

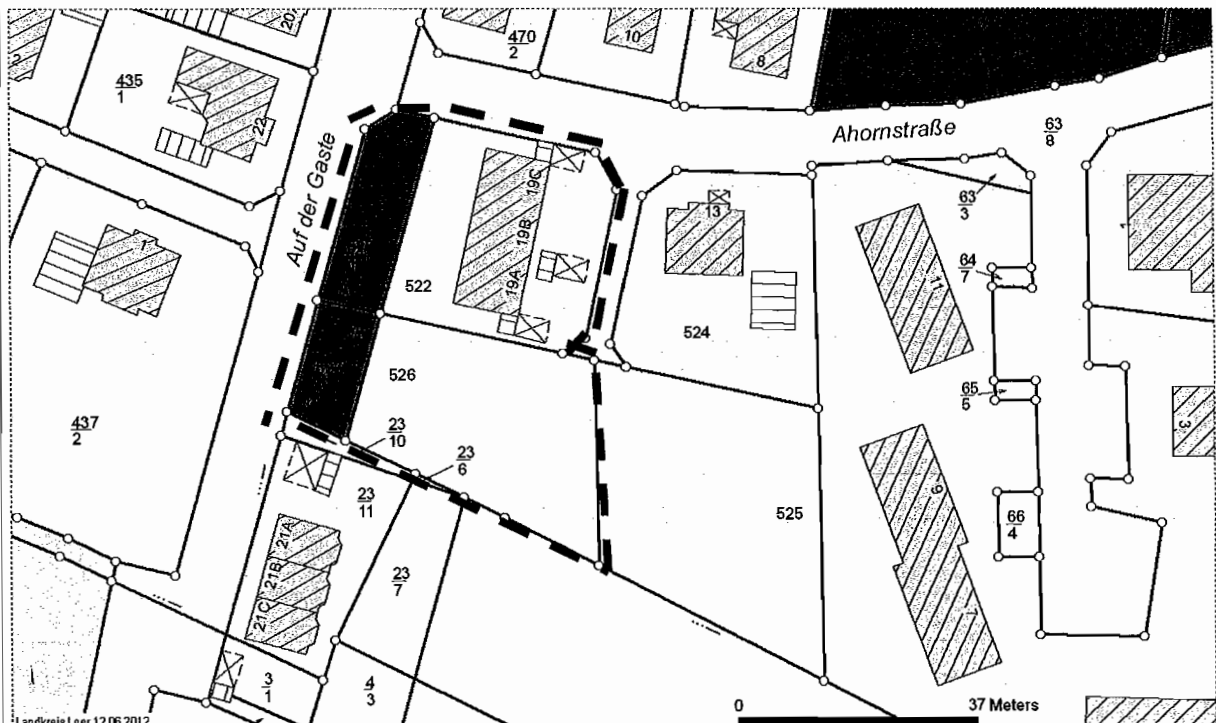


Stadt Weener (Ems)



6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 W „Auf der Gaste“ gemäß § 13a BauGB in Textform

Übersichtsplan



Stadt Weener (Ems), Osterstraße 1, 26826 Weener

im September 2012



Begründung
zur 6. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 90 W „Auf der Gaste“
gemäß § 13a BauGB in Textform



Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 90 W „Auf der Gaste“ ist seit dem 17.03.1997 rechtsverbindlich und wurde bisher 5x geändert. Alle Änderungen sind rechtsverbindlich.

Planungsanlass und -ziel

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 W „Auf der Gaste“ und zwar im Änderungsbereich Nr. 5, wurde u. a. die auf den Flurstücken 527/2 und 527/1 Flur 19 Gemarkung Weener festgesetzte 10 m breite öffentliche Grünfläche in eine private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgewandelt. Zudem wurde die im Änderungsbereich Nr. 5 die ursprünglich ausgewiesene Fläche für den Gemeinbedarf als Fläche für die Wohnbebauung ausgewiesen.

Zur besseren Ausnutzbarkeit der Flurstücke 522 und 526 Flur 19 Gemarkung Weener hat der Eigentümer beantragt, die überbaubaren Flächen auf diesen Flurstücken um jeweils 3 m nach Süden und Westen zu erweitern und die private Grünfläche auf den Flurstücken 527/1 und 527/2 Flur 19 Gemarkung Weener als eine überbaubare Wohnbaufläche festzusetzen. Die festgesetzte private Grünfläche ist bis heute in der Örtlichkeit nicht als Grünfläche angelegt worden, sondern es handelt sich hier um eine brachliegende unbearbeitete Grundstücksfläche.

