

Beschlussvorlage
SCH/2022/008 [öffentlich]



Gemeinde
Schwerinsdorf
Der Bürgermeister

Betreff:

Bebauungsplan Nr. SC 01 "Wohngebiet an der Kreuzung Süderstraße und Neuer Weg"
- Erörterung und Beschluss über Anregungen nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Federführung: Stabstelle Gemeindeentwicklung
Verfasser: Jens Pollmann
Aktenzeichen: GE/Po-612601-SC01
Datum: 18.02.2022

Beratungsfolge	Datum	Beschluss
Rat der Gemeinde Schwerinsdorf	14.03.2022	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Zu den während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken werden die in der rechten Spalte (Abwägungsvorschläge) der Zusammenfassung vom 18.02.2022 dargestellten Abwägungsentscheidungen getroffen.

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

- | | |
|--|------------|
| 1. Landkreis Leer | 22.12.2021 |
| 2. EWE Netz GmbH | 28.12.2021 |
| 3. Sielacht Leer | 12.01.2022 |
| 4. Deutsche Telekom Technik GmbH | 13.01.2022 |
| 5. Ostfriesische Landschaft | 26.01.2022 |
| 6. LGLN Aurich | 27.01.2022 |
| 7. Landwirtschaftskammer Niedersachsen | 08.02.2022 |
| 8. LBEG Hannover | 10.02.2022 |

Von folgenden Trägern wurden keine Hinweise/Anregungen gegeben:

- | | |
|--|------------|
| 9. Gas Transport GmbH | 23.12.2021 |
| 10 Gemeinde Borkum | 23.12.2021 |
| 11 Tennet | 23.12.2021 |
| 12 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben | 23.12.2021 |
| 13 Bundeswehr | 23.12.2021 |
| 14 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr | 28.12.2021 |
| 15 Gasunie GmbH | 05.01.2022 |

16 Pledoc GmbH	05.01.2022
17 Gascade	05.01.2022
18 NLKWN	10.01.2022
19 Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft	10.01.2022
20 Wintershall dea	04.02.2022

Bürgern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. Detlev Overlander	26.01.2022
----------------------	------------

1 Landkreis Leer 22.12.2021

Die Gemeinde Schwerinsdorf plant eine an dem Kriterium der Eigenentwicklung orientierte, bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen und stellt hierzu in einem Bereich, in welchem schon Wohnbebauung im Bestand vorliegt, den Bebauungsplan SC 01 auf. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst 4,2 ha, davon sind 0,95 ha aktuell noch unbebaut. Das Plangebiet liegt südlich des Hauptortes Schwerinsdorf und der Oldendorfer Straße (K 45), östlich der Oldenburger Straße (L 24), nördlich der Ringstraße und westlich der Budenmeerstraße. In der 53. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit der Darstellung von Wohnbauflächen die nun beabsichtigte Planung vorbereitet worden.

Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch hat die Gemeinde bei der Bauleitplanung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu der o. a. Bauleitplanung nehme ich daher- ohne dem von Ihnen vorzunehmenden Abwägungsprozess vorzugreifen - für die einzelnen von mir zu vertretenden Fachbereiche wie folgt Stellung:

Aus raumordnungsrechtlicher Sicht ist festzustellen, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Gem. RROP 2006, D. 1.5 01 ist die Eigenentwicklung der Ortsteile zu sichern. Die geplante Wohnbaulandentwicklung hat von der Dimensionierung her einen für die Eigenentwicklung der Gemeinde Schwerinsdorf entsprechenden Umfang, der im Rahmen der Raumordnung zulässig ist. Begrüßt wird in diesem Kontext, dass in einem Teilbereich östlich der Süderstraße landwirtschaftliche

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

Flächen dargestellt werden, um weiterhin eine schrittweise und adäquate Siedlungsentwicklung in Schwerinsdorf sicherzustellen.

