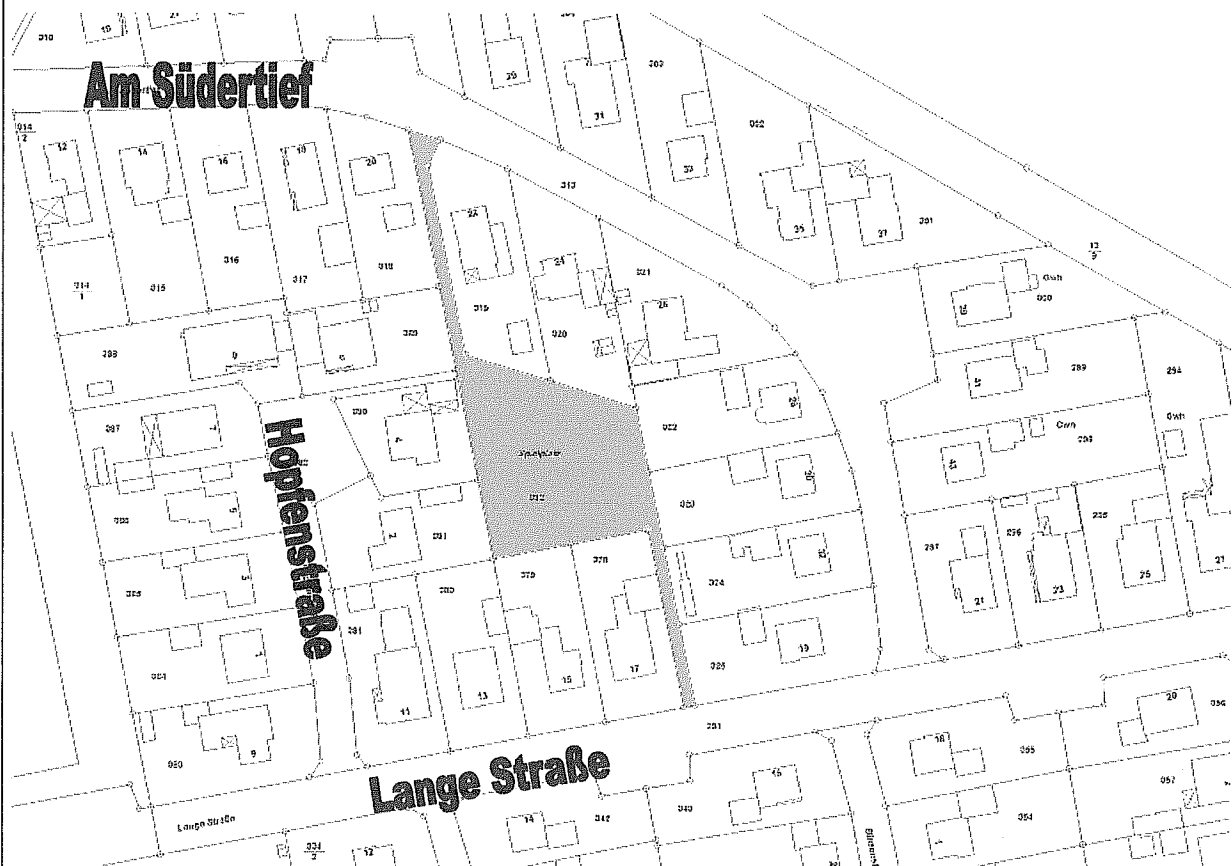




Stadt Weener (Ems)



6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 H „Meentelandsiedlung“ gemäß § 13a BauGB in Textform



Übersichtsplan

Stadt Weener (Ems), Osterstraße 1, 26826 Weener



Stadt Weener (Ems)

Satzung

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 H „Meentelandsiedlung“ gemäß § 13a BauGB in Textform



Aufgrund der §§ 36 und 40 (1) der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22. August 1996 (Nds. GVBl. S. 382) zuletzt geändert durch § 22 des Niedersächsischen Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit vom 19. Februar 2004 (Nds. GVBl. S. 63) und §§ 1 und 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 24.06.2004 (BGBl. I.S. 1359) hat der Rat der Stadt Weener am 02.10.2008 nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung mit Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil und erfasst das gesamte Flurstück 392 Flur 10 Gemarkung Holthusen zur Größe von 1.854 m² (Kinderspielplatz mit Fußwegverbindungen zwischen den Straßenzügen Am Südertief und Lange Straße) und ein Teilstück des Flurstücks 382 Flur 10 Gemarkung Holthusen (Fußweg nördlich des Grundstücks Hopfenstraße 4) in einer Länge von 29 m.

