

Gemeinde Schwarmstedt
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15
„Innenbereich“

öffentliche Auslegung
der bereits vorliegenden
umweltbezogenen Stellungnahmen
gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt:

1. **Zusammenstellung der Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit einem Einzelblatt und Stellungnahmen der Gemeinde**
2. **Zusammenstellung der Äußerungen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und Stellungnahmen der Gemeinde**
3. **Verfahrensvermerke**

Hinweis: Auf eine Unterscheidung zwischen „umweltbezogenen“ und „sonstigen“ Äußerungen wird verzichtet. Beigefügt sind alle Äußerungen.

Anlage 1

Betr.: Gemeinde Schwarmstedt, 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Innenbereich“

Zusammenstellung der Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit einem Einzelblatt

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.12.2019 gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) frühzeitig beteiligt. Die Äußerungen müssen für die Ausarbeitung des Entwurfs des o. a. Bebauungsplans ausgewertet werden. Dafür ist die folgende Zusammenstellung mit einem Einzelblatt beigelegt. Sie enthält eine Wiedergabe der eingegangenen Schreiben und eine „Stellungnahme der Gemeinde“ dazu. Aus ihr ergibt sich, wie die Äußerungen im Entwurf berücksichtigt werden.

lfd. Nr.	Name der Behörde und des sonstigen Trägers öffentlicher Belange Inhalt der Äußerung / Stellungnahme der Gemeinde dazu
1	Landkreis Heidekreis Schreiben vom 15.01.2020: Vgl. das beigelegte Einzelblatt!
2	Abfallwirtschaft Heidekreis,
3	Feuerwehreinsatz- und Rettungsleitstelle Heidekreis und
4	Polizei Keine Äußerung.
5	Avacon Netz GmbH Schreiben vom 09.01.2020: Zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung haben wir weder Bedenken noch Planungswünsche vorzutragen.
6	Wasserverband Keine Äußerung.
7	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 16.01.2020: Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Seitens der Telekom bestehen gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, Innenbereich Gemeinde Schwarmstedt grundsätzlich keine Bedenken. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Stellungnahme der Gemeinde: Die Hinweise der Telekom sind bekannt. Sie werden in der Begründung ergänzt.
8	htp GmbH Strategische Netzplanung Schreiben vom 30.12.2019: In dem angezeigten Bereich sind von htp keine Leitungen vorhanden oder geplant. Hinweis: Für die Richtigkeit der vorgelegten Pläne/der Auskunft wird keine Haftung übernommen. Die Auskunft befreit nicht von fachgerechter Suche/Ortung der gegenständlichen Leitungsanlagen.
9	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Keine Äußerung.

lfd. Nr.	Name des Trägers öffentlicher Belange Inhalt der Äußerung / Stellungnahme der Gemeinde dazu
-------------	--

Fortsetzung:

- 10 Handwerkskammer
Schreiben vom 08.01.2020: Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen. Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft. Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.
- 11 Industrie- und Handelskammer
Schreiben vom 17.01.2020: vielen Dank für Ihr Schreiben, mit dem Sie der IHK Lüneburg-Wolfsburg Gelegenheit geben, zur o.g. Planung Stellung zu nehmen. Wir äußern keine Bedenken.
- 12 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Celle
Schreiben vom 02.01.2020: Gegen die Durchführung der oben genannten Bauleitplanung nach Maßgabe der mir vorgelegten Unterlagen bestehen unter Berücksichtigung der von hier zu vertretenden Belange keine Bedenken.
Änderungen oder Ergänzungen werden nicht vorgeschlagen.
- 13 Samtgemeinde Schwarmstedt
Keine Äußerung.

Betr.: Gemeinde Schwarmstedt, 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Innenbereich“

EINZELBLATT

zu den Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

lfd. Nr. 1: **Landkreis Heidekreis**, Postfach 13 43, 29603 Soltau

Der Landkreis Heidekreis hat sich mit Schreiben vom 15.01.2020 zum o. a. Bebauungsplan geäußert. Das Schreiben wird vollständig wiedergegeben. Die „Stellungnahme der Gemeinde“ (**Gemeinde**) ist jedem Hinweis / jeder Anregung direkt zugeordnet:

zu dem o.g. Bebauungsplan werden seitens des Landkreises Heidekreis folgende Anregungen und Hinweise gegeben.