Die angestrebte Bebauung ist auch im Interesse der Innenentwicklung durch den Gesetzgeber durch den § 13a BauGB erleichtert worden.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 W „Auf der Gaste“ (Änderungsbereich Nr. 5) wurden die als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flurstücke 527/2 und 527/1 Flur 19 Gemarkung Weener in eine private Grünfläche umgewandelt. Inzwischen sind die Anlieger nicht mehr an der aufwändigen Pflege dieses Grünstreifens interessiert. Städtebaulich erscheint es daher sinnvoll, die im Übrigen erschlossene Fläche der Bebauung zuzuführen, um die Straßenrandbebauung in diesem Bereich zu komplettieren. Dies ist auch im Interesse der Innenentwicklung, deren Planung vom Gesetzgeber erleichtert wird (§ 13 a BauGB).

Die südlich angrenzenden Grundstücke die im Bebauungsplan Nr. 90 W als private Grünfläche festgesetzt waren, sind durch die Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 124 W „Nördlich Nedderweg“, der Bebauung zugeführt worden.



Begründung
zur 6. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 90 W „Auf der Gaste“
gemäß § 13a BauGB in Textform



Planinhalt

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den Festsetzungen im übrigen Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA), mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,5 mit der offenen Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Naturschutz (Eingriffsregelung)

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 90 W „Auf der Gaste“ sind die Flurstücke 57/1 und 57/2 als öffentliche Grünfläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Laut Maßnahmen- und Gestaltungsplan sind auf vorgenannten Flurstücken Pflanzungen von hochstämmigen Bäumen, Unterpflanzung mit Bodendeckern und einem Pflanzabstand von ca. 10 m vorzunehmen. In die Bewertung der Bilanzierung Planung sind die vorgenannten Grünflächen mit Gehölzpflanzung mit 2 aufgewertet, also mit 1.000 Wertpunkten in die Bilanzierung eingeflossen.

In der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 90 W, Änderungsbereich Nr. 5, sind die Festsetzungen der Flurstücke 57/1 und 57/2 von einer 10 m breiten öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche umgewandelt worden. Damit obliegt die Unterhaltung der Grünfläche den zukünftigen Eigentümern.

Der Ist-Zustand des Ursprungsplanes ist für Flächen mit Bindungen für Bepflanzung mit einem Flächenwert von 515 m², einem Wertfaktor von 1,5 und einem Flächenwert von 772,50 erfasst. Der Ausgleich für die Änderung ist mit einer Fläche von 490 m², einem Wertfaktor von 1,5 und einem Flächenwert von 735 eingestellt worden. Für diese Fläche bedeutet dies ein Kompensationsdefizit von 37,50 Werteinheiten/m². Das Kompensationsdefizit von rd. 37,50 m² ist auf den Meenteländen im Flächenpool zur Verfügung gestellt worden.

In der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 W „Auf der Gaste“ werden die Flurstücke 57/1, zur Größe von 307 m² und Flurstück 57/2 zur Größe von 193 m², insgesamt 500 m², alle Flur 19 Gemarkung Weener als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Ist-Zustand gemäß 3. Änderung = 735 Flächenwert

6. Änderung = WA 500 m², Grundflächenzahl 0,3. Gemäß textlicher Festsetzung wird die mögliche Versiegelung der zulässigen Grundfläche im WA 1 auf 25 % von Hundert (Gesamtversiegelungsgrad von WA 1 ist 37,5 %) festgesetzt.

500 m² x 37,5 % = 187,50 m² versiegelte Fläche

Versiegelung 500 m², Wertfaktor 0,3 = Kompensationsbedarf = 150,00 ²

Insgesamt 337,50 m² Kompensationsbedarf + 1.000 m² Kompensationsbedarf aus der Ursprungsfassung.

Somit werden 1.337,50 m² auf den Meenteländen im Flächenpool zur Verfügung gestellt.



Begründung
zur 6. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 90 W „Auf der Gaste“
gemäß § 13a BauGB in Textform



Erschließung

Die Erschließung der Vorhaben erfolgt von der Ahornstraße. Der Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist möglich.

Verfahren

Kernstück der Änderung des Baugesetzbuches durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 ist die Einführung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung § 13a BauGB).

Entsprechend der gesetzlichen Formulierung sind Pläne davon betroffen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zum Gegenstand haben. Darunter fällt auch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 W „Auf der Gaste“.