§ 2 Inhalt der Änderungen

Umwandlung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz auf dem Flurstück 392 Flur 10 Gemarkung Holthusen zur Größe von 1.854 m² in ein überbaubares allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 (1) 1 BauGB.

- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise gemäß § 9 (1) 1 BauGB mit Geschosszahl I, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,5, jeweils als Höchstgrenze, und offene Bauweise.
- Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen gemäß § 14 BauNVO zulässig.
- Festsetzung der Fußgängerbereiche des Flurstücks 392 zu den Straßenzügen Am Südertief und Lange Straße als private Zuwegung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.
- Festsetzung des Fußgängerbereiches nördlich des Grundstücks Hopfenstraße 4 (tlw. Flurstück 382) auf gesamter Länge von 29 m als nicht überbaubarer Bereich.
- Festsetzung eines Müllbehälterstandplatzes jeweils an der Lange Straße und an der Straße Am Südertief.

**Stadt Weener (Ems)****Satzung****zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 H „Meentelandsiedlung“
gemäß § 13a BauGB in Textform**

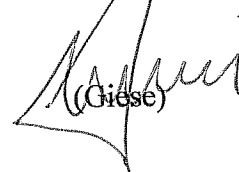
- Für einen möglichen Anschluss des Flurstückes 392 an die umliegenden privaten Grundstücke gemäß § 9 (1) 11 BauGB wird festgesetzt, dass die Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, Bäume und Sträucher auf den Flurstücken 378, 379, 391, 390, 319, 320, 322 und 323 Flur 10 Gemarkung Holthusen für eine Ein-/Ausfahrt mit einer Breite von maximal 6 m unterbrochen werden darf.

§ 3 Inkrafttreten

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 H „Meentelandsiedlung“ gemäß § 13a BauGB in Textform der Stadt Weener tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

Weener, den 27.10.2008

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


(Giese)



Stadt Weener (Ems)

Satzung

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 H „Meentelandsiedlung“ gemäß § 13a BauGB in Textform



Verfahrensvermerke:

Der VA der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 03.06.2008 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 H „Meentelandsiedlung“ gemäß § 13a BauGB in Textform beschlossen.

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 H in seiner Sitzung am 02.10.2008 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Präambel und die Begründung haben dem Satzungsbeschluss zugrundegelegt.

Weener, den 27.10.2008

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

(Giese)

Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der Stadt Weener.

Weener im Mai 2008

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

(Giese)

Inkrafttreten

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 H „Meentelandsiedlung“ ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 17. 11. 2008 rechtsverbindlich geworden.

Weener, den 15. 12. 2008

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
J. A.:

(Giese)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Rechtsverbindlichkeit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 H 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



6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 H "Meentelandsiedlung" gemäß § 13a BauGB in Textform



1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl

0,5 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

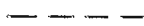
o offene Bauweise


 Baugrenze

5. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsfläche

9. Sonstige Planzeichen

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungs-
rechten zu belastende Flächen

 Grenze des Bebauungsplans

 Müllbehälterstandplan



Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 H
„Meentelandsiedlung“ gemäß § 13a BauGB in Textform



Allgemeines

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 28 H „Meentelandsiedlung“ ist seit dem 15.03.1985 rechtsverbindlich. Alle bisher durchgeführten Änderungen wurden rechtsverbindlich.

Planungsanlass und Ziel der Planung

Die Stadt Weener hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 H „Meentelandsiedlung“ unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) im Plangebiet mehrere Kinderspielplätze in ausreichender Größe und Entfernungen von den Wohnungen errichtet. Nach Jahren des Bestehens hat die Zahl der Kinder in dem Baugebiet abgenommen und damit auch die Zahl der Nutzer des Kinderspielplatzes. Alle Anlagen bedürfen aber nach wie vor der intensiven Pflege durch die Stadt. Das führt dazu, dass die Stadt zur Entlastung des städtischen Haushaltes die Zahl und die Größe der Spielplätze reduzieren und die Grundstücke so weit wie möglich der baulichen Nutzung zuführen möchte.

Die Stadt Weener untersucht derzeit verschiedene in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen, wie z. B. Größe der öffentlichen Grünflächen, Bolzplätze, Kinderspielplätze etc. darauf, ob sie in ihrer festgesetzten bzw. vorhandenen Größe erhalten bleiben müssen oder evtl. einer Neubeplanung oder Bebauung zugeführt werden können.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28 H ist auf dem Flurstück 392 Flur 10 Gemarkung Holthusen ein Kinderspielplatz zur Größe von 1.854 m² mit Fußwegeverbindungen zur Straße Am Südertief, Lange Straße und Hopfenstraße vorhanden.