Die Begründung der raumordnerischen Verträglichkeit ist in einzelnen Punkten jedoch missverständlich und sollte überarbeitet werden. So ist die Festlegung von Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung im RROP nicht gemeindebezogen zu interpretieren sondern auf konkrete Ortslagen bezogen (hier: Hesel). Im Übrigen ist dies für die Begründung des Vorhabens nicht erheblich. Selbiges gilt für die in der Begründung genannten Standorte zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten, die in erster Linie für die Bewertung von Gewerbestandorten relevant sind. Für die Entwicklung von Wohnbauland sind hingegen die Standorte zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zu berücksichtigen, wobei sich eine Anforderlichkeit für die Verträglichkeit nur für Vorhaben ergibt, die über eine Eigenentwicklung hinausgehen.

Gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Gemeinde Schwerinsdorf bestehen aus Sicht der Raumordnung keine Bedenken.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die o.a. Planung keine grundsätzlichen Bedenken, da die naturschutzfachlichen Belange im Vorfeld mit meinem Amt für Planung und Naturschutz abgestimmt wurden.

Das Entwicklungsziel für die Kompensationsfläche auf dem Flurstück 67/39, Flur 1, Gemarkung Schwerinsdorf, ist im weiteren Bauleitplanverfahren zu benennen. Die Entwicklung von Mesophilem Grünland (GM) wäre wünschenswert. Die Kompensationsfläche weist eine Größe von 10.772 m² auf, für die o. a. Planung werden 8.925 m² benötigt. Somit stehen der Gemeinde Schwerinsdorf noch 1.847 m² auf dieser Fläche für künftige Planungen zur Verfügung. Die in Anspruch genommene Teilfläche des Flurstücks ist in den Planunterlagen kenntlich zu machen.

Aus bodenschutzrechtlicher und abfallrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken. Die vorgelegten Unterlagen sind jedoch zu ergänzen:

Das vorhandene Zeitzeugenprotokoll ist dem Landkreis Leer zur Prüfung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu übersenden. Das Protokoll

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wird angepasst.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Entwicklungsziel wird entsprechend präzisiert und die in Anspruch genommene Teilfläche von 8.925 m² gekennzeichnet.

Der Hinweis wird beachtet, das Zeitzeugenprotokoll wird dem Landkreis übersandt.

dient der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß Baugesetzbuch, so dass dieses einen wichtigen Bestandteil der Planunterlagen darstellt. Eine entsprechende Klausel zur Nutzung der Daten beim Landkreis Leer ist in der Einverständniserklärung mit dem Zeitzeugen zu ergänzen. Ohne das Protokoll kann keine vollständige Prüfung des Vorliegens gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgen.

Ich weise zudem darauf hin, dass auf Seite 24 der Begründung in der Fußnote (1) die Gemeinde Uplengen genannt wird, es sich hier jedoch um die Samtgemeinde Hesel handelt. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:

Gemeinden haben bei der Bauleitplanung in Orientierung an dem immissionsschutzrechtlichen Schutz- und Vorsorgegedanken (§ 5 BImSchG) dafür Sorge zu tragen, dass keine B-Pläne erlassen werden, deren Verwirklichung zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG führt.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. SC 01 befindet sich zwischen der Kreuzung Süderstraße und Neuer Weg in der Gemeinde Schwerinsdorf und umfasst sowohl bereits bebaute Flächen als auch Freiflächen. In der Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe, deren Geruchsemissionen potentiell erhebliche Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereichs hervorrufen können.

Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. SC 01 ist daher gutachterlich untersuchen zu lassen, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe gegeben sind.

Aus denkmalrechtlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:

A) Baudenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung befinden sich keine Baudenkmale, die im Verzeichnis der Kulturdenkmale der Samtgemeinde Hesel geführt werden.

