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 31.05.2013</b> voller Höhe zu Lasten der Gemeinde.</p> <p>8. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.</p> <p>9. Neuanpflanzungen entlang des Landesstraßengeländes sind mit der hiesigen Straßenbauverwaltung -Landespflegerin Frau Ewen, Tel.: 04231/9239-127- abzustimmen.</p> <p>10. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.</p> <p>Der Landkreis Verden -untere Verkehrsbehörde- und die Polizeiinspektion Verden/Osterholz erhalten je eine Durchschrift zur Kenntnis....“</p> <p><b>Zusammenfassung der Anregungen in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 23.05.2013</b> Auf Nachfrage wurde ausgeführt, welche Nutzungen im Sondergebiet zulässig sein werden.</p> <p>Es wurde gefragt, ob die Einmündung der Straße „Auf dem Felde“ in die Bremer Straße unter Berücksichtigung des Fahrzeugaufkommens im Zusammenhang mit dem Supermarkt ausreichend dimensioniert sei.</p> <p>Es wurde diskutiert, ob auf den Straßen Auf dem Felde und Schulstraße mit erheblichem Verkehrszuwachs zu rechnen sei.</p> <p>Es wird angeregt, in Hinsicht auf die weitere Entwicklung für den Supermarkt eine Zufahrt zur Bremer Straße zuzulassen.</p> <p>Es wird der Vorschlag für Baumöglichkeiten mit mehreren Wohneinheiten</p>	<p>Zulässig ist die Nutzung durch großflächigen Lebensmittel Einzelhandel, sowie anderes Gewerbe. Wohnen ist nicht zulässig.</p> <p>Die Einmündungssituation wird verkehrstechnisch noch geprüft.</p> <p>Mit weiterem Verkehr ist wohl zu rechnen, welches die meist genutzten Strecken sein werden, wird sich im Laufe der Zeit zeigen. Ggfs. sind dann verkehrsregulierende Maßnahmen zu treffen.</p> <p>Weitere Zufahrten sind zurzeit nicht möglich, da das Grundstück an der Landesstraße an sog. freier Strecke, außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt liegt. Dort sind keine weiteren Zufahrten nach Straßengesetz zulässig. Langfristig ist es aber auch das Ziel der Gemeinde Riede, dass die Bebauung an der Bremer Straße zur Ortsmitte fortgeführt wird und die Ortsdurchfahrtsgrenze entsprechend verschoben wird.</p> <p>Es wird nun ein Bereich im Nordosten des Plangebiets für Gebäude mit bis</p>
---	--