Im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 H soll der Kinderspielplatz aufgehoben und einer baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) zugeführt werden.

Im Zusammenhang mit dieser Änderung wird auch der festgesetzte Fußgängerbereich nördlich des Grundstücks Hopfenstraße 4 (tlw. Flurstück 382) auf gesamter Länge von 29 m aufgehoben und als nicht überbaubarer Bereich festgesetzt.

Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Bei der Aufhebung des Kinderspielplatzes ist zu überprüfen, ob entsprechend § 5 Abs. 2 des Nds. Kinderspielplatzgesetzes auf die Anlegung und Unterhaltung eines Kinderspielplatzes verzichtet werden kann.

Gemäß § 5 Abs. 2 des Nieders. Kinderspielplatzgesetzes kann auf die Anlegung und Unterhaltung eines Kinderspielplatzes verzichtet werden, soweit den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise gleichwertig entsprochen wird, z. B., wenn Grünflächen, Spielstraßen, Schulhöfe oder Sportplätze zur Verfügung stehen und diese von allen Grundstücken auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können.



Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 H
„Meentelandsiedlung“ gemäß § 13a BauGB in Textform



Die Aufhebung des vorhandenen Kinderspielplatzes ist dadurch gerechtfertigt, da sich im Baugebiet sowie in den angrenzenden Baugebieten weitere Kinderspielplätze befinden, die auch von Kindern aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 28 H in Anspruch genommen werden können. Weiterhin befinden sich im Plangebiet mehrere Sportplätze des TuS Holthusen und ein Schulhof, die den Kindern zur Verfügung stehen.

Dies bedeutet, dass durch die Umwandlung des Kinderspielplatzes in ein Allgemeines Wohngebiet auch den Anforderungen des Kinderspielplatzgesetzes in vollem Umfang Rechnung getragen wird.

Inhalt der Änderung

Das Flurstück 392 Flur 10 Gemarkung Weener zur Größe von 1.854 m² ist im Bebauungsplan Nr. 28 H als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Der Kinderspielplatz ist über festgesetzte Zuwegungen zur Straße Am Südertief als auch zur Lange Straße zu erreichen. Laut Bebauungsplan sind die an den Spielplatz angrenzenden Grundstück mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen.

Das Flurstück 392 wird nunmehr als ein überbaubares Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,5, einer Geschosshöhe von I (jeweils als Höchstgrenze) und einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Baugrenze wird in einem Abstand von 3 m von den privaten Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die Erschließung ist sowohl von der Straße Am Südertief als auch von der Lange Straße über vorhandene Zuwegungen aus gesichert, die nunmehr als private Zuwegung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt werden.

Der Fußgängerbereich nördlich des Grundstückes Hopfenstraße 4 (tlw. Flurstück 382) wird auf gesamter Länge von 29 m als nicht überbaubarer Bereich festgesetzt.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

Für einen möglichen Anschluss des Flurstückes 392 an die umliegenden privaten Grundstücke gemäß § 9 (1) 11 BauGB wird festgesetzt, dass die Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, Bäume und Sträucher auf den Flurstücken 378, 379, 391, 390, 319, 320, 322 und 323 Flur 10 Gemarkung Holthusen für eine Ein-/Ausfahrt mit einer Breite von maximal 6 m unterbrochen werden darf.

Festsetzung eines Müllbehälterstandplanes an der Straße Am Südertief und Lange Straße.



Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 H
„Meentelandsiedlung“ gemäß § 13a BauGB in Textform



Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a Baugesetzbuch sind die „Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft“ (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bei dem Kinderspielplatz handelt es sich um eine öffentliche Grünanlage, die regelmäßig gepflegt wird (u. a. mähen und walzen der Grünfläche).

Nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BREUER) ist bei der Einstufung von Biotoptypen nach Naturnähe davon auszugehen, dass Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen der Wertstufe 3 – von geringer Bedeutung – zuzuordnen sind und durch die Umnutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff nicht stattfindet.

Das Flurstück 392 Flur 10 Gemarkung Holthusen ist insgesamt als öffentliche Freifläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Drei fußläufige Verbindungen führen zum Spielplatz. Hier erfolgt die regelmäßige Pflege durch den Bauhof, d. h., Befahren des Kinderspielplatzes mit Fahrzeugen, Pflege der Fläche, Wartung der Spielgeräte usw.