Planungsrecht

Begründung

Zu 1. Ausgangssituation

Die Beschreibung der zeichnerischen Darstellung auf Seite 2 ist fehlerhaft. Die blaue Umrandung stellt den Geltungsbereich des Ursprungsplans Nr.15 dar, die rote Umrandung den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung.

Gemeinde: Der Kartenausschnitt in der Begründung wird korrigiert.

Planzeichnung

Die Lage der Baugrenzen ist teilweise nicht hinreichend definiert. Die Bemaßung ist hierfür zu ergänzen, um eine exakte Lage festzusetzen. Die westlich gelegene Baugrenze ist aufgrund ihrer Lage näher zu erläutern.

Gemeinde: Die Lage der Baugrenzen wird, wie vorgeschlagen, konkretisiert. Die Abgrenzung wurde gewählt, um einen „Flächenschluss“ mit den überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb des Änderungsbereichs zu schaffen. Zur Erläuterung wird ein Kartenausschnitt in der Begründung beigelegt.

Natur- und Landschaftsschutz

Zu 8d der Begründung:

Um einen Erhalt der alten Eiche zu gewährleisten, bitte ich einen Abstand von mindestens 3 m zum Wendeplatz bzw. den Bereich der Wurzelanläufe plus 2 m freizuhalten, damit die Wurzelbelüftung weiterhin gegeben ist. Zudem empfehle ich während der Bauphase Schutzmaßnahmen entsprechend der DIN 18916 vorzunehmen.

Im Falle einer notwendigen Fällung werden entsprechende Voruntersuchungen und ggf. eine artenschutzrechtliche Befreiung benötigt.

Gemeinde: Der Wendeplatz ist bereits hergestellt. Die Eiche steht rd. einen halben Meter nördlich der befestigten Fläche. Es wird eine Regelung aufgenommen, das neue Versiegelungen mindestens 2 m Abstand gemessen von den Wurzelanläufen einhalten müssen.

Immissionsschutz

In der vorliegenden 2. Änderung rückt die Baugrenze dichter an das Betriebsgrundstück des GNH Kaufhaus heran. Es wird ein 3 m breiter Streifen zusätzlicher überbaubarer Grundstücksfläche als „Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen müssen auf die Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109 eingehen.

Gemeinde: Auf die Festsetzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen kann verzichtet werden. Die bestehende Nachtanlieferungen ist nach den Nebenbestimmungen der Baugenehmigung nur solange zulässig, bis auf den Flächen im Änderungsbereich Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen entstehen. Das wird mit der Durchführung der 2. Änderung der Fall sein.

Die Verringerung des Abstandes von 10 m auf 7 m trägt dabei nur unwesentlich zur Verschärfung des Konflikts bei. Nach dem schalltechnischen Gutachten zum Bauantrag werden aufgrund der Nachtanlieferung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nachts von 45 dB(A) in 10 m Abstand um bis zu 5 dB überschritten und in 7 m Abstand um bis zu 6,5 dB überschritten.

Der Betreiber des Kaufhauses hat sich daher bereit erklärt, die Nachtanlieferung umzustellen und ein „Nachtlager“ südlich des Kaufhauses anzufahren.

Bauen

Im westlich angeordneten Geltungsbereich ist der zu überbauende Bereich nicht eindeutig gekennzeichnet. Die Baugrenze verläuft nahezu mittig durch den Geltungsbereich. Hier wäre eine eindeutiger Kennzeichnung zu empfehlen. Die vorgenannte Baugrenze, sowie die nördliche Baugrenze und die Baugrenze nordöstlich der Zufahrtsstraße sind noch zu bemaßen.

Gemeinde: Die Lage der Baugrenzen wird, wie vorgeschlagen, konkretisiert. Die Abgrenzung wurde gewählt, um einen „Flächenschluss“ mit den überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb des Änderungsbereichs zu schaffen. Zur Erläuterung wird ein Kartenausschnitt in der Begründung beigelegt.

