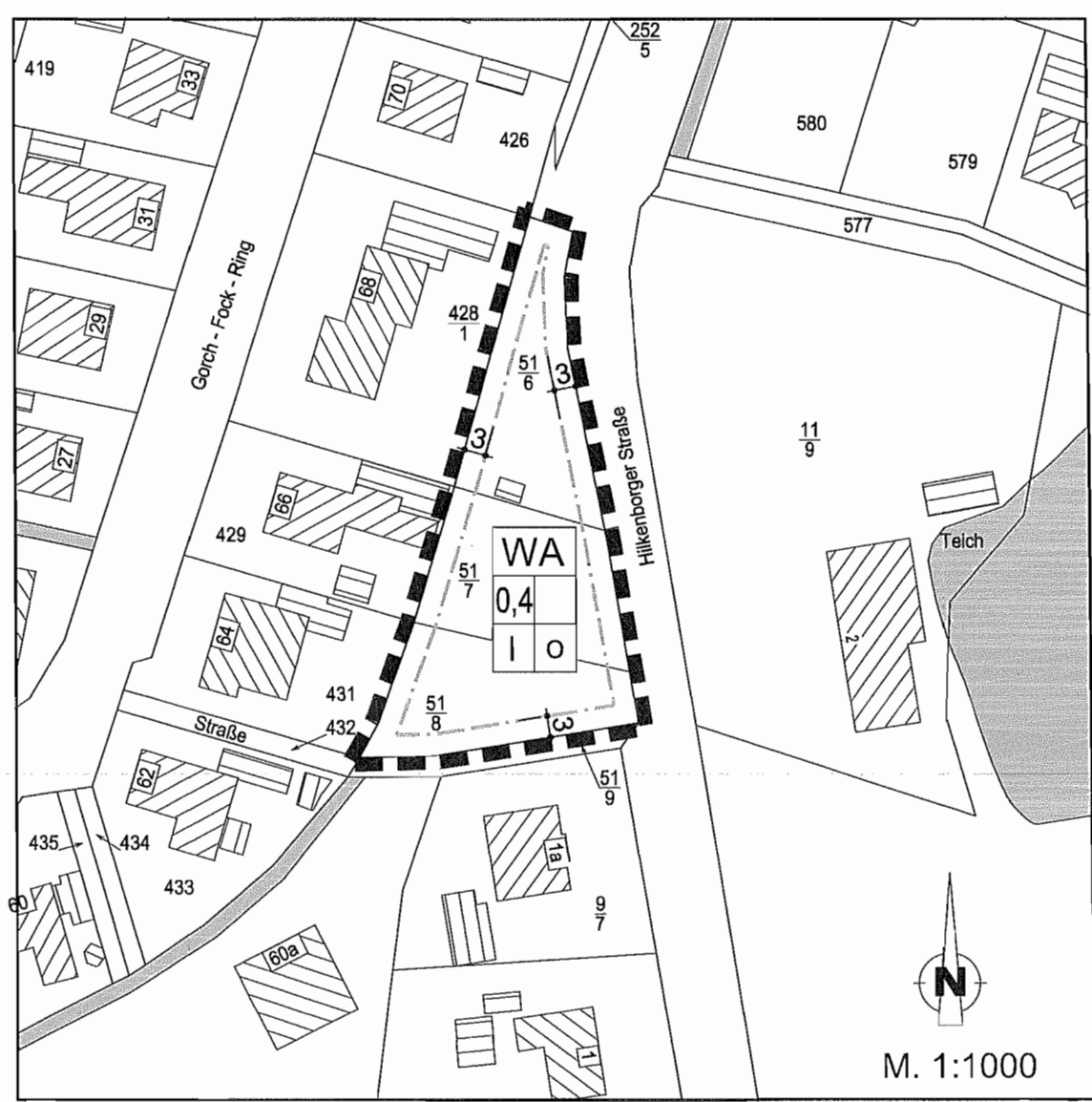


Stadt Weener (Ems)



7. Änderung Bebauungsplan Nr.10 W „Friesenstraße“

Begründung



Planungsanlass

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden im Jahre 1986 die als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flurstücke 51/6, 51/7 und 51/8 westlich des Anglerheimes an der Hilkenborger Straße als private Grünfläche festgesetzt. Inzwischen ist seitens der Anlieger kein Interesse mehr an der aufwändigen Pflege. Städtebaulich scheint es sinnvoll, die im übrigen erschlossene Fläche der Bebauung zuzuführen, um die Straßenrandbebauung in diesem Bereich mit zwei weiteren Vorhaben zu komplettieren. Dies ist auch im Interesse der Innenentwicklung, deren Planung vom Gesetzgeber erleichtert wird (§ 13 a BauGB).