Aus baudenkmalpflegerischer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

B) Bodendenkmalpflege

Die Begründung wird korrigiert.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich liegt das Geruchsgutachten der Landwirtschaftskammer vor. Es kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Ausbreitungsrechnung führte zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. SC01 „Schwerinsdorf - Wohngebiet an der Kreuzung Süderstraße und Neuer Weg“ der gemäß Anhang 7 der TA Luft gegenüber Wohngebieten heranzuziehende Immissions(grenz)wert von bis zu 10 % eingehalten werden kann.“

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

Die Ausführungen werden zur Kenntnis

Ich verweise auf die Stellungnahme des archäologischen Dienstes der Ostfriesischen Landschaft, die in diesem Verfahren zu beteiligen ist.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:

1) Das Plangebiet wird von dem Gewässer II. Ordnung Nr. 94 „Flachmoorgraben“ der Sielacht Stickhausen begrenzt und durchkreuzt. Die zukünftige Unterhaltung dieses Gewässers ist sicherzustellen. Räumstreifen für die Unterhaltung des Gewässers sind vorzusehen. Im Bereich des Räumstreifens sind jegliche Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen usw.), Bepflanzungen sowie Ablagerungen und sonstige Anlagen auszuschließen.

Es wird auf § 6 (1) bis (4) der Satzung der Sielacht Stickhausen „Beschränkungen des Grundeigentums und besondere Pflichten der Mitglieder“ hingewiesen. Insbesondere ist gemäß Absatz 4 beidseitig ein Schutzstreifen von 6,00 m Breite längs der Gewässer II. und III. Ordnung der Sielacht Stickhausen, gemessen von der Böschungsoberkante, von Gebäuden, anderen Bauwerken und Anlagen sowie von Anpflanzungen freizuhalten. Ausnahmen kann nur der Obersielrichter zulassen.

Räumstreifen sollten als solche festgesetzt werden. Räumstreifen sollten sich in öffentlicher Hand befinden, damit eine dauerhafte Unterhaltung von Gewässern gewährleistet ist.

2) Das im Plangebiet anfallende Regenwasser, von dem kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, ist vorrangig zu versickern. Hierzu ist die Versickerungsfähigkeit (Durchlässigkeit des Bodens sowie Grundwasserstand) durch ein Bodengutachten ausreichend zu überprüfen und festzustellen. Ist keine Versickerung möglich, ist das anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der vorhandenen Vorflut zuzuführen. Den hydraulischen Berechnungen sind die KOSTRA-Daten zzgl. des Toleranzbetrages zu Grunde zulegen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bis zum Gewässer II. Ordnung nachzuweisen.

3) Für die Niederschlagswasserbeseitigung sowie auch für die Herstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens wird ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Es wird

genommen, die Stellungnahme der Ostfriesischen Landschaft liegt vor.

Der Flachmoorgraben wird heute von der Westseite bzw. den landwirtschaftlichen Flächen geräumt. Die Ostseite (Plangebiet) ist im Bestand bereits bebaut und es grenzen hier Privatgrundstücke an, von dieser Seite aus ist wegen des Baumbestandes längs des Flachmoorgraben bereits derzeit keine Räumung mehr möglich. Somit wird im Plangebiet kein Räumstreifen festgesetzt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Es ist ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet worden, die genannten Aspekte wurden berücksichtigt.

Die Ausführungen zum wasserrechtlichen Verfahren werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Es findet eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und der Sielacht Stickhausen statt.

angeregt, vor Erstellung des Entwässerungskonzeptes eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und der Sielacht Stickhausen vorzunehmen.

4) Das Plangebiet soll an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Aufnahmekapazität der kommunalen Abwasserreinigungsanlage ist zu gewährleisten.

5) Die Erreichbarkeit des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens soll durch eine Zuwegung mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche erfolgen. Für diese Fläche empfehle ich die überlagernde Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wobei der Kreis der Begünstigten des GFL-Rechts zu benennen ist.

6) Die textliche Festsetzung Nr. 6 lässt Nebenanlagen außerhalb des Bauteppichs zu. Hierdurch besteht zukünftig die Möglichkeit, Nebenanlagen und Nebengebäude bis an die Böschungsoberkante des vorgenannten Gewässers II. Ordnung zu errichten. Dies ist mit der Satzung der Sielacht Stickhausen nicht vereinbar. Die textliche Festsetzung ist entsprechend zu ergänzen. Diese könnte wie folgt lauten:

„Es werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, wie z. B. Garten-, Gewächs- und Gerätehäuser auf maximal 60 m² Grundfläche pro Grundstück für Nebengebäude begrenzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) sowie entlang des Gewässers II. Ordnung „Flachmoorgraben“ in einem Abstand von 6,00 m (gemessen von der Böschungsoberkante) nicht zulässig.“

Wie bereits vorstehend ausgeführt, kann der vor- genannte Abstand allerdings vom Obersielrichter reduziert werden.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist auf Folgendes hinzuweisen:

1. Die Festsetzung der Höhenlage (fertige Erdgeschossfußböden) bedarf einer Ergänzung des Bezugspunktes hinsichtlich des konkreten Ortes für die Messung (vgl. Formulierung bei der Festsetzung der Gebäudehöhe).