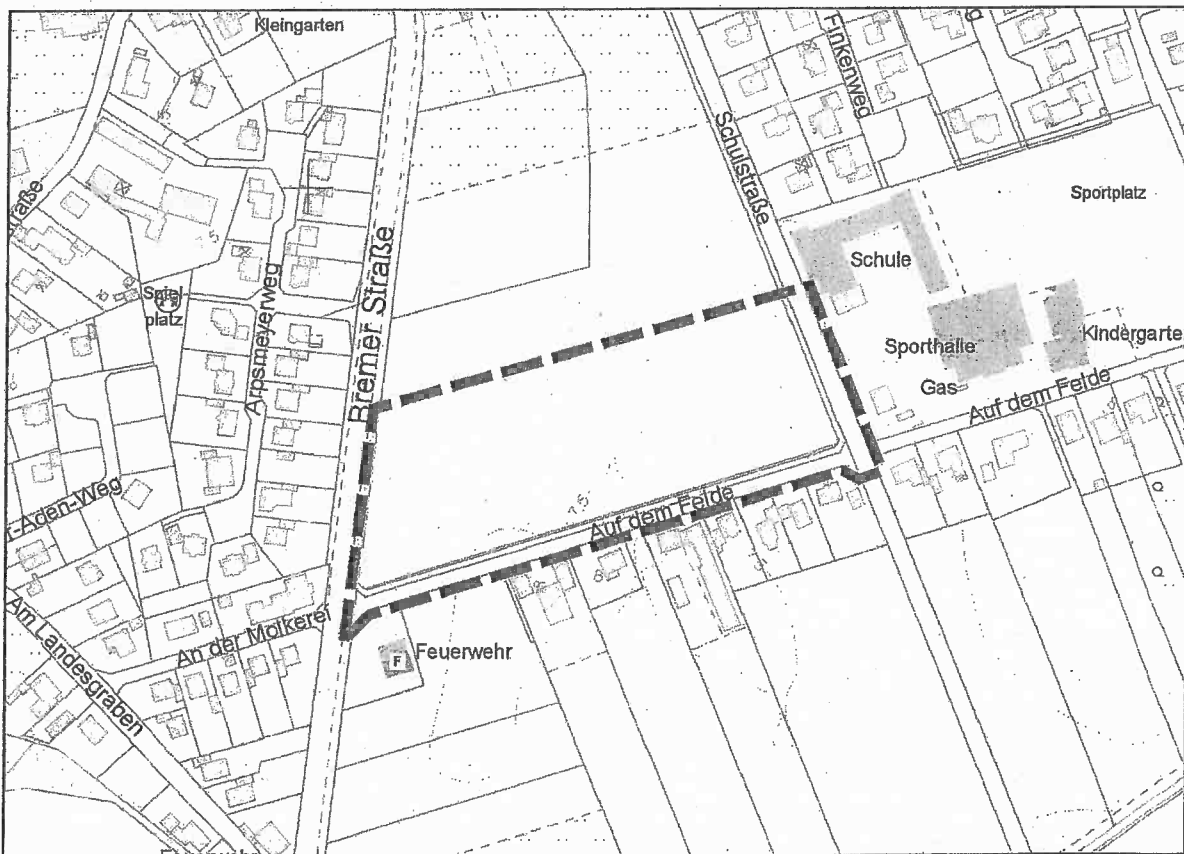
Nr.	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	Gemeinde Riede, Bebauungsplan Nr. 33 „Auf dem Felde“	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussempfehlung
	<p>Zusammenfassung der Anregungen in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 23.05.2013</p> <p>diskutiert. Ein Vorschlag lautet, lieber in die Breite statt in die Höhe zu bauen. Die Möglichkeit solche Bebauung an der Straße Auf dem Felde zu schaffen, wird in Frage gestellt.</p>		<p>zu 4 Wohnungen vorgeschlagen.</p>

# Gemeinde Riede

Bebauungsplan Nr. 33

"Auf dem Felde"