Der Gesetzgeber hat zwei Fallgruppen unterschieden. Die Bebauungsplanänderung ist unter die erste Fallgruppe der Pläne mit bis zu 20 000 qm Grundfläche einzuordnen. festgesetzt wird. Da im vorliegenden Fall die Grundfläche nicht erhöht wird, kann von den im Gesetz vorgesehenen Verfahrenserleichterungen Gebrauch gemacht werden. Das bedeutet:

- a) es gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung der Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig,
- b) es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend (keine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1; öffentliche Auslegung nach § 3(2) z. B. in angemessener Frist; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in angemessener Frist; keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, kein Umweltbericht nach § 2 a, keine Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 erforderlich).

Da gem. § 13 a Abs. 4 BauGB die Bestimmungen auch für Änderungen von entsprechenden Bebauungsplänen gilt, wird das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.



Begründung
zur 6. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 90 W „Auf der Gaste“
gemäß § 13a BauGB in Textform



Hinweis

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur-oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altablagerungen bzw. Altstandorte

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Trinkwasserschutzgebiet III A für das Wasserwerk Weener. Das bedeutet:

- Verbot von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau
- Verbot von Anlagen zum Lagern, Umschlagen oder Abfüllen von wassergefährdenden Stoffen
- Des Weiteren ist das Versenken von Abwasser oder des von Verkehrsflächen abfließenden Wassers über Sickerbrunnen oder vergleichbare Anlagen verboten.



Begründung
zur 6. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 90 W „Auf der Gaste“
gemäß § 13a BauGB in Textform



Diese Begründung wurde von der Stadt Weener (Ems) ausgearbeitet.

Weener, im Mai/September 2012

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
I.V.:

(Giese)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss vom 27.09.2012 zugrunde gelegen.

Weener, den 10.10.2012

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

I.V.:

(Giese)



Stadt Weener (Ems)
Satzung
zur 6. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 90 W „Auf der Gaste“ gemäß § 13a BauGB in Textform



Aufgrund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und der §§ 1 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) hat der Rat der Stadt Weener am 27.09.2012 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 W umfasst die Flurstücke 526, 527/2, 522 und 527/1 Flur 19 Gemarkung Weener.

§ 2 Inhalt der Änderungen

- ▶ Umwandlung der privaten Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in eine überbaubare Grundstücksfläche auf den Flurstücken 527/2 und 527/1 in eine überbaubare Wohnbaufläche mit Festsetzung der Baugrenze auf den jeweiligen Grundstücksgrenzen.
- ▶ Verlegung der Baugrenze nach Süden und Westen um jeweils 3 m auf den Grundstücken/Flurstücken 522 und 526.
- ▶ Die Festsetzung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,5, einer offenen Bauweise, einer Geschosszahl von II und mit Einzel- und Doppelhäusern.

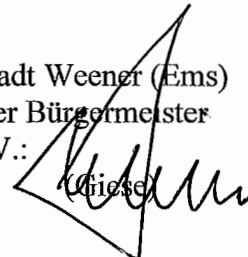
§ 3 Inkrafttreten

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 W „Auf der Gaste“ gemäß § 13a BauGB in Textform der Stadt Weener (Ems) tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

Weener, den 10.10.2012

Stadt Weener (Ems)
 Der Bürgermeister
 I. V.:

(Giese)





Stadt Weener (Ems)
Satzung
zur 6. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 90 W „Auf der Gaste“ gemäß § 13a BauGB in Textform



Verfahrensvermerke:

Der VA der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 05.06.2012 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 W „Auf der Gaste“ gemäß § 13a BauGB in Textform beschlossen.

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 W in seiner Sitzung am 27.09.2012 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Präambel und die Begründung haben dem Satzungsbeschluss zugrundegelegt.

Weener, den 10.10.2012

Stadt Weener (Ems)
 Der Bürgermeister
 I.V.:

(Giese)

Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der Stadt Weener.

Weener, den Mai/September 2012

Stadt Weener (Ems)
 Der Bürgermeister
 I.V.:

(Giese)

Inkrafttreten

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 W „Auf der Gaste“ gemäß § 13a BauGB ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 15.11.12 rechtsverbindlich geworden.

Weener, den 20.11.2012

Stadt Weener (Ems)
 Der Bürgermeister
 I.V.:

(Giese)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 1 Jahr nach Rechtsverbindlichkeit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 W ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der Bauleitplanung nicht geltend gemacht worden.