2. Die örtlichen Bauvorschriften sind nicht begründet. Ihre Herleitung ist so nicht nachvollziehbar.

3. Im B-Plangebiet vorhandene oder

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Aufnahmekapazität der kommunalen Abwasserreinigungsanlage ist ausreichend.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planzeichnung wird um ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ergänzt, der Kreis der Begünstigten des GFL-Rechts wird benannt.

Der Flachmoorgraben wird heute von der Westseite bzw. den landwirtschaftlichen Flächen geräumt. Die Ostseite (Plangebiet) ist im Bestand bereits bebaut und es grenzen hier Privatgrundstücke an. Von dieser (Wohngebiets-)Seite aus ist wegen des Baumbestandes längs des Flachmoorgraben bereits derzeit keine Räumung mehr möglich. Dem Hinweis wird trotz dieser Bestandssituation gefolgt, um eine weitere Verfestigung zu vermeiden. Nebenanlagen werden somit auch entlang des Flachmoorgrabens ausgeschlossen.

Die Begründung wird entsprechend konkretisiert.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Der Hinweis wird beachtet, die Gräben im

geplante Wasserflächen (offene Grabenstrukturen) sind als solche festzusetzen.

4. Ich bitte zu prüfen, ob im Einmündungsbereich der Stichstraße „Westerstraße“ in die „Süderstraße“ die Festsetzung eines Müllsammelplatzes aus städtebaulichen Gründen heraus erforderlich ist, da dieser Stichweg nicht die Befahrbarkeit mit Müllsammelfahrzeugen zulässt.

5. In der Planzeichenerklärung bitte ich das angegebene Zeichen für „Einzel- und Doppelhäuser“ gegen das in der Planzeichnung tatsächlich verwendete Zeichen „Einzelhäuser“ aus Gründen der Eindeutigkeit auszutauschen.

6. Sowohl in der TF Nr. 1.1 und 1.2 als auch in der Begründung finden sich Angaben zu den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3. In der Planurkunde ist allerdings nur ein einheitliches WA festgesetzt worden. Die Angaben bitte ich in Einklang zu bringen.

7. Für die vorgesehene Anbindung der Entwässerung von dem geplanten Regenrückhaltebecken zu der vorhandenen Regenwasserleitung im Neuen Weg ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsbetreibers bzw. des Unterhaltungspflichtigen festzusetzen.

Ich bitte Sie, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren in der Abwägung zu beachten.

Plangebiet werden als Wasserflächen festgesetzt.

Es wird der Anregung gefolgt und ein Stellplatz für Abfallbehälter im Einmündungsbereich Westerstraße / Süderstraße festgesetzt.

Die Planzeichenerklärung wird korrigiert.

Die Festsetzungen werden korrigiert.

Die Planzeichnung wird um ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ergänzt, der Kreis der Begünstigten des GFL-Rechts wird benannt.

2 EWE Netz GmbH

28.12.2021

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet

die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableiten- den wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaen> e-ab- rufen.

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-2308.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.

3 Sielacht Leer

12.01.2022

Gegen das Bauleitplanverfahren Nr. SC01 „Schwerinsdorf - Wohngebiet an der Kreuzung Süderstraße und Neuer Weg“ in der

Ortschaft Schwerinsdorf gibt es seitens der Sielacht Stickhausen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die satzungsgemäßen Abstände zu den Gewässern II. und III. Ordnung sind einzuhalten. Das gilt auch für die Kompensationsflächen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet. Es wird auf die Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde verwiesen.