ENTWURF



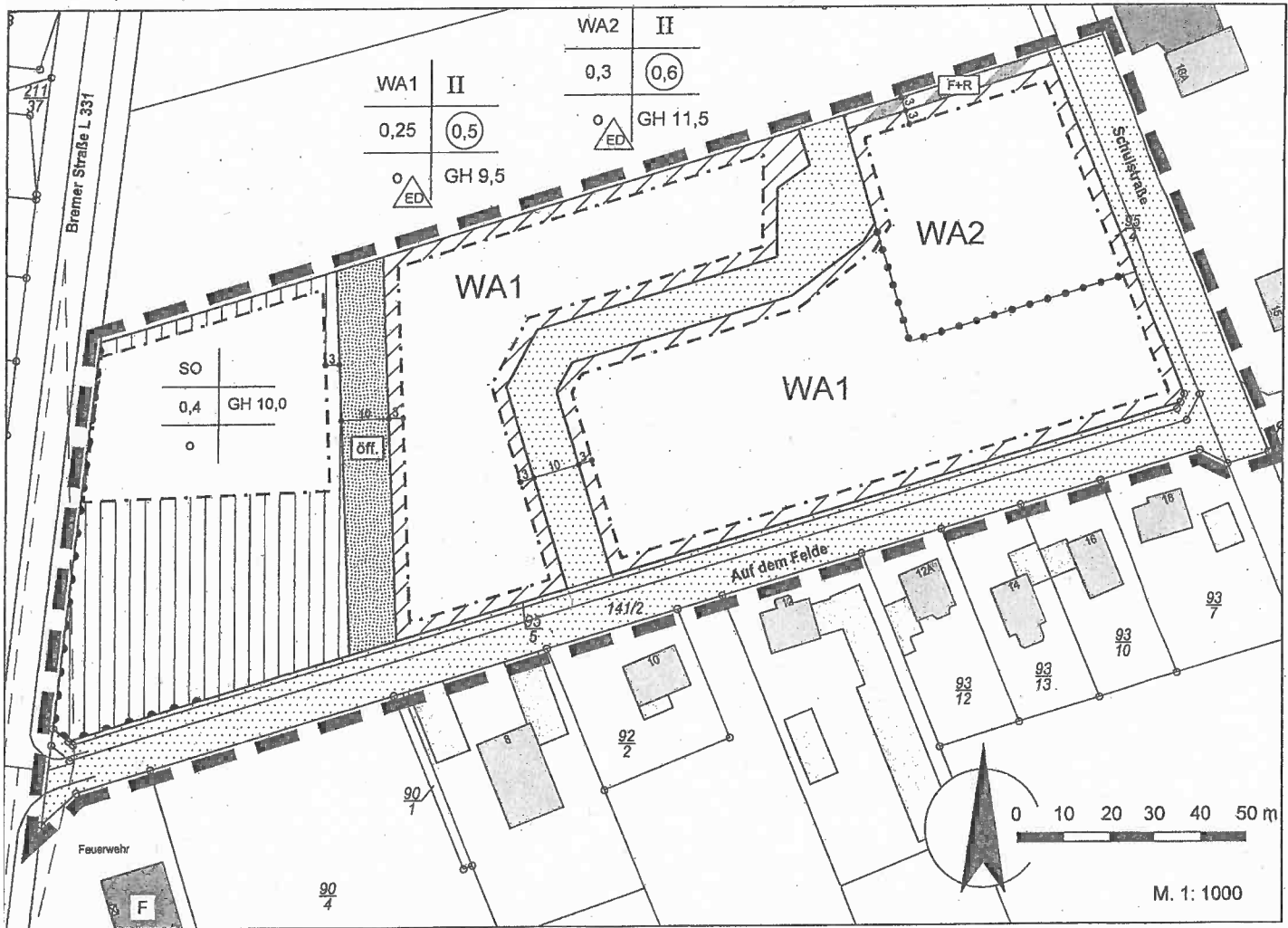
Übersichtsplan

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnerstraße 126 26121 Oldenburg

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

Bearbeitungsstand: 11.06.2013

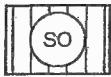


# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete



Sondergebiet

## Maß der baulichen Nutzung



Geschoßflächenzahl z.B.: 0,6

0,3

Grundflächenzahl z.B.: 0,3

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 11,5

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe z.B.: 11,5

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

## Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Fuß- und Radweg

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



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## Grünflächen



öffentliche Grünflächen

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Sichtdreiecke

## 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. 1100 qm**
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 im Sondergebiet

In dem festgesetzten Sondergebiet SO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

### 3. Nutzungsbeschränkungen Allgemeine Wohngebiete

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO

- Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### 4. Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA 2) sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

### 5. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA2) sind je Einzelhaus sind höchstens vier Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

### 6. Mindestgrundstücksgrößen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 müssen die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 500 qm einhalten; für Doppelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 250 qm je Haushälfte. (gem. § 9 (1) 3 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 müssen die Baugrundstücke

- a) für Einzelhäuser mit mehr als zwei Wohnungen eine Mindestgröße von 1000 qm
- b) für Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen eine Mindestgröße von 500 qm
- c) für Doppelhaushälften mit mehr als 1 Wohnung eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm
- d) für Doppelhaushälften mit bis zu 1 Wohnung eine Mindestgrundstücksgröße von 250 qm

einhalten. (gem. § 9 (1) 3 BauGB)

## **7. 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)

## **8. Oberflächenentwässerung**

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen ist auf den Grundstücken oberflächennah zur Versickerung zu bringen.

## **9. Freihaltung von Sichtdreiecken**

Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind jegliche sichtbehindernde Gegenstände und Bepflanzungen, einzelne Bäume ausgenommen, über 0,80 m Höhe nicht zulässig. Werbeanlagen sind ausnahmesweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

# **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.

Der Umsetzung der Planung im Sondergebiet „Einzelhandel“ wird eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Auf dem Flurstück 25/1 der Flur 2 Gemarkung Felde wird mit Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet auf einer Fläche von 4772 qm die intensive Bewirtschaftung beendet. Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.