

Gemeinde Schwarme



Auskunft erteilt: Michael Matheja
Telefon: 04252/391-416

Datum: 01.03.2007

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 50-0005/07

öffentlich

Beratungsfolge:

Rat

12.03.2007

Betreff:

Innenbereichssatzung „Ortskern Schwarme“

a) Beschluss über Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

b) Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

a) Es werden die Beschlussempfehlungen zu den innerhalb der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gem. der Beschlussvorlage beschlossen.

b) Es wird die öffentliche Auslegung der Innenbereichssatzung „Ortskern Schwarme“ mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Sachverhalt/Begründung:

Der Rat der Gemeinde Schwarme hat in seiner Sitzung am 03.07.2006 beschlossen, die Innenbereichssatzung „Ortskern Schwarme“ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB aufzustellen, um den vorhandenen Innenbereich zum Außenbereich abzugrenzen und einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich aufzunehmen.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.01.2007 an der Planung beteiligt worden. Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, jedoch keine Anregungen vorgetragen:

1. ExxonMobilProduction mit Stellungnahme vom 16.01.2007
2. Wasserversorgungsverband Syker Vorgeest mit Stellungnahme vom 15.01.2007
3. Wintershall Holding AG, Barnstorf, mit Stellungnahme vom 16.01.2007
4. Harzwasserwerke Hildesheim mit Stellungnahme vom 18.01.2007
5. EWE NETZ, Delmenhorst mit Stellungnahme vom 23.01.2007

6. Erdgas Münster mit Stellungnahme vom 22.01.2007
7. Deutsche Telekom AG mit Stellungnahme vom 01.02.2007
8. E.ON Netz GmbH, Lehrte mit Stellungnahme vom 31.01.2007
9. Hache-und Hombach Verband mit Stellungnahme vom 06.02.2007
10. Handwerkskammer Hannover mit Stellungnahme vom 07.02.2007
11. Wehrbereichsverwaltung Nord mit Stellungnahme vom 05.02.2007
12. PLEdoc GmbH, Essen, mit Stellungnahme vom 07.02.2007
13. E.ON Avacon, Syke, mit Stellungnahme vom 12.02.2007
14. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover mit Stellungnahme vom 08.02.2007
15. Mittelweserverband Syke mit Stellungnahme vom 14.02.2007

Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben sowie Anregungen vorgetragen:

1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Nienburg mit Stellungnahme vom 05.02.2007

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis der Landwirtschaftskammer wird in die Begründung aufgenommen.

2. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen mit Stellungnahme vom 05.02.2007

Beschlussempfehlung:

Der unter Punkt Erschließung, Ver- und Entsorgung der Begründung bereits vorhandene Absatz wird hinsichtlich der Buslinien ergänzt.

3. Landkreis Diepholz mit Stellungnahme vom 12.02.2007

Beschlussempfehlung:

Untere Wasserbehörde

Der wasserbehördliche Hinweis auf § 91 Niedersächsisches Wassergesetz und die damit verbundene Zulässigkeit von baulichen Anlagen etc. sowie die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern wird in die Begründung aufgenommen.

Aufgrund der sandigen Böden innerhalb der Gemeinde Schwarme und des mindestens vorhandenen Grundwasserflurabstandes von 1 m ist eine Versickerung des Regenwassers auf dem Baugrundstücken problemlos durchführbar. Diese Möglichkeit wird von den überwiegenden Baugrundstücken genutzt. So werden die nach dem Generaloberflächenentwässerungsplan berechneten Einleitungsmengen nicht erreicht. Im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Ortskern Schwarme sind keine neuen Gemeindestraßen gebaut worden die einer neuen wasserbehördlichen Einleitungserlaubnis bedürfen.

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Die UAB vermutet auf dem Grundstück Kirchweg 4 aufgrund des dort ansässigen Häute- und Ledergroßhandels eine (unkonkrete) Verdachtsfläche einer Altlast.

Der Eigentümer und Betreiber wurde zwecks Durchführung einer historischen Recherche mit der Bitte angeschrieben, Auskunft über bisherige und heutige Betriebsmittel (Laugen, Säuren etc.), deren Entsorgung und evtl. Unfälle mit diesen Mitteln zu geben.

Eine schriftliche Stellungnahme liegt noch nicht vor. Der Betreiber erklärte jedoch telefonisch, dass der seit ca. 100 Jahren bestehende Betrieb seinerzeit lediglich Eichenrinde als natürlichen Gerbstoff verwendet hat. Der Gerbvorgang wird heute nicht mehr durchgeführt. Die Felle und Häute werden im Betrieb für den Transport nur gesalzen. Das Salzwasser wird in der Schmutzwasserkanalisation ordnungsgemäß entsorgt. Eine abschließende schriftliche Stellungnahme wird erst nach Rücksprache mit seinem Rechtsanwalt abgegeben.