4 Deutsche Telekom Technik GmbH 13.01.2022

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:

Wir haben keine weiteren Bedenken zu dem o.a. Vorhaben.

Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <https://trassenaus-kunft-kabel.telekom.de> oder <mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. <mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de>

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.

5 Ostfriesische Landschaft

26.01.2022

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.

Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §§ 13 und 14, wonach eine

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

6 LGLN Aurich

27.01.2022

Zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wird wie folgt Stellung genommen:

Auf Antrag der Gemeinde Schwerinsdorf wurde für den Planbereich eine Planunterlage beantragt.

Die angefertigte Planunterlage wurde am 28.09.21 an das beauftragte Planungsbüro übermittelt und auch für das weitere Verfahren verwendet, in dem jetzt vorgelegten Entwurf wird jedoch der Herausgeber der Planunterlage nicht richtig angegeben.

Gegen den Entwurf bestehen keine weiteren Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Herausgebervermerk in der Planunterlage wird korrigiert

7 Landwirtschaftskammer Niedersachsen

08.02.2022

Es handelt sich in dem o. g. Planungsvorhaben um eine

„Bestandsplanung in der die Beschreibung und Festschreibung der bestehenden Bebauung behandelt wird.

Wir weisen darauf hin, dass landwirtschaftliche Nutzflächen unmittelbar an das Plangebiet grenzen. Auf diesen Flächen wird ggfs, im Laufe des Jahres Wirtschaftsdünger (Gülle, Festmist oder Jauche) ausgebracht, so dass eine gewisse zeitweilige Geruchsbelästigung im Plangebiet demzufolge nicht grundsätzlich auszuschließen ist. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften auch weiterhin gewährleistet bleiben muss.

Für die Landwirtschaftskammer Niedersachsen sind ausschließlich Kompensationsmaßnahmen von Interesse, die in einem unmittelbaren landwirtschaftlichen Zusammenhang stehen, z. B. Extensivierung von bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen, so wie es hier in Ihrer Begründung teilweise geplant wird. U. E. ist eine geeignete Beweissicherung mit

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Begründung enthält bereits einen Hinweis auf die Problematik.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Hinsichtlich der Kompensationsmaßnahme ist ein Monitoring geplant.

regelmäßiger Berichtsführung (Monitoring) anzustreben. Wir bitten dieses für ein Gelingen der Kompensation mit in Betracht zu ziehen. Unsererseits bestehen daher keine Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Hesel.

8 LBEG Hannover

10.02.2022

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an marktscheiderei@lbeg.niedersachsen.de. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung ggf. beachtet.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bürgern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

Oliver Overlander

26.01.2022

Folgend aufgeführte Einwände zu dem Bebauungsplan Nr. SC 01 „Wohngebiet an der Kreuzung Süderstraße und Neuer Weg“ hätte ich zu anzumerken:

In den "Textlichen Festsetzungen"

Punkt

3.1 Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,60 m nicht überschreiten, unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsflächen.

Anmerkung: Hier fehlt mir der Hinweis das bestehende Gebäude Bestandsschutz haben, Anpassung wäre technisch auch nicht möglich.

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, die Länge für den gesamten Gebäudekörper ist auf höchstens 18 m begrenzt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach §12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.

Anmerkung: Hier fehlt mir der Hinweis das bestehende Gebäude Bestandsschutz haben, Anpassung wäre technisch nicht möglich oder finanziell erheblicher Aufwand.

4. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB Es sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Anmerkung: Hier fehlt mir der Hinweis das bestehende Gebäude Bestandsschutz haben, Anpassung wäre technisch nicht möglich.

Es gilt für alle Bestandsgebäude grundsätzlich der Bestandsschutz.

Für alle genehmigten Bestandsgebäude gilt grundsätzlich der allgemeine Bestandsschutz. Der passive Bestandsschutz erlaubt in diesem Rahmen Reparaturen, Instandsetzungsarbeiten und Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude, die grundsätzlich zur Erhaltung der Funktion gemäß seiner ursprünglich genehmigten oder sonst legalen Nutzung erlaubt sind. Eine neue Verblendung der Gebäudefassaden oder eine neue Dacheindeckung usw. zum Zwecke der Instandhaltung, Modernisierung sind somit vom Bestandsschutz abgedeckt. Wenn solche Maßnahmen

z.B. mit Gebäudeerweiterungen verbunden sind, wäre dies i.d.R. nicht mehr der Fall.