Sollte wie im Bebauungskonzept dargestellt jedes Gebäude auf einem eigenen Grundstück geplant sein, die im Grundbuch nicht unter einer laufenden Nummer stehen, so ist ihre jeweilige Erschließung durch entsprechende Baulasten zu regeln.

Gemeinde: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist bei der Durchführung der Planung zu berücksichtigen.

Brandschutz

Gegen die geplanten Maßnahmen bestehen aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken, wenn sie im Übrigen den vorgelegten Unterlagen, Planungsstand vom 23.12.2019, entsprechend hergestellt werden.

Gemeinde: Die Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anlage 2

**Betr.: Gemeinde Schwarmstedt, 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15
„Innenbereich“**

Zusammenstellung

der Äußerungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

aufgrund der Frühzeitigen Unterrichtung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit von
Dienstag, den 17. Dezember 2019 bis einschließlich Freitag, den 17. Januar 2020

lfd. Nr.	Name der Bürgerinnen und Bürger Inhalt der Äußerung / Stellungnahme der Gemeinde dazu
1	Öffentlichkeit 1 , Kastanienweg, 29690 Schwarmstedt Schreiben vom 21.10.2019 und 07.01.2020: Vgl. das beigefügte Einzelblatt!
2	Öffentlichkeit 2 , Marktstraße 3, 29690 Schwarmstedt Schreiben vom 22.01.2020: Vgl. das beigefügte Einzelblatt!
3	Öffentlichkeit 3 , Marktstraße 1 a, 29690 Schwarmstedt Schreiben vom 23.12.2019: Vgl. das beigefügte Einzelblatt!

**Betr.: Gemeinde Schwarmstedt, 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15
„Innenbereich“**

EINZELBLATT
zu den Äußerungen der Öffentlichkeit

Öffentlichkeit 1, Kastanienweg, 29690 Schwarmstedt

Öffentlichkeit 1 hat sich mit Schreiben vom 21.10.2019 zum o. a. Bebauungsplan geäußert. Das Schreiben wird vollständig wiedergegeben. Die „Stellungnahme der Gemeinde“ (**Gemeinde**) ist jedem Hinweis / jeder Anregung direkt zugeordnet:

bei der Planung für die Bebauung „Zwischen den Höfen“ möchten wir als Anlieger um Berücksichtigung folgender Punkte bitten:

Bei der jetzt geplanten Straßenführung muss der Kastanienweg auf ca. 25 m Länge verschwenkt werden. Die Straße ist z.Zt. in einem guten Zustand, sodass eine Verlegung und eine daraus resultierende Neuerstellung unverhältnismäßig wären. Wer würde die Kosten dafür tragen?

Gemeinde: Öffentlichkeit 1 ist Anlieger des Kastanienwegs. Die Aussage, der Kastanienweg müsse verschwenkt werden, kann nicht nachvollzogen werden. Eine Verschwenkung des Kastanienwegs ist nicht erforderlich.

Eine große Eiche muss bei der jetzigen Planung gefällt werden, was bei einer leicht geänderten Straßenführung verhindert werden könnte. Die Opferung eines so großen und gesunden Baumes ist zur Zeit der großen Klimadebatten nicht nachvollziehbar.

Gemeinde: Die Eiche muss erhalten werden und wird im Bebauungsplan mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Die private Grundstückszufahrt ist so zu planen, dass der Baum erhalten werden kann.

Der Kastanienweg verfügt über keine Abwasserleitung. Trotz einer damaligen Zusage der Gemeinde wurden wir beim Bau unseres Hauses plötzlich mit der Tatsache konfrontiert, dass der Kastanienweg ohne Abwasserleitung gebaut worden war. Als Neuanlieger sind uns dadurch große Probleme und Kosten erwachsen, da wir unsere Abwasserleitung über das Nachbargrundstück führen mussten. Eine neue Kanalisation im Kastanienweg würde demzufolge nur von den Neubauten zu nutzen sein, sodass es überlegenswert wäre, einen anderen Verlauf für den Anschluß dieser Gebäude an die Kanalisation zu planen.

Gemeinde: Die Anbindung an den Schmutzwasserkanal ist Sache der Durchführung der Planung. Derzeit werden verschiedene Varianten geprüft.

