

# Gemeinde Schwarme



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

Datum: 23.03.2010

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

Vorlage-Nr.: 50-0104/10

öffentlich

### Beratungsfolge:

Rat

07.04.2010

### Betreff:

**B-Plan Nr. 21 (92/17) „Gewerbegebiet an der Grasrennbahn“**

- a) Beschluss über Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung**
- b) Beschluss über die erneute Auslegung**

### Beschlussvorschlag:

a) Es werden die Beschlussempfehlungen zu den innerhalb der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der parallel durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gem. der Beschlussvorlage beschlossen.

b) Es wird der Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 21 (92/17) „Gewerbegebiet an der Grasrennbahn“ mit Begründung und Umweltbericht gefasst. Innerhalb der öffentlichen Auslegung können nur Stellungnahmen zur textlichen Festsetzung zum Ausschluss des Einzelhandels abgegeben werden. Außerdem wird die Auslegungsfrist auf 2 Wochen beschränkt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 21 (92/17) „Gewerbegebiet an der Grasrennbahn“ liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

### Sachverhalt/Begründung:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 01.02.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/17) „Gewerbegebiet an der Grasrennbahn“ und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bei paralleler Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 08.02.2010 in der Kreizeitung öffentlich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.02.2010 über die Beteiligung der

Behörden und der sonstigen Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Der Planentwurf und die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 16.02.2010 bis einschließlich 15.03.2010 im Rathaus der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen öffentlich ausgelegen und konnten während der Dienstzeiten sowie nach Vereinbarung eingesehen werden.

Während der öffentlichen Auslegung wurden folgende Stellungnahmen abgegeben, jedoch keine Anregungen oder Bedenken geäußert:

1. Gasunie Deutschland Services GmbH mit Stellungnahme vom 18.02.2010
2. Exxon Mobil Produktion Deutschland GmbH mit Stellungnahme vom 17.02.2010
3. NABU Kreisverband Diepholz mit Stellungnahme vom 20.02.2010
4. PLEdoc mit Stellungnahme vom 18.02.2010
5. EWE Netz GmbH mit Stellungnahme vom 23.02.2010
6. e on Netz GmbH mit Stellungnahme vom 19.02.2010
7. Harzwasserwerke GmbH mit Stellungnahme vom 23.02.2010
8. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bez. Nienburg mit Stellungnahme vom 24.02.2010
9. transpower stromübertragungs gmbh mit Stellungnahme vom 25.02.2010
10. Handwerkskammer Hannover mit Stellungnahme vom 01.03.2010
11. Erdgas Münster GmbH mit Stellungnahme vom 02.03.2010
12. Kabel Deutschland mit Stellungnahme vom 09.03.2010
13. e on Avacon mit Stellungnahme vom 09.03.2010

#### Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken abgegeben:

1. Nds. Landesbeh. für Straßenbau und Verkehr, GB Nienburg mit Stellungnahme vom 19.02.2010

#### Beschlussempfehlung:

Im B-Planverfahren wurden die straßenrechtlichen Belange schon vor dem ersten Beteiligungsverfahren mit der Nds. Landesbehörde besprochen. Die Stellungnahme vom 25.11.2010 wurde entsprechend dieser Abstimmungsergebnisse abgewägt. Auch die in der Stellungnahme vom 19.02.2010 hingewiesene Vereinbarung ist Ergebnis dieser Gespräche. Die Vereinbarung wird vor Rechtskraft geschlossen.

Wasserverband Hoyerhagen-Martfeld mit Stellungnahme vom 05.03.2010

#### Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird beachtet und in die Begründung aufgenommen. Bei Herstellung der Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 32, Flur 36, Gemarkung Bruchhausen-Vilsen wird der nach Satzung des Mittelweserverbands freizuhalten Gewässerrandstreifen nicht bepflanzt.

3. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH mit Stellungnahme vom 05.03.2010

#### Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Versorgungsträger werden rechtzeitig bei der Erschließung der Plangebiets beteiligt.

#### 4. Wasserversorgung Syker Vorgeest mit Stellungnahme vom 04.03.2010

##### Beschlussempfehlung:

Die WSV weist darauf hin, dass der von der Ortsfeuerwehr geforderte 200er Überflurhydrant keine Erhöhung der Löschwassermenge mit sich bringt. Um die geforderte Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h bereitstellen zu können, hat die WSV in Aussicht gestellt, dass im Brandfall ein Zonentrennschieber von der WSV geöffnet wird. Die Samtgemeinde wird den Kontakt zwischen der Ortsfeuerwehr und der WSV herstellen, um das weitere Verfahren im Brandfall zu regeln.

Zur besseren Wasserentnahme im Gewerbegebiet wird die Samtgemeinde die von der Ortsfeuerwehr deforderten Hydranten herstellen.