In die Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis zum Bestandsschutz aufgenommen.

Für alle genehmigten Bestandsgebäude gilt grundsätzlich der allgemeine Bestandsschutz. Der passive Bestandsschutz erlaubt in diesem Rahmen Reparaturen, Instandsetzungsarbeiten und Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude, die grundsätzlich zur Erhaltung der Funktion gemäß seiner ursprünglich genehmigten oder sonst legalen Nutzung erlaubt sind. Eine neue Verblendung der Gebäudefassaden oder eine neue Dacheindeckung usw. zum Zwecke der Instandhaltung, Modernisierung sind somit vom Bestandsschutz abgedeckt. Wenn solche Maßnahmen z.B. mit Gebäudeerweiterungen verbunden sind, wäre dies i.d.R. nicht mehr der Fall.

6. Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 12 und 14 (1) BauNVO

Es werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, wie z.B. Garten-, Gewächs- und Gerätehäuser auf maximal 60 m² Grundfläche pro Grundstück für Nebengebäude begrenzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig.

Anmerkung: Hier fehlt mir der Hinweis das bestehende Gebäude Bestandsschutz haben, Anpassung wäre mit hohem finanziellen Aufwand verbunden.

Punkt

7.3 Genehmigte Gebäude haben Bestandsschutz, sie sind daher von der Solarpflicht ausgenommen. Dies gilt nicht für Bestandsimmobilien bei denen das Dach komplett erneuert wird, in diesem Fall ist das aktuelle Baurecht mit „Solarpflicht2 anzuwenden. Anmerkung: Welches Baurecht, genaue Bezeichnung - Land, Gemeinde,

8. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Der Bewuchs innerhalb der gekennzeichneten Pflanzfläche ist zu erhalten. Lücken sind vollflächig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es sind folgende Arten zu verwenden Stieleiche (*Quercus robur*), Fagus sylvatica (Rotbuche), Hängebirke (*Betula pendula*). Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Hochstamm mit Ballen, 2x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm.

Die Anpflanzung hat in der nächsten Vegetationsperiode nach erteilter Baugenehmigung durch den Eigentümer zu erfolgen. Abgänge sind zu ersetzen.

Anmerkungen: Gibt es ihrerseits jetzt schon vorhandene, festgestellte Lücken, so sind diese dem Besitzer des Grundstückes vor Genehmigung des Bebauungsplanes schriftlich mitzuteilen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Für das Plangebiet gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

1) Dachform und Dachneigung

In die Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis zum Bestandsschutz aufgenommen.

Für alle genehmigten Bestandsgebäude gilt grundsätzlich der allgemeine Bestandsschutz. Der passive Bestandsschutz erlaubt in diesem Rahmen Reparaturen, Instandsetzungsarbeiten und Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude, die grundsätzlich zur Erhaltung der Funktion gemäß seiner ursprünglich genehmigten oder sonst legalen Nutzung erlaubt sind. Eine neue Verblendung der Gebäudefassaden oder eine neue Dacheindeckung usw. zum Zwecke der Instandhaltung, Modernisierung sind somit vom Bestandsschutz abgedeckt. Wenn solche Maßnahmen z.B. mit Gebäudeerweiterungen verbunden sind, wäre dies i.d.R. nicht mehr der Fall.

In die Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis zum Bestandsschutz aufgenommen.

Dies richtet sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Dies kann von dem Grundstückseigentümer vor Ort festgestellt werden, ggf. sind Lücken aufzupflanzen.

Für alle genehmigten Bestandsgebäude gilt

Es sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 50° zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO, sowie Dachgauben, Wintergärten, offene Kleingaragen und Carports.

Anmerkung: Sofern diese Bauvorschriften sich auch auf vorhandene Bauten beziehen, muß auch hier Bestandschutz für vorhanden Bauten gelten. Es sind nicht alle Bewohner in der Lage dies bei Ihren Häusern zu beurteilen, welche Form und Neigung vorliegt. Eine Anpassung wäre hoher finanzieller Aufwand.