Zur Verdeutlichung unseres Anliegens legen wir diesem Schreiben zwei Fotos der Eiche und zwei Pläne bezüglich des Straßenverlaufes bei.





Öffentlichkeit 1 hat seine Äußerungen mit Schreiben vom 07.01.2020 ergänzt. Das Schreiben wird vollständig wiedergegeben. Die „Stellungnahme der Gemeinde“ (**Gemeinde**) ist jedem Hinweis / jeder Anregung direkt zugeordnet:

Als betroffene Anwohner der geplanten Baumassnahme möchten wir einige Bedenken und Anregungen zu den ausgelegten Plänen äußern.

A) Erweiterung des Wendeplatzes im Kastanienweg:

Der Wendeplatz soll erweitert werden, damit Müllfahrzeuge ihn problemlos befahren können. Nach telefonischer Aussage der Planerin Frau Vogel vom 07.01. soll der gesamte in der Anlage anfallende Müll vom Hausmeister an den Wendeplatz verbracht werden, um dort in die Müllfahrzeuge eingeladen zu werden.

1. Wo soll der Müll am Wendeplatz stehen?

Gemeinde: Der Müll wird direkt am Wendeplatz, auf dem privaten Grundstück zur Abholung aufgestellt. Dafür wird im Bebauungsplan eine Fläche für den Mülltonnenstandort festgesetzt.

2. Die Zufahrt zum Kaufhaus GNH und zur Zahnarztpraxis im Kastanienweg 3 würden mit großer Wahrscheinlichkeit häufig blockiert werden.

Gemeinde: Die Gemeinde sieht diese Gefahr aufgrund der Sicherung eines Standortes für den Müll nicht.

3. Den Wendeplatz müssen sich Fußgänger und Autofahrer teilen. Der Platz wird häufig von älteren Menschen aus dem Dorotheenhof, die auf die Benutzung eines Rollators oder Rollstuhls angewiesen sind, auf dem Weg in die Zahnarztpraxis benutzt. Für die älteren Mitbürger, wie auch für Kinder erwächst daraus eine zunehmend unübersichtliche Verkehrssituation. Die Unfallgefahr ist nicht zu unterschätzen, da das Verkehrsaufkommen durch das Neubaugebiet erheblich zunehmen wird.

Daraus ergibt sich die Frage, ob ein solcher Wendeplatz für die Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge nicht besser innerhalb des Neubaugebietes, z. B. zwischen den vier Häusern untergebracht wäre!

Gemeinde: Der Wendeplatz ist bereits hergestellt und muss nur geringfügig ertüchtigt werden. Einen weiteren Wendeplatz in rd. 60 m Entfernung vom vorhandenen Wendeplatz herzustellen,

ist aus der Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Es ist auch nicht mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden vereinbar. Die Gemeinde teilt auch nicht die Auffassung, dass durch die Nutzung von 24 zusätzlichen Wohnungen eine erhebliche Verkehrsgefährdung entstehen würde. Das ist eine für eine Anliegerstraße nicht ungewöhnlich hohe Anzahl an Wohnungen.

Ein weiterer Gesichtspunkt: Der jetzt geplante Müllsammelplatz ist ungefähr 100 Meter vom letzten Haus entfernt!

Gemeinde: Die Entfernung ist nicht unzumutbar. Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, plant der Vorhabenträger, den Müll von einem Hausmeisterdienst an den Wendeplatz bringen zu lassen.

B) Parkplatzsituation

Nach den jetzigen Plänen ist pro Wohneinheit ein Parkplatz geplant. Erfahrungsgemäß ist aber pro Wohneinheit mit mindestens zwei Fahrzeugen zu rechnen.

Parkmöglichkeiten auf der Straße sind nicht vorhanden, weil ansonsten Zufahrtswege und benötigte Freiflächen für Rettungsfahrzeuge blockiert würden. Auch da wäre ein Wendehammer innerhalb der Fläche sinnvoll. Als Anwohner befürchten wir, dass bei der vor auszusehenden Parkplatznot bestehende Privatparkplätze durch die neuen Anwohner widerrechtlich genutzt werden. Tiefgaragen unter den Neubauten könnten die Situation weitgehend entschärfen.