Durch die regelmäßige Pflege des Kinderspielplatzes sowie die Inanspruchnahme der Fläche durch spielende Kinder ist diese Freifläche für Insekten und Vögel von geringer Bedeutung, zumal sich auf dem Spielplatz selbst keine Gehölze befinden. Die nach dem Bebauungsplan anzupflanzenden Bäume und Sträucher auf den privaten Grundstücken sind vorhanden und bleiben erhalten.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten 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 unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer 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 ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds.GVbl. S 517).

Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde beim Landkreis Leer zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 H
„Meentelandsiedlung“ gemäß § 13a BauGB in Textform

Versorgungsleitungen

Für bestehende Leitungstrassen im Gebiet des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes wird auf die entsprechenden Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber hingewiesen.

Es wird auf die Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmer zu erkundigen, dessen Leitungen vor Ort verlegt sind.

Hinweise

Gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer sind Müllsäcke, Sperrmüll sowie bei der Entsorgung von Strauch- und Baumschnitt, in den Fällen, in denen der Müllwagen nicht unmittelbar vorfahren kann, zu einer von der Müllabfuhr angefahrenen Straße zu bringen.

Da der Kinderspielplatz in einem seit Jahren fertiggestellten Baugebiet gelegen ist, sind alle Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden. Die schadlose Ableitung des auf dem Flurstück 392 anfallenden Oberflächenwassers wird durch einen Regenwasserkanal-Anschluss von der Hopfenstraße, Lange Straße und der Straße Am Südertief sichergestellt. Das Grundstück wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

Da die 6. Änderung des Bebauungsplanes ein „innerhalb des Siedlungsbereiches befindliches Gebiet mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll“ betrifft, ist das Verfahren nach § 13a BauGB beschleunigt durchzuführen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich; bei Bebauungsplänen unter 20.000 m² Grundfläche ist kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

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

Weener im Mai 2008

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


(Giese)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss vom 02.10.2008 zugrunde gelegen.

Weener, den 27.10.2008

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


(Giese)

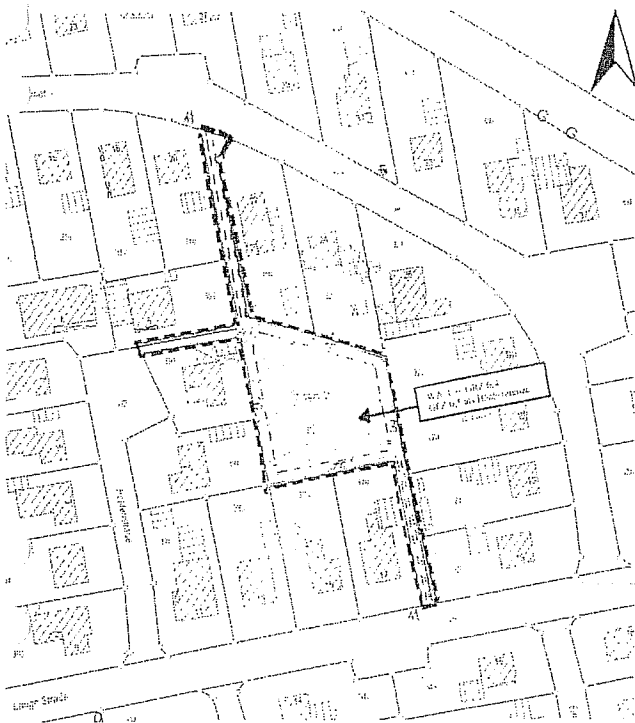
Auszug aus dem Amtsblatt für den Landkreis Leer vom 17.12.2008, Nr. 21/08

Bauleitplanung der Stadt Weener (Ems)

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 H „Meentelandsiedlung“ gemäß § 13a BauGB in Textform

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 02.10.2008 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 H „Meentelandsiedlung“ gemäß § 13a BauGB in Textform als Satzung beschlossen. Die Änderung beinhaltet u. a. die Umwandlung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz auf dem Flurstück 392 Flur 10 Gemarkung Holthusen (Spielplatz zwischen Lange Straße/Am Süderhof/Hopfenstraße) in ein überbaubares allgemeines

Wohngebiet. Der Geltungsbereich ist dem nachstehenden Kartenausschnitt zu entnehmen.



Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 H „Meentelandsiedlung“ gemäß § 13a BauGB in Textform mit 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. „Meentelandsiedlung“ gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

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 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 1. 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 dazulegen.

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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 H und über das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Weener, 17.11.2008

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

I.A.:

Dannen
(Dannen)