Planinhalt

Die Art der Nutzung wird entsprechend der Festsetzungen im übrigen Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einem Vollgeschoss (I) festgesetzt. Die Baugrenze hat an allen Grenzen einen Abstand von 3 m.

Verhältnis zu öffentlichen Belangen

Lärmschutz

Die Lärmbelastung durch die Bahnstrecke Ihrhove - Weener ergibt aufgrund der von der Deutschen Bahn mitgeteilten Verkehrszahlen (siehe S 9) folgende Belastung, ermittelt entsprechend Anhang 7.1 zu

Mustererlass ARGEBAU zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“:

$$z_r \text{ tags} = (2 \times 600 + 15 \times 80) \times 17/16 = 2550$$

$$z_r \text{ nachts} = (2 \times 600 + 1 \times 80) \times 3/8 = 480$$

Aus den Diagrammen ergibt sich

In 110 m Abstand zur Bahnstrecke 56 dB(A)/55 dB(A) tags/nachts.

In 20 m Abstand zur Bahnstrecke 66 dB(A)/55 dB(A) tags/nachts.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) werden im südlichen Teil des bebaubaren Bereichs geringfügig überschritten.

Aufgrund der Wärmeschutzverordnung ist der passive Schallschutz ohne weitere Festsetzung gewährleistet; das Schalldämmmaß bei Fenstern der Schallschutzklasse 2 beträgt 32 dB(A).

Nach der Rechtsprechung gilt der Orientierungswert auch für dem Wohnen zugeordnete Freibereiche. Hier ist aktiver Schallschutz erforderlich (z. B. durch eine 1,80 m hohe Schutzwand aus 4 cm starken Bohlen).

Naturschutz (Eingriffsregelung)

Da das Verfahren nach § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchgeführt wird, gelten Eingriffe, die durch die geplante Nutzung zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bei der Grünfläche handelt es sich um Gartenland. Zum Teil sind Büsche und Sträucher vorhanden, allerdings kein Bestand hoher Bäume. Für die in diesem Bereich

vermuteten Fledermausbestände ist u. U. die Kastanienallee an der Hilkenburger Straße von Bedeutung. Für deren Erhalt tritt die Stadt ein.

Eine Erhebung zum Artenschutz ist unter den gegebenen Umständen nicht erforderlich.

Erschließung

Die Erschließung der Vorhaben erfolgt von der Hilkenburger Straße. Anschluss an die 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 (§ 13 a BauGB).

Entsprechend der gesetzlichen Formulierung sind Pläne davon betroffen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zum Gegenstand haben. Darunter fällt auch der Bebauungsplan 135 W.

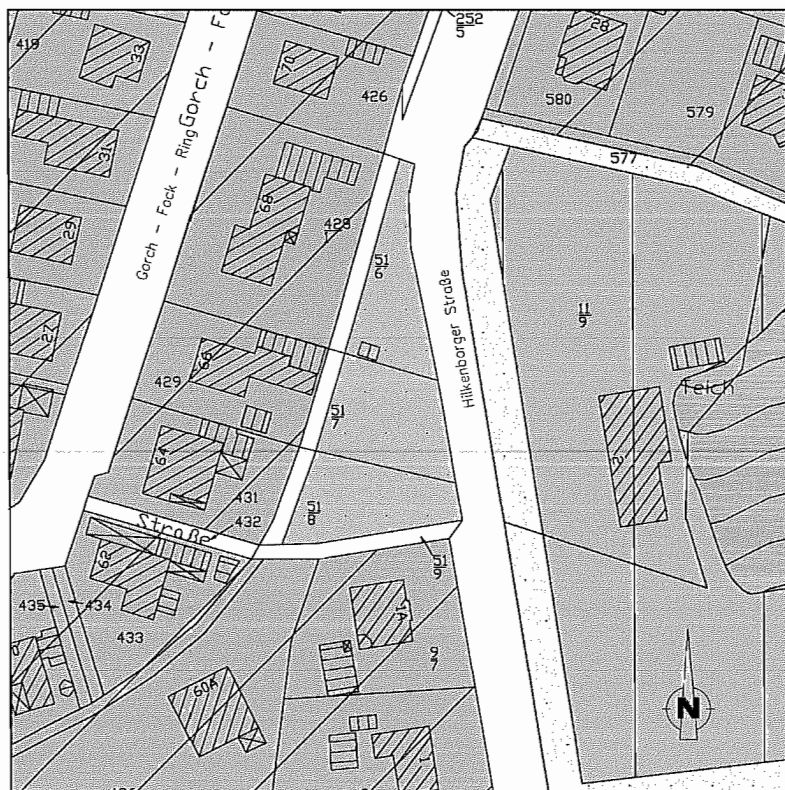
Der Gesetzgeber hat zwei Fallgruppen unterschieden. Der Bebauungsplan ist unter die erste Fallgruppe der Pläne mit bis zu 20.000 qm Grundfläche einzuordnen. Dafür werden die vorgesehenen Verfahrenserleichterungen ohne weiteres eröffnet. Das bedeutet:

- es gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig,

- 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 kein zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 erforderlich).

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Geltende Fassung Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan nach Berichtigung

Hinweise

Ur- oder frühgeschichtliche 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 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 Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

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.


Diese Begründung wurde vom Planungsbüro Dr. Müller,
Oldenburg, ausgearbeitet.

Weener, im März 2012

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

I.V.:



(Giese)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss vom
22.03.2012 zugrunde gelegen.

Weener, den 12.04.2012

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

I.V.:



(Giese)

Strecke 1575 Abschnitt Weener

Zustand 2011 = Prognose 2025

Verkehr Tagesperiode [Strecke]

Zugart	Anzahl	Länge	v_max	SB-Anteil	DFz
GZ-V	2	600	90	0	0
RB-VT	15	80	120	100	0
Total	17				

Verkehr Nachtperiode [Strecke]

Zugart	Anzahl	Länge	v_max	SB-Anteil	DFz
GZ-V	2	600	90	0	0
RB-VT	1	80	120	100	0
Total	3				

Streckenhöchstgeschwindigkeiten im Stadtgebiet Weener:

Bis km 7,6: 100 km/h

Ab km 7,6 : 70 km/h

Ab km 8,7 : 120 km/h, Güterzüge 80 km/h

Legende:

GZ-V = Güterzüge mit Diesellok-Bespannung

RB-VT = Regionalbahn mit Dieseltriebwagen

Als Fahrbahnart ist grundsätzlich Schotterbett mit Betonschwellen anzusetzen.

Für Brücken, Schienengleiche BÜ und enge Gleisradien sind ggf. weitere Zuschläge zu berücksichtigen.

Satzung

7. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 W „Friesenstraße“

Aufgrund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und der §§ 1 und 13 a Baugesetzbuch (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 v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) hat der Rat der Stadt Weener am 22.03.2012 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 51/6, 51/7 und 51/8 der Flur 14 Gemarkung Weener zur Größe von 1.464 qm.

§ 2 Planinhalt

Allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl 0,4, offene Bauweise, Zahl der Vollgeschosse I.

Die Baugrenze verläuft in einem Abstand von 3 m zur Hilkenborger Straße und zu den westlich angrenzenden Flurstücken 428/1, 429 und 431 sowie zum südlich angrenzenden Fußweg.

§ 3 Inkrafttreten

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 W
„Friesenstraße“ tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

Weener, den 12.04.2012

Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

I.V.:


(Giese)

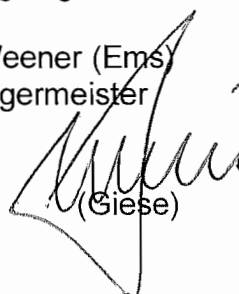
Verfahrensvermerke:

Der VA der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 07.02.2012 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 W „Friesenstraße“ gemäß § 13a BauGB in Textform beschlossen.

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 W in seiner Sitzung am 22.03.2012 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Präambel und die Begründung haben dem Satzungsbeschluss zugrundegelegt.

Weener, den 12.04.2012

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


(Giese)

Planverfasser

Die Bebauungsplanänderung wurde vom Planungsbüro Dr. Müller, Oldenburg, ausgearbeitet.