Gemeinde: Die notwendigen Einstellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Nach den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO (notwendige Einstellplätze) sind bei Mehrfamilienhäusern 1 bis 1,5 Einstellplätze je Wohnung nachzuweisen. Nach dem Lageplan des Vorhabenträgers sind für die geplanten 6 Wohnungen je Gebäude jeweils 9 Einstellplätze geplant. Das entspricht der Obergrenze der Ausführungsbestimmungen. Letztendlich ist die Festlegung der notwendigen Einstellplätze Sache des Baugenehmigungsverfahrens.

C) Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger

Es könnte sinnvoll sein, eine solche Anbindung an die Hauptstraße zu planen, z.B. hinter den Garagen der Familie Rosenberg. Durch diese Massnahme würde der Weg für Schulkinder erheblich verkürzt und außerdem verkehrssicherer.

Eventuell könnte man diesen Fußweg mit der Anlage eines Schmutzwasserkanals mit Anbindung an die Hauptstraße verbinden.

Gemeinde: Es gibt bereits eine fußläufige Anbindung an die Hauptstraße über das Gelände des Uhle-Hof rd. 40 südlich des Änderungsbereich. Die Schaffung einer weiteren Anbindung zur Hauptstraße ist daher aus der Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Inwieweit eine fußläufige Anbindung nach Norden in Richtung Marktstraße möglich ist, wird im weiteren Aufstellungsverfahren geklärt.

D) Abschließend stellen wir die Frage in den Raum, ob bei der Planung für "Barrierefreies Wohnen" die daran geknüpften besonderen Anforderungen an den Brandschutz mit eingeflossen sind.

Gemeinde: Die Anforderungen an den Brandschutz sind Sache des Baugenehmigungsverfahrens und nicht der Änderung des Bebauungsplans.

E) Bei der Errichtung von Einfamilienhäusern gibt es Vorgaben zur Pflanzung von Bäumen. Existiert auch für das Neubaugebiet eine solche Auflage ?

Gemeinde: Im Bebauungsplan wird die Eiche am Wendeplatz mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Darüber hinaus sind zwei Eschen im Nordosten des Änderungsbereichs über die Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützt. Die weitere Gestaltung der Freiflächen auf den Baugrundstücken kann dem Grundstückseigentümer überlassen werden.

Betr.: Gemeinde Schwarmstedt, 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Innenbereich“