Der Hinweis der UAB/UBB bei evtl. Altstandorten oder Verdachtsflächen Maßnahmen zu ergreifen und die UAB/UBB in Kenntnis zu setzen, wurde bereits in die Begründung aufgenommen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Die im Plangebiet vorhandenen und vom Landkreis aufgezeigten Baudenkmale werden in die Begründung aufgenommen. Ebenso wird der vom Landkreis geforderte Hinweis in die Begründung aufgenommen.

4. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Nienburg/Weser mit Stellungnahme vom 06.02.2007

Beschlussempfehlung:

Die grundsätzlichen Ausführungen der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden zur Kenntnis genommen. Das sich auf der Nordseite im Ortsausgangsbereich Richtung Emtinghausen an der L 331 befindliche unbebaute Grundstück wurde aufgrund einer vorhandenen Flächennutzungsplandarstellung in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung aufgenommen. Dabei muss jedoch beachtet werden, dass der Flächennutzungsplan kein alleiniges Abgrenzungskriterium innerhalb einer Innenbereichssatzung ist. Vielmehr orientiert sich die Abgrenzung an der vorhandenen Bebauung der näheren Umgebung. Aufgrund dessen wird der Geltungsbereich bis auf Höhe des Geltungsbereiches auf der westlichen gegenüberliegenden Straßenseite zurückgezogen. Bei der verbleibenden Freifläche handelt es sich um eine einzelne Außenbereichsfläche, die aufgrund der oben dargestellten angrenzenden baulichen Nutzung in den Innenbereich einbezogen wird. Der Forderung des Straßebauamtes wird somit teilweise gefolgt.

Bei der Erschließung der Baulücke im Südosten des Plangebietes entlang der L 331 von Kilometer 4,800 bis Kilometer 5,080 wird die vom Straßebauamt geforderte Prüfung der Erschließungsalternativen zugestimmt und in der Begründung dargestellt. Die Grundstücke können somit grundsätzlich erschlossen werden. Dabei ist insbesondere auf die Belange der Verkehrssicherheit Rücksicht zu nehmen. Eine Einzelfallprüfung ist im Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Der Hinweis auf Sondernutzungsgebühren für Zufahrten außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird hinsichtlich der Aussagen des Straßebauamtes ergänzt.

5. Frau Jutta Precht, Kirchweg 11, 27327 Schwarme mit Schreiben vom 05.01.2007

Beschlussempfehlung:

Frau Precht hat die Aufnahme eines Teilstücks des Flurstücks 23, Flur 21, Gemarkung Schwarme in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung beantragt. Der Antrag liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Da für Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgesehen ist, wird die Öffentlichkeit, mit Ausnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, erst mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Frau Jutta Precht hat vorab den oben genannten Antrag bereits gestellt der im Rahmen der Beratung abgewägt werden sollte. So ist eine frühzeitige Berücksichtigung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens möglich.

Die von Frau Precht beantragte Bauzeile hat eine Breite von ca. 50 m und liegt zwischen den von der Innenbereichssatzung überdeckten bebauten Bereichen. Die Erschließung der Bauzeile wird vom Kirchweg, ausgehend von der Kirchstraße, sichergestellt. Dabei stellt sich die unmittelbar vor der Bauzeile liegende Verkehrsfläche nur als Fußweg dar. Der Anschluss an den Kirchweg muss entweder über eine private Erschließung auf den Baugrundstücken oder durch Ausbau des Fußwegs sichergestellt werden.

Die Fläche sollte, ebenso wie der südlich liegende Bereich, als Innenbereich festgesetzt werden. Der Ortskern wird abschließend abgerundet.

Innerhalb weiterer Gespräche mit dem Landkreis Diepholz wurden zum Geltungsbereich wie auch zur Textlichen Festsetzung Nr. 2 Hinweise und Anregungen abgegeben, die einer genaueren Überprüfung bedürfen:

1. unbebaute Fläche nordöstlich der Bremer Straße (L331)

Obwohl diese Fläche innerhalb der 45. Flächennutzungsplanänderung als gemischte Baufläche dargestellt wurde, kann sie nicht oder maximal bis zur gegenüberliegenden Bebauung in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Ortskern Schwarme aufgenommen werden. Es ist nicht begründbar, warum dieses Grundstück, welches durch keine vorhandene Nutzung oder topographische Gegebenheit wie z.B. Straße, Bach etc. abgegrenzt ist, aufgenommen wurde. Eine entsprechende Prägung dieses Bereiches fehlt.

Beschlussempfehlung:

Das Grundstück wurde in der Vergangenheit für eine konkrete bauliche Nutzung aus dem benachbarten landwirtschaftlichen Grundstück herausgemessen. Das Bauvorhaben wurde nicht verwirklicht. Das Grundstück wird auch heute noch landwirtschaftlich genutzt und grenzt sich deshalb von der Umgebung nicht ab.