Weener, im März 2012

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

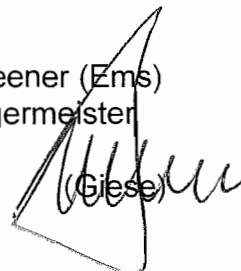

(Giese)

Inkrafttreten

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 W „Friesenstraße“ ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 16.04.2012 rechtsverbindlich geworden.

Weener, den 17.04.2012

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


(Giese)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 1 Jahr nach Rechtsverbindlichkeit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 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
---	--------------

■ **Amt III/64**

Änderung der Satzung von verschiedenen Wasser- und Bodenverbänden 25 - 36

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

■ **Stadt Weener**

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 W „Friesenstraße“ gemäß § 13a BauGB in Textform 22

■ **Gemeinde Detern**

Hauptsatzung der Gemeinde Detern 22 - 24

■ **Gemeinde Ostrhauderfehn**

Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Gemeinde Ostrhauderfehn 24

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

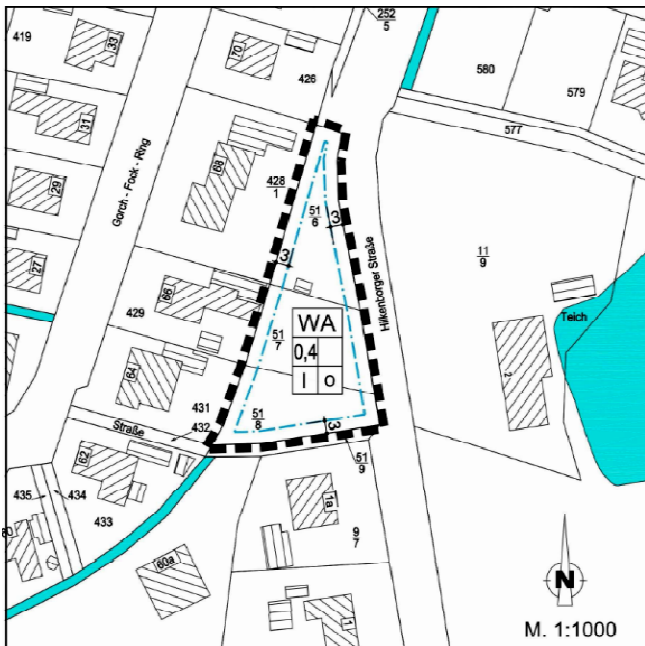
■ **Bundeswehr-Dienstleistungszentrum Leer**

Halbjährliche Warnung der Bevölkerung vor den Gefahren des Standortübungsplatzes Hesel 24

Bauleitplanung der Stadt Weener (Ems)

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 W „Friesenstraße“ gemäß § 13a BauGB in Textform

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 22.03.2012 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 W „Friesenstraße“ gemäß § 13a BauGB in Textform als Sitzung beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf die Erweiterung von überbaubaren Flächen auf verschiedenen Grundstücken im Bereich der Hilkenborger Straße. Ziel ist es, eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke mit Zufahrt von der Hilkenborger Straße zu ermöglichen. Die von der Änderung erfassten Grundstücke sind im nachstehenden Kartenausschnitt kenntlich gemacht.



Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 W „Friesenstraße“ gemäß § 13a BauGB in Textform 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 W „Friesenstraße“ 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 16.04.2012

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

Hauptsatzung der Gemeinde Detern

Aufgrund des § 12 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der Fassung des Gesetzes zur Anpassung von Landesgesetzen an das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz sowie zur Änderung des Gesetzes zur Zusammenfassung und Modernisierung des niedersächsischen Kommunalverfassungsrechts vom 13. Oktober 2011 (Nds. GVBl. S. 353) hat der Rat der Gemeinde Detern in seiner Sitzung am 14.03.2012 folgende Hauptsatzung beschlossen:

§ 1

Bezeichnung, Name, Rechtsstellung

- (1) Die Gemeinde führt die Bezeichnung und den Namen „Flecken Detern“.
- (2) Sie ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Jümme.

§ 2

Wappen, Flagge, Dienstsiegel

- (1) Das Wappen der Gemeinde ist in grün, geteilt durch einen silbernen Schrägrechts-Wellenbalken, oben ein silberner Burgturm, unten ein silberner Glockenstuhl mit 3 Bogengängen.