#### 5. Landkreis Diepholz mit Stellungnahme vom 12.03.2010

##### Beschlussempfehlung:

Der Landkreis Diepholz hat aus naturschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Die Gemeinde Schwarme sieht Gewässerentwicklungsmaßnahmen an der Eyter sehr positiv und hat diesbezüglich bereits Gespräche mit dem Mittelweserverband als Unterhaltungsverband und Herrn Jäger vom Landkreis Diepholz als untere Naturschutzbehörde geführt. Einzelne Ausgleichsmaßnahmen aus der Bauleitplanung wurden schon als Gewässerentwicklungsmaßnahmen an der Eyter durchgeführt. Im aktuellen Bebauungsplanverfahren sind jedoch keine weiteren Gewässerentwicklungsmaßnahmen spruchreif, so dass auf die beschriebene Aufforstung des Flurstücks 32 zurückgegriffen wurde. An dieser Planung wird festgehalten, um die Ausgleichsmaßnahmen kurzfristig umsetzen zu können.

Auf die angesprochenen Gewässerentwicklungsmaßnahmen an der Eyter wird für zukünftige Ausgleichsmaßnahmen anderer Planungen zurückgegriffen.

#### 6. Industrie- und Handelskammer Hannover mit Stellungnahme vom 23.02.2010

##### Beschlussempfehlung:

Die IHK Hannover hat mit Stellungnahme vom 16.11.2009 zur Sicherung des Standortes des Einzelhandels in der Ortslage Schwarme folgende textliche Festsetzung für den Bebauungsplan vorgeschlagen:

„Im Gewerbegebiet werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise können die Betriebe zugelassen werden, die auch dem Verkauf an Endverbrauchern dienen, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht.“

Ziel dieser textlichen Festsetzung ist es, Betriebe auszuschließen, die Produkte des täglichen Lebens verkaufen und somit Kaufkraft aus dem Ort herausziehen. Eine Schwächung der Ortslage Schwarme würde eintreten.

In der Abwägung zu dieser Stellungnahme (Beschlussvorlage Nr. 50-0097/09) wurde von dieser textlichen Festsetzung Abstand genommen, da sie nicht zweifelsfrei angewendet werden kann. Allerdings wurde der Inhalt dieser textlichen Festsetzung im Abwägungstext falsch dargestellt. Daraus resultierte auch eine falsche Darstellung des Sachverhaltes in der ausgelegten Begründung.

Die IHK Hannover hat mit Stellungnahme vom 23.02.2010 auf diese falsche Darstellung ihrer vorgeschlagenen textlichen Festsetzung hingewiesen und fehlende erklärende Erläuterungen der Abwägung bemängelt.

Für die damalige Abwägung war entscheidend, dass bei Aufnahme einer textliche Festsetzung in einen Bebauungsplan diese textliche Festsetzung so gefasst werden muss, dass bei der späteren Anwendung im Baugenehmigungsverfahren kein Zweifel über die Auslegung eintreten kann. Bei der vorgeschlagenen textlichen Festsetzung ist die Zulässigkeit von Betrieben aufgrund der von ihnen verkauften Produkten somit entscheidend. Fraglich ist, wann ein „eindeutiger Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen“ vorhanden ist. Daher wurde seinerzeit von einer Aufnahme der von der IHK vorgeschlagenen textlichen Festsetzung abgesehen.

Ziel der Gemeinde ist es, den Einzelhandel von Produkten des täglichen Lebens, insbesondere Lebensmittel, im Ortskern zu behalten und nicht ins Gewerbegebiet zu verlagern. Die Gewerbeflächen stehen im Eigentum der Gemeinde Schwarme, so dass die Gemeinde eine Auswahl der anzusiedelnden Betriebe treffen kann. Auf Einzelhandelsbetriebe, die die befürchteten negativen Auswirkungen auf den Ortskern haben könnten, wird verzichtet. Andererseits ist die Gemeinde auch darauf bedacht, Einzelhandelsbetriebe erstmalig anzusiedeln, die nicht mit Produkten des täglichen Lebens handeln, aber die Produktpalette in der Gemeinde Schwarme vervollständigen. Dies könnte z.B. auch ein Autohandel oder ein Baumarkt sein. Diese Betriebe sind zudem sehr flächenintensiv, so dass sich eine Standortsuche in der Ortslage sehr schwierig bis unmöglich gestaltet.

Um das Ziel der Gemeinde zu gewährleisten, wird nach Rücksprache mit der IHK folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Im Gewerbegebiet (GE) werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die Lebensmittel, Haushaltsware, Schuhe, Bekleidung, Drogerie- und Parfümerieartikel verkaufen.“

Durch die Aufnahme der textlichen Festsetzung ist es notwendig, den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht erneut auszulegen. Da nur die textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird, wird die öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Sätze 2 und 3 auf 2 Wochen beschränkt und es können nur Stellungnahmen zu der o.g. textlichen Festsetzung abgegeben werden.

(Michael Matheja)

(Bernd Bormann)

## **Anlage**

Stellungnahmen

Geltungsbereich