Weener, den

Stadt Weener (Ems)
 Der Bürgermeister

A. Bekanntmachungen des Landkreises Leer	Seite
--	-------

B. Bekanntmachungen der Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Verbände	Seite
---	-------

■ Stadt Weener

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 W „Auf der Gaste“ gemäß § 13a BauGB in Textform	155
--	-----

■ Gemeinde Uplengen

45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Uplengen für eine Teilfläche in den Ortschaften Stapel/Meinersfehn; Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 6 Abs. 5 BauGB	155 – 156
--	-----------

■ Schwimmbadverband Overledingen

Verbandsordnung des Schwimmbadverbandes Overledingen	156 – 158
--	-----------

C. Sonstiges	Seite
--------------	-------

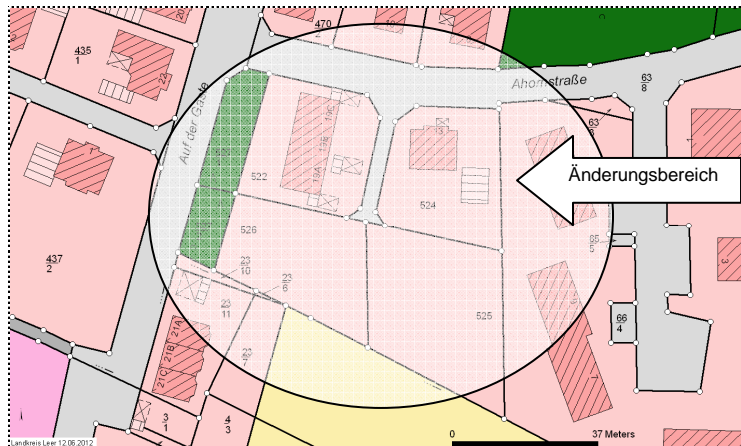
■ Wohnungsbau- und Entwicklungs GmbH Westoverledingen

Bestätigungsvermerk über den Jahresabschluss 2011	158 – 159
---	-----------

Bauleitplanung der Stadt Weener (Ems)

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 W „Auf der Gaste“ gemäß § 13a BauGB in Textform

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 27.09.2012 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 W „Auf der Gaste“ gemäß § 13a BauGB in Textform als Satzung beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf die Umwandlung einer privaten Grünfläche in eine überbaubare Fläche auf verschiedenen Flächen an der Straße Auf der Gaste sowie auf die Erweiterung von überbaubaren Flächen im Bereich Ahornstraße. Dem nachfolgenden Plan ist der Änderungsbereich zu entnehmen.



Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 W „Auf der Gaste“ gemäß § 13a BauGB in Textform, Präambel einschl. Begründung, liegt vom Tage der Ausgabe dieses Amtsblattes im Rathaus der Stadt Weener, Osterstraße 1, 26826 Weener, Zimmer 33, öffentlich aus und kann während der Dienststunden oder außerhalb dieser Zeit nach Vereinbarung von jedermann eingesehen werden und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Mit dieser Bekanntmachung wird die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 W „Auf der Gaste“ gemäß § 13a BauGB in Textform rechtsverbindlich (§ 10 BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. §§ 233 Abs. 2 i. V. m. 215 BauGB (i. d. F. der Bek. vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137, zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 24.06.2004, BGBl. I S. 1359 bzw. durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006, BGBl. Teil I Nr. 64 S. 3316),

- a) eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 bis 3 BauGB der dort näher bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine Verletzung der Vorschriften unter der Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 und 2a) BauGB über das Verhältnis der Änderung des Bebauungsplanes und

- c) nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB gemäß § 215 Abs. 1 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

nur dann unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Weener (Ems) geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch die Bebauungsplanänderung und über das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Weener, den 15.11.2012

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i .V.: (Manfred Giese)

Bekanntmachung der Gemeinde Uplengen

Bauleitplanung der Gemeinde Uplengen

45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Uplengen für eine Teilfläche in den Ortschaften Stapel/Meinersfehn

Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

Der Landkreis Leer in 26789 Leer hat unter dem Aktenzeichen III//61P.12-1808/10- die o.a. 45. Änderung des Flächennutzungsplanes am 30. Oktober 2012 genehmigt.

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf die Ausweisung von „gewerblichen Bauflächen“ (G) und umfasst hierbei jeweils teilweise die Flurstücke 192/2 der Flur 2 der Gemarkung Stapel bzw. Flurstück 17 der Flur 6 der Gemarkung Meinersfehn. Die Flurstücke liegen jeweils südlich der „Stapeler Straße“ (K 46) und westlich des Gewässers III. O. „Stapeler Hauptvorfluter“.

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) mit dieser Bekanntmachung wirksam. Jedermann kann ab sofort die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und seine Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB im Rathaus der Gemeinde Uplengen, 26670 Uplengen-Remels, Alter Postweg 113, Zimmer 10, während der Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.