

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.: 50-0004/07

öffentlich

Beratungsfolge:

Rat

12.03.2007

Betreff:

Innenbereichssatzung „Hinterm Felde“

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 „Hinterm Felde“ 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 „Hinterm Felde“ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB aufzustellen, um den bebauten Bereich im Außenbereich als Innenbereich festzusetzen 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. Deutsche Telekom AG mit Stellungnahme vom 01.02.2007

7. E.ON Netz GmbH, Lehrte mit Stellungnahme vom 31.01.2007
8. Hache-und Hombach Verband mit Stellungnahme vom 06.02.2007
9. Handwerkskammer Hannover mit Stellungnahme vom 07.02.2007
10. Wehrbereichsverwaltung Nord mit Stellungnahme vom 05.02.2007
11. PLEdoc GmbH, Essen, mit Stellungnahme vom 07.02.2007
12. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Nienburg mit Stellungnahme vom 06.02.2007
13. E.ON Avacon, Syke, mit Stellungnahme vom 12.02.2007
14. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover mit Stellungnahme vom 12.02.2007
15. Mittelweserverband Syke mit Stellungnahme vom 14.02.2007

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

1. Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Nienburg mit Stellungnahme vom 05.02.2007

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis ist bereits unter Nr. 6 der Begründung enthalten.

2. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen mit Stellungnahme vom 05.02.2007

Beschlussempfehlung:

Die Buslinienverbindung wird unter Nr. 4 der Begründung ergänzt.

3. Landkreis Diepholz mit Stellungnahme vom 12.02.2007

Beschlussempfehlung:

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Hinterm Felde“ bzw. der 78. Flächennutzungsplanänderung. Das südlich benachbarte Grundstück ist bereits bebaut. Hier werden sich somit keine höherwertigen Nutzungen mehr einstellen. Die rückwärtige Teilfläche dieses Grundstücks, auf dem evtl. noch ein Teilbereich der Hausmülldeponie liegt, ist nicht mit baulichen Anlagen (Hauptnutzung wie Wohnen, Gewerbe) bebaubar. Insofern stellt der rückwärtige Grundstücksteil einen Gartenbereich dar.

Die rückwärtige Fläche des Grundstücks ist als private Grünfläche festzusetzen, so dass bauliche Anlagen dort nicht zulässig sind. Für die nächstgelegene Baulücke, östlich des oben genannten Grundstück, ist der erforderliche Abstand von 40 m eingehalten. Außerdem sollte ein Hinweis auf eine eingeschränkte Grundwassernutzung aufgenommen werden.

Der Landkreis hat dieser Behandlung der Altlastenfläche aufgrund dieser Nutzungsmöglichkeiten zugestimmt.

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

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Innerhalb weiterer Gespräche mit dem Landkreis Diepholz wurden zum Geltungsbereich Hinweise und Anregungen abgegeben, die einer genaueren Überprüfung bedürfen:

1. Private Grünfläche im nördlichen Geltungsbereich

Bei der dargestellten privaten Grünfläche handelt es sich um eine bestehende landwirtschaftliche Fläche (Wiese). Die Darstellung als private Grünfläche entspricht somit nicht der tatsächlichen und wahrscheinlich auch zukünftigen Nutzung, da sie keinem Baugrundstück zugeordnet wird, sondern weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird. Sie ist vielmehr nur Bindeglied zum nördlich vereinzelt liegenden bebauten Grundstück. Die Darstellung ist nicht geeignet, um eine Anbindung zu schaffen.

Beschlussempfehlung:

Um das letzte nördliche bebaute Grundstück in den Innenbereich aufnehmen zu können, müsste eine Bautiefe zwischen der südlich dargestellten gemischten Baufläche und dem vorhandenen Wohnhaus als Anbindung festgesetzt werden. Es würden drei weitere Baugrundstücke entstehen. Die rückwärtige „Private Grünfläche“ bleibt weiterhin Außenbereich mit der Darstellung „Fläche für die Forst- und Landwirtschaft.“

Zwischen vorhandener Bebauung und neuen Baugrundstücken würde es zu einem Mißverhältnis kommen. Daher wird lediglich die schon heute festgesetzte Bauzeile an der Verdener Straße als gemischte Baufläche beibehalten. Der Geltungsbereich der Innenebereichssatzung wird bis an die Bauzeile zurückgenommen. Die „Private Grünfläche“ und das nördliche gelegene Baugrundstück verbleiben im Außenbereich.

