Gemeinde Schwarme

Auskunft erteilt: Michael Matheja
Telefon: 04252/391-417
Datum: 14.06.2012

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

Vorlage Nr.: Sc-0025/12

Beratungsfolge:

Rat	25.06.2012	öffentlich

Betreff:

B-Plan Nr. 21 (92/11) "Mühlenweg" - 3. Änderung;
Vorstellung des B-Planentwurfs mit Erschließungsalternativen

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt, die Erschließung über die Kirchstraße durchzuführen und die B-Planänderung mit dem Entwurf „A“ durchzuführen.

Der Rat beschließt, die B-Planänderung im vereinfachten Verfahren als B-Plan der Innenverdichtung gem. §13a BauGB durchzuführen und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die erstmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verzichten.

Sachverhalt/Begründung:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 08.02.2012 den Beschluss zur 3. Änderung des B-Plans „Mühlenweg“ gefasst. Es wurden weitere Erschließungsalternativen gewünscht und Aussagen zum Verbleib des Erdwalls sowie zu Investitionskosten gefordert.

Der bisher vorgestellte B-Planentwurf „A“ sieht eine direkte Erschließung von der Kirchstraße (K 143) vor. Die Straße liegt nordwestlich der Baugrundstücke. Die Freiflächen/Gärten mit ihren Ruhezonen, Terrassen etc. liegen nach Süden und sind dem Verkehr abgewandt. Der Boden des Erdwalls ist von den Bauherren zu entsorgen oder auf den Grundstücken zu verteilen. Es wird eine im Eigentum des Landkreises befindliche Straße benutzt, Erschließungskosten entfallen.

Beim alternativ entwickelten B-Planentwurf „B“ werden die Baugrundstücke über die südöstlich liegende vorhandene Pflanzfläche erschlossen, die im rechtskräftigen B-Plan „Mühlenweg“ als Ausgleichsfläche und gleichzeitig als Sichtschutz zwischen den Baugrundstücken dient. Der entfallende Ausgleich ist extern mit zusätzlichem Ausgleich für die erfolgte Versiegelung durch die Straße herzustellen. Bei dieser Erschließungsvariante werden die vorhandenen südlich gelegenen Baugrundstücke/Wohnhäuser durch den Verkehr belastet. Sie haben beidseitig eine Erschließungsstraße. Auch die neuen Baugrundstücke haben eine doppelte Erschließung. Sie werden durch die neue Straße von Süden her erschlossen. Die oben dargestellten Ruhezonen werden dadurch gestört. Es fallen

Erschließungskosten für die Straße und den Schmutzwasserkanal an, die zum Teil von der Gemeinde oder Eigenbetrieb zu tragen sind. Die Kosten werden in der Sitzung vorgestellt.

Stellt man alle aufgeführten Argumente beider Erschließungsalternativen gegenüber, so ist die Alternative „A“ unter Berücksichtigung der späteren Nutzung der Grundstücke, aber auch insbesondere unter Berücksichtigung der Investitionskosten ,das zu wählende Erschließungskonzept.

Da die B-Planänderung eine Bereitstellung und damit Verdichtung des bebauten Bereichs Schwarme darstellt, kann die B-Planänderung als B-Plan der Innenverdichtung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Das Planverfahren kann vereinfacht werden. Es kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und auf die erstmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Beide haben Gelegenheit in der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen abzugeben. Außerdem ist kein Umweltbericht mit Bilanzierung des Ausgleichs vorzulegen.

Da es sich um ein kleines Plangebiet handelt, sollte das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Michael Matheja Horst Wiesch

Anlage
Mühlenweg - 3. Änd. A Erschließung Kirchstraße 14.06.2012
Mühlenweg - 3. Änd. B hintere Erschließung 14.06.2012