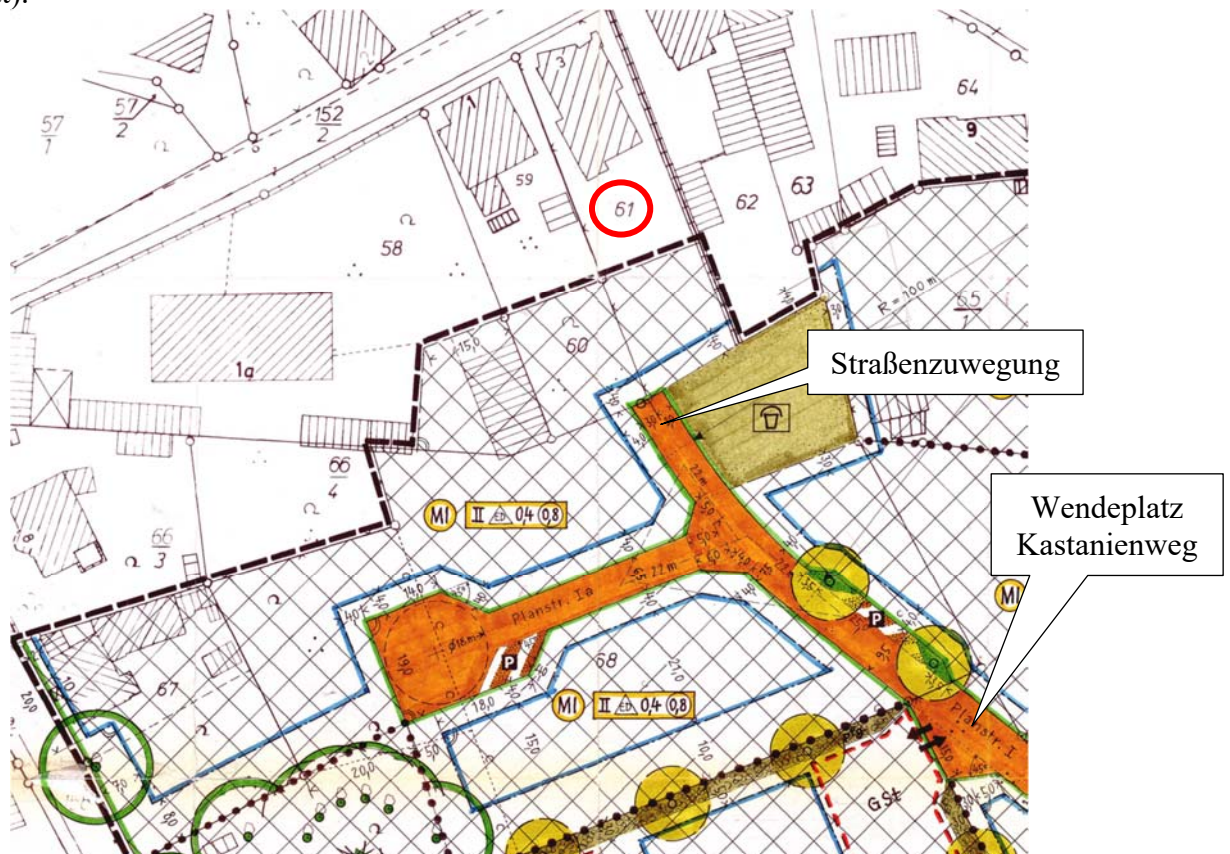
EINZELBLATT
zu den Äußerungen der Öffentlichkeit

Öffentlichkeit 2, Marktstraße 3, 29690 Schwarmstedt

Die Öffentlichkeit 2 hat sich mit Schreiben vom 22.01.2020 zum o. a. Bebauungsplan geäußert. Das Schreiben wird vollständig wiedergegeben:

Bei der Planung des o.g. Innenbereichs ist entgegen der bisherigen Planung keine Stichstraße mehr zu meinem Flurstück 61 und dem des Nachbarn [REDACTED] - Flurstück 60 vorgesehen. Damit eine künftige zeitnahe Bebauung problemlos möglich ist, sollte weiterhin eine Straßenzuwegung eingeplant werden, damit die Grundstücke nicht abgehängt werden. Eine andere Zufahrtsmöglichkeit besteht für mein Flurstück nur über meine Hofeinfahrt.

Stellungnahme der Gemeinde: Der Bebauungsplan Nr. 15 „Innenbereich“ ist am 28.02.1985 in Kraft getreten. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen nördlich des Wendeplatzes am Kastanienweg einschließlich der Straßenzuwegung für eine Erschließung des Flurstücks 61 von Süden sind seitdem nicht hergestellt worden (vgl. den folgenden Plan-ausschnitt).



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 15 „Innenbereich“, ohne Maßstab, genordet

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 verzichtet die Gemeinde auf die Möglichkeit einer Erschließung des Flurstücks 61 von Süden. Wie die derzeitige Nutzung des Grundstücks Marktstraße 3 mit dem Parkplatz auf der Südseite der Gebäude zeigt, ist eine Erschließung des rd. 60 m tiefen Grundstücks von Norden möglich.

Der Eigentümer hat auch keinen Anspruch auf Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde. Nach § 123 Abs. 1 BauGB ist zwar die Erschließung Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften

oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt. Abs. 3 dieser Vorschrift schließt jedoch einen Rechtsanspruch auf Erschließung grundsätzlich aus.