2. Gemischte Baufläche im Südosten

Die Abgrenzung in diesem Teilbereich wurde willkürlich gewählt. Bei der Abgrenzung von Geltungsbereichen sind grundsätzlich vorhandene Gebäude als Endpunkte zu wählen. Sofern Eckbereiche, die von vorhandener Bebauung eingeschlossen werden, vorhanden sind, können sie als einzelne Baugrundstücke im Außenbereich in den Geltungsbereich aufgenommen werden.

Bei der hier gewählten Abgrenzung fehlt es jedoch an einem eindeutigen Abgrenzungsmerkmal wie z.B. Gebäudebestand. So wurde ein Teil der landwirtschaftlichen Fläche (wahrscheinlich Tannenbaumbestand) als gemischte Baufläche mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Die südlich liegende Straße wäre ein solcher Abgrenzungspunkt. Allerdings stellt dies eine Erweiterung im Außenbereich dar (keine einzelne Außenbereichsfläche). Ebenso ist zu begründen, warum dann das östlich gelegene Hofgrundstück nicht auch noch in den Geltungsbereich aufgenommen wird.

Außerdem ist auf der Katasterunterlage eine schmale Flurstücksparzelle vorhanden, die einen Graben darstellen könnte. Dies wäre eine natürliche Abgrenzung. Der Geltungsbereich ist bis an die schmale Parzelle zu verkürzen.

Beschlussempfehlung:

Den Bedenken wird gefolgt. Der Geltungsbereich wird bis an die Grundstücksgrenze des bebauten Grundstücks zurückgenommen.

3. Gemischte Bauzeile im Südwesten

Die dargestellte gemischte Bauzeile entlang der Straße Auf dem Stühr wird ebenfalls durch eine private Grünfläche an die vorhandene Bebauung angebunden. Die unbebaute Fläche, die die private Grünfläche sowie die nördlich und südlich angrenzenden unbebauten gemischten Bauflächen beinhaltet, ist zu groß, um sie als gemischte Baufläche darzustellen. Bei der dargestellten privaten Grünfläche handelt es sich um eine bestehende landwirtschaftliche Fläche (Wiese). Die Darstellung als private Grünfläche entspricht somit nicht der tatsächlichen und wahrscheinlich auch zukünftigen Nutzung, da sie keinem Baugrundstück zugeordnet wird, sondern weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird. Der bebaute Bereich wird nicht abgerundet, sondern ragt durch die drei ehemals landwirtschaftlichen Höfe in die Landschaft. Der Geltungsbereich ist nach der letzten Bebauung abzuschließen.

Beschlussempfehlung:

Der angesprochene Bereich bildet keine Abrundung, sondern eine Erweiterung in den Außenbereich. Es besteht hier die gleiche Problematik wie im nördlichen Teilbereich (Nr.1). Der Geltungsbereich wird bis an die letzte Bebauung zurückgenommen. Der Gebäudebestand kann innerhalb der Umnutzungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Gebäude einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Bei nochmaliger Überprüfung des Satzungstext wurde festgestellt, dass, wie bei den zuletzt erlassenen Innenbereichssatzungen, keine Grundstücksmindestbreite festgesetzt wurde. Damit sich die neuen Baugrundstücke in das ländlich geprägte Ortsbild mit den großzügig zugeschnittenen Grundstücken einfügen, wird eine Mindestgrundstücksbreite von 25 m festgesetzt.

(Michael Matheja)

(Horst Wiesch)

Fachbereichsleiter z. K.

Anlage

Stellungnahmen, Geltungsbereich