2) Dachfarben

Für die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen sind rote, rot-orangene bis kastanienbraune Farbtöne und anthrazit zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne der Ton- und Betondachsteine gelten den RAL

Farbwerten 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 8002 und 8012 entsprechende Farbtöne. Es sind Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

Zulässig sind in die Dachflächen integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solarenergie.

Auf den geneigten Dächern sind glasierte Dachziegel oder Dacheindeckungen mit ungewellter Oberfläche nicht zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12

BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Dachgauben, Wintergärten, offene Kleingaragen und überdachte Stellplätze.

Anmerkung: Sofern diese Bauvorschriften sich auch auf vorhandene Bauten beziehen, muß auch hier Bestandschutz für vorhanden Bauten gelten. Eine Anpassung wäre hoher finanzieller Aufwand.

3) Fassaden

Für die Fassaden sind Vormauerziegel in roten, rot-orangenen bis kastanienbraunen und rotblauen Farbtönen zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten den RAL Farbwerten 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009,

grundsätzlich der allgemeine Bestandsschutz. Der passive Bestandsschutz erlaubt in diesem Rahmen Reparaturen, Instandsetzungsarbeiten und Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude, die grundsätzlich zur Erhaltung der Funktion gemäß seiner ursprünglich genehmigten oder sonst legalen Nutzung erlaubt sind. Eine neue Verblendung der Gebäudefassaden oder eine neue Dacheindeckung usw. zum Zwecke der Instandhaltung, Modernisierung sind somit vom Bestandsschutz abgedeckt. Wenn solche Maßnahmen z.B. mit Gebäudeerweiterungen verbunden sind, wäre dies i.d.R. nicht mehr der Fall.

In die Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis zum Bestandsschutz aufgenommen.

Für alle genehmigten Bestandsgebäude gilt grundsätzlich der allgemeine Bestandsschutz. Der passive Bestandsschutz erlaubt in diesem Rahmen Reparaturen, Instandsetzungsarbeiten und Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude, die grundsätzlich zur Erhaltung der Funktion gemäß seiner ursprünglich genehmigten oder sonst legalen Nutzung erlaubt sind. Eine neue Verblendung der Gebäudefassaden oder eine neue Dacheindeckung usw. zum Zwecke der Instandhaltung, Modernisierung sind somit vom Bestandsschutz abgedeckt. Wenn solche Maßnahmen

z.B. mit Gebäudeerweiterungen verbunden sind, wäre dies i.d.R. nicht mehr der Fall.

In die Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis zum Bestandsschutz aufgenommen.

Für alle genehmigten Bestandsgebäude gilt grundsätzlich der allgemeine Bestandsschutz. Der passive Bestandsschutz erlaubt in diesem Rahmen Reparaturen, Instandsetzungsarbeiten und Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude, die grundsätzlich zur Erhaltung der Funktion gemäß seiner ursprünglich genehmigten oder

3011, 3013, 3016, 8002 und 8012 entsprechende Farbtöne. Abweichend davon sind Fassadenanteile von bis 10 % in Holz zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß v§ 14 BauNVO sowie Dachgauben, Wintergärten, offene Kleingaragen und überdachte Stellplätze.

Anmerkung: Sofern diese Bauvorschriften sich auch auf vorhandene Bauten beziehen muss auch hier Bestandschutz für vorhandene Bauten gelten. Eine Anpassung wäre hoher finanzieller Aufwand.

Einfriedungen

Es sind Einfriedungen nur als lebende Schnitthecke (s. nachfolgende Pflanzenliste), senkrechter Holzlattenzaun (alternativ: Kunststoff-Lattenzaun in Holzoptik) oder als Maschendraht-/Gitterstab-Mattenzaun zulässig. Maschendraht-/Gitterstabmattenzäune sind entlang aller Grundstücksgrenzen nur mit mindestens gleichhoher, dahinter oder davor gepflanzter lebender Hecke zulässig. Unzulässig ist bei Gitterstabmatten- zäunen der Einbau von Sichtschutzstreifen aus Kunststoff. Die Höhe von Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf maximal 0,80 m betragen.