Der lange Zeitraum, der seit dem Inkrafttreten des Ursprungsplans vergangen ist, zeigt, dass kein Bedarf an dem damals zugrunde gelegten Erschließungskonzept einer Stichstraße mit einer kleinteiligen Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern besteht. Vor dem Hintergrund, dass nun mit einer verdichteten Wohnbebauung auf dem Flurstück 68/1 eine Maßnahme der Innenentwicklung im Ortskern durchgeführt werden kann, hat sich die Gemeinde entschieden, das ursprüngliche Erschließungskonzept aufzugeben. Die innere Erschließung der geplanten Mehrfamilienhäuser kann auf privaten Grundstücksflächen erfolgen. Eine öffentliche Erschließung, wie sie für die kleinteilige Bebauung vorgesehen war, ist nicht mehr erforderlich.

Für den Eigentümer des Flurstücks 61 ist die öffentliche Erschließung nicht zwingend erforderlich. Er kann den südlichen Teil des Grundstücks, wie bisher, von der Marktstraße aus erschließen. Der Vorschlag, eine Straßenzuwegung zu dem Flurstück von Süden zu schaffen, wird daher nicht berücksichtigt.

Betr.: Gemeinde Schwarmstedt, 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Innenbereich“

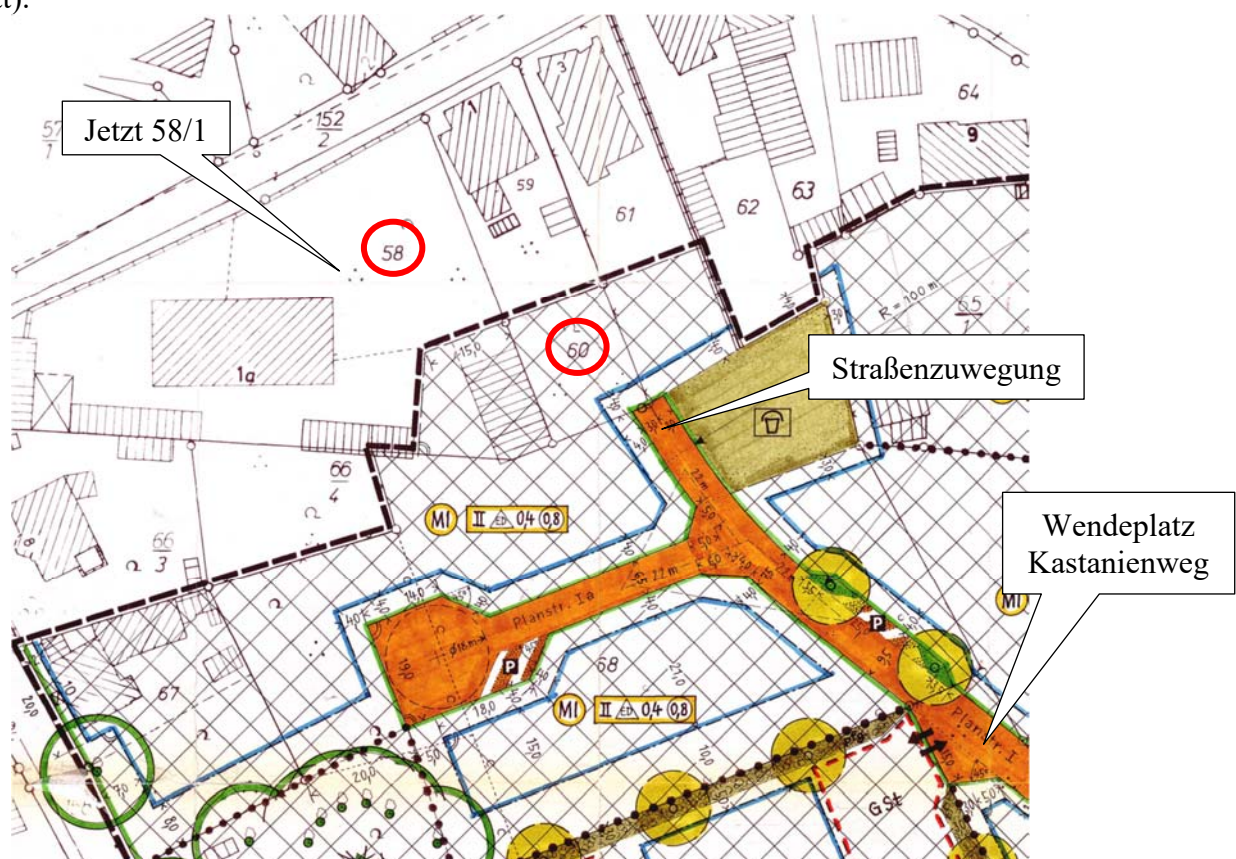
EINZELBLATT
zu den Äußerungen der Öffentlichkeit