Aufgrund der fehlenden Abgrenzungskriterien und der Größe der Erweiterung in den Außenbereich ist die Aufnahme des gesamten Grundstücks in die Innenbereichssatzung nicht begründbar. Der Geltungsbereich wird bis auf Höhe des Geltungsbereichs auf der südlich der L331 gelegenen Baugrundstücke zurückgenommen.

2. herausgenommene Fläche Eichenstraße gegenüber RWG

Im Planentwurf wurde die südliche Seite der Verdener Straße sowie die westliche Seite der Eichenstraße, gegenüberliegend RWG, aus dem Geltungsbereich der Innenbereichssatzung herausgenommen. Dabei wird der Bereich Vorwiese bis zur letzten Bebauung Ecke Eichenstraße durch den Bebauungsplan Nr. 21 (92/7) „Verdener Straße“ überdeckt. Dagegen wird der verbleibende westlich des Einmündungsbereiches Eichenstraße/Stührweg liegende Bereich nicht durch verbindliche Bauleitplanung überdeckt. Dieser Bereich stellt sich aber später als Innenbereich dar, so dass eine Bebauung möglich wäre. Somit muss der Bereich in die Innenbereichssatzung aufgenommen werden.

Beschlussempfehlung:

Der angesprochene Bereich westlich des Einmündungsbereichs Eichenstraße/Stührweg umfasst nicht nur die aus dem Geltungsbereich der Innenbereichssatzung ausgeklammerte Zeile entlang der Eichenstraße, sondern auch den unbebauten westlich angrenzenden Bereich. Dieser Gesamtbereich stellt eine Größe dar, die nach Planung der Gemeinde später eines Bebauungsplanes bedarf, sofern er der Bebauung zugeführt werden soll. Dies ist aufgrund der benachbarten Nutzungen RaiffeisenWarengenossenschaft und Bäckerei mit ihren teilweise auch nächtlichen Betriebsabläufen zur Zeit nicht vereinbar. Der Bereich wird bewußt aus dem Geltungsbereich der Innenbereichssatzung herausgelassen. Zur Verdeutlichung wird auch der rückwärtige Bereich herausgenommen. Die neue Abgrenzung ist der Anlage zu entnehmen.

3. Freifläche westlich Waldstraße

Es ist nicht nachvollziehbar, warum diese Bauzeile entlang der Waldstraße aus dem Geltungsbereich der Innenbereichssatzung herausgelassen wird. Insbesondere, weil südlich ein Hausgrundstück im Geltungsbereich liegt, der den Baubestand und somit Abschluss dieser Bauzeile bildet. Der Bereich wird zukünftig auch als Innenbereich gesehen werden. Der Bereich der Innenbereichssatzung wäre fehlerhaft abgegrenzt.

Beschlussempfehlung:

Nach §34 Abs.4 Nr. 3 BauGB können auch einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, wenn diese Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Eine Flächennutzungsplandarstellung ist nicht erforderlich.

Die angesprochene Fläche liegt östlich der Waldstraße (Erschließung) und grenzt nördlich unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Von Osten wird der Bereich von einer ehemaligen Hofstelle (heute Wohnen) zur Landschaft abgegrenzt. Im Süden bildet ein bebautes Wohngrundstück den Abschluss zum angrenzenden Krähenkamp (Wald). Auf der gegenüberliegenden Seite ist ebenfalls eine geschlossenen Wohnbebauung.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung sollte die Fläche in die Innenbereichssatzung aufgenommen werden (sh. Anlage).

4. § 2 der Satzung

Nach § 2 der Satzung sind vorhandene Laub- und Obstbäume mit einer bestimmten Stammdurchmesser zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Weiterhin sind bei Neubauvorhaben je angefangener 400 qm Grundstücksfläche entsprechend Bäume zu pflanzen. Diese Festsetzung bezieht sich auf die gesamte Innenbereichssatzung Ortskern Schwarme gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 können jedoch nur für die Satzung nach Nr. 2 und 3, also nicht nach Nr. 1, festgesetzt werden. Es ist zu überlegen, ob die textliche Festsetzung insgesamt herausgenommen wird. Alternativ könnten die Bauflächen nach Nr.

3 gekennzeichnet werden, so dass sich die textliche Festsetzung nur auf diese gekennzeichneten Flächen bezieht.

Bechlussempfehlung:

Um eine Mindestbegrünung auf den Baugrundstücken des ehemaligen Außenbereichs zu gewährleisten, sollten diese Flächen gekennzeichnet werden. Auf diesen Flächen ist der § 2 der Innenbereichssatzung anzuwenden.

Südwestlich der Waldstraße ist eine Bauzeile in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung aufgenommen worden. Das noch unbebaute Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt und bildet mit Waldflächen auf der anderen Straßenseite die Krähenkuhle.

Zur Verdeutlichung, dass es sich bei dem Grundstück um eine Waldfläche handelt, sollte das Grundstück in der Innenbereichssatzung als Wald festgesetzt werden.

(Michael Matheja)

(Horst Wiesch)

Fachbereichsleiter z. K.

Anlage

Stellungnahmen, Geltungsbereich