- Pflanzenliste für Schnitthecken:
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Eibe (*Taxus baccata*)

Anmerkung: Sofern diese Vorschriften sich auch auf vorhandene Einfriedungen beziehen, muß auch hier Bestandschutz für vorhanden Bauten gelten. Eine Anpassung wäre hoher finanzieller Aufwand.

Generell:

Ich bitte oben angeführte Punkte entsprechend zu berücksichtigen, damit alle Bewohner des betroffenen Baugebietes eine gute rechtliche Absicherung gegen etwaige spätere Beanstandungen haben.

Wenn der Landkreis auf beschriebene Baugebiete besteht, was in diesem Fall zur Zusammenfassung eines neuen Baugebietes mit einem bestehenden Baugebiet geführt hat, wie

sonst legalen Nutzung erlaubt sind. Eine neue Verblendung der Gebäudefassaden oder eine neue Dacheindeckung usw. zum Zwecke der Instandhaltung, Modernisierung sind somit vom Bestandschutz abgedeckt. Wenn solche Maßnahmen

z.B. mit Gebäudeerweiterungen verbunden sind, wäre dies i.d.R. nicht mehr der Fall.

In die Planzeichnung wird ein entsprechender Hin- weis zum Bestandschutz aufgenommen.

Für alle genehmigten Bestandsgebäude gilt grundsätzlich der allgemeine Bestandschutz. Der passive Bestandschutz erlaubt in diesem Rahmen Reparaturen, Instandsetzungsarbeiten und Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude, die grundsätzlich zur Erhaltung der Funktion gemäß seiner ursprünglich genehmigten oder sonst legalen Nutzung erlaubt sind. Eine neue Verblendung der Gebäudefassaden oder eine neue Dacheindeckung usw. zum Zwecke der Instandhaltung, Modernisierung sind somit vom Bestandschutz abgedeckt. Wenn solche Maßnahmen

z.B. mit Gebäudeerweiterungen verbunden sind, wäre dies i.d.R. nicht mehr der Fall.

In die Planzeichnung wird ein entsprechender Hin- weis zum Bestandschutz aufgenommen.

Die Hinweise werden beachtet, es besteht für alle genehmigten Gebäude Bestandschutz.

Durch die Planung ergeben sich für die Bestandsgrundstücke bzw. -eigentümer keine finanziellen Nachteile.

in der Gemeindefitzung vom 25.1.2022 erklärt, dann sollten den Bewohnern, der bereits bebauten Grundstücke, dadurch kein finanzieller, noch anderer Schaden entstehen.

Sachverhalt:

In Schwerinsdorf sollen im Bereich der Siedlung Süderstraße/Neuer Weg Wohnbauflächen für den Eigenbedarf in Schwerinsdorf ausgewiesen werden. Hier besteht ein gewisser Nachholbedarf, der aus Schwierigkeiten der Baulandentwicklung der letzten Jahre resultiert. Die Siedlungserweiterung bietet sich an, da hier ausreichend Flächen direkt an den Gemeindestraßen zur Verfügung stehen und die Einrichtungen der technischen Infrastruktur, wie Schmutzwasserkanalisation vorhanden sind.

Durch diese Lage mit Anschluss an den bestehenden Siedlungszusammenhang einer Wohnsiedlung wird die Versiegelung zusätzlicher Freiflächen begrenzt.

Das Plangebiet umfasst den Bereich der Siedlung Süderstraße / Neuer Weg mit benachbarten landwirtschaftlichen Freiflächen. Der Flächennutzungsplan stellt hier bereits Wohnbauflächen dar.

Nach einstimmigen Aufstellungsbeschluss am 15.12.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Über die Abwägungen zu den Eingaben ist nun hier zu entscheiden.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Durch Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt.



Mathias Bontjer
Gemeindedirektor

Anlagenverzeichnis:

1. Abwägungsvorschläge nach frühzeitiger Beteiligung gemäß § 3 Abs. und 4 Abs. 1 BauGB vom 18.02.2022