Öffentlichkeit 3, Marktstraße 1a, 29690 Schwarmstedt

Die Öffentlichkeit 3 hat sich mit Schreiben vom 23.12.2019 zum o. a. Bebauungsplan geäußert. Das Schreiben wird vollständig wiedergegeben:

Bei der Planung des o.g. Innenbereich ist entgegen der bisherigen Planung keine Stichstraße mehr zu meinem Flurstück 60 und dem des Nachbarn [REDACTED] - Flurstück 61 - vorgesehen. Damit eine künftige zeitnahe Bebauung problemlos möglich ist, sollte weiterhin eine Straßenzuwegung eingeplant werden, damit die Grundstücke nicht abgehängt werden. Eine andere Zufahrtsmöglichkeit besteht speziell für mein Flurstück nur eingeschränkt über mehrere Flurstücke.

Stellungnahme der Gemeinde: Der Bebauungsplan Nr. 15 „Innenbereich“ ist am 28.02.1985 in Kraft getreten. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen nördlich des Wendeplatzes am Kastanienweg einschließlich der Straßenzuwegung für eine Erschließung des Flurstücks 60 von Süden sind seitdem nicht hergestellt worden (vgl. den folgenden Plan-ausschnitt).



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 15 „Innenbereich“, ohne Maßstab, genordet

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 verzichtet die Gemeinde auf die Möglichkeit einer Erschließung des Flurstücks 60 von Süden. Bei dem Flurstück 60 handelt es sich zwar um ein „gefangenes“ Grundstück, das über keine Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche verfügt. Es ist jedoch im gleichen Eigentum, wie das westlich angrenzende Flurstück 58/1 (Marktstraße 1a). Eine Anbindung an die Marktstraße über das Flurstück 58/1 (im Ursprungsplan noch Flurstück 58) ist daher möglich.

Der Eigentümer hat auch keinen Anspruch auf Durchführung der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde. Nach § 123 Abs. 1 BauGB ist zwar die Erschließung Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt. Abs. 3 dieser Vorschrift schließt jedoch einen Rechtsanspruch auf Erschließung grundsätzlich aus.

Der lange Zeitraum, der seit dem Inkrafttreten des Ursprungsplans vergangen ist, zeigt, dass kein Bedarf an dem damals zugrunde gelegten Erschließungskonzept einer Stichstraße mit kleinteiliger Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern besteht. Vor dem Hintergrund, dass nun mit einer verdichteten Wohnbebauung auf dem Flurstück 68/1 eine Maßnahme der Innenentwicklung im Ortskern durchgeführt werden kann, hat sich die Gemeinde entschieden, das ursprüngliche Erschließungskonzept aufzugeben. Die innere Erschließung der geplanten Mehrfamilienhäuser kann auf privaten Grundstücksflächen erfolgen. Eine öffentliche Erschließung, wie sie für die kleinteilige Bebauung vorgesehen war, ist nicht mehr erforderlich.

Für den Eigentümer des Flurstücks 60 wäre eine öffentliche Erschließung von Süden zwar vorteilhaft, sie ist jedoch nicht zwingend erforderlich. Er kann das Flurstück 60, wie oben ausgeführt, über das in seinem Eigentum befindliche Flurstück 58/1 erschließen. Dazu müsste eine Zufahrt am Ostrand des Flurstücks 58/1 und südlich des Grundstücks Hauptstraße 1B geschaffen werden. Der Vorschlag, eine Straßenzuwegung zu dem Flurstück 60 von Süden zu schaffen, wird daher nicht berücksichtigt.

3. VERFAHRENSVERMERKE

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Schwarmstedt hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Innenbereich“ und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Innenbereich“, die Begründung dazu und die wesentlichen, bereits vorliegenden Informationen haben von _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt.

Schwarmstedt, den _____

Der Gemeindedirektor