

Stadt Weener

Satzung

2. Änderung des Bebauungsplanes 30 S „Stapelmoorerheide“

gemäß § 13 BauGB in Textform

Aufgrund der §§ 36 und 40(1) der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.96 (Nds. GVBl. S. 382) und §§ 1 und 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141) hat der Rat der Stadt Weener am 08.06.2000 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt das gesamte Plangebiet.

§ 2 Inhalt der Änderungen

Für den gesamten Planbereich wird die Grundflächenzahl auf 0,3 angehoben und die Festsetzung der Firstrichtung aufgehoben.

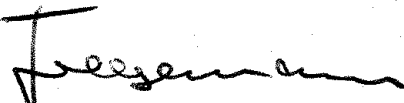
Im Bereich an der K 31 (Heidjer Straße) wird zwischen der Dorfstraße und Sportplatzsiedlung die Baugrenze bis auf 6 m an die Straßengrenze vorgezogen

§ 3 Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 30 S „Stapelmoorerheide“ der Stadt Weener tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

Weener, den 10.07.2000

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister


(Freeseemann)

Verfahrensvermerke:

Der VA der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 18.01.2000 die Aufstellung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 30 S „Stapelmoorerheide“ gemäß § 13 BauGB in Textform beschlossen.

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S „Stapelmoorerheide“ in seiner Sitzung am 08.06.2000 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß zugrundegelegt.

Weener, den 10.07.2000

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

i. A.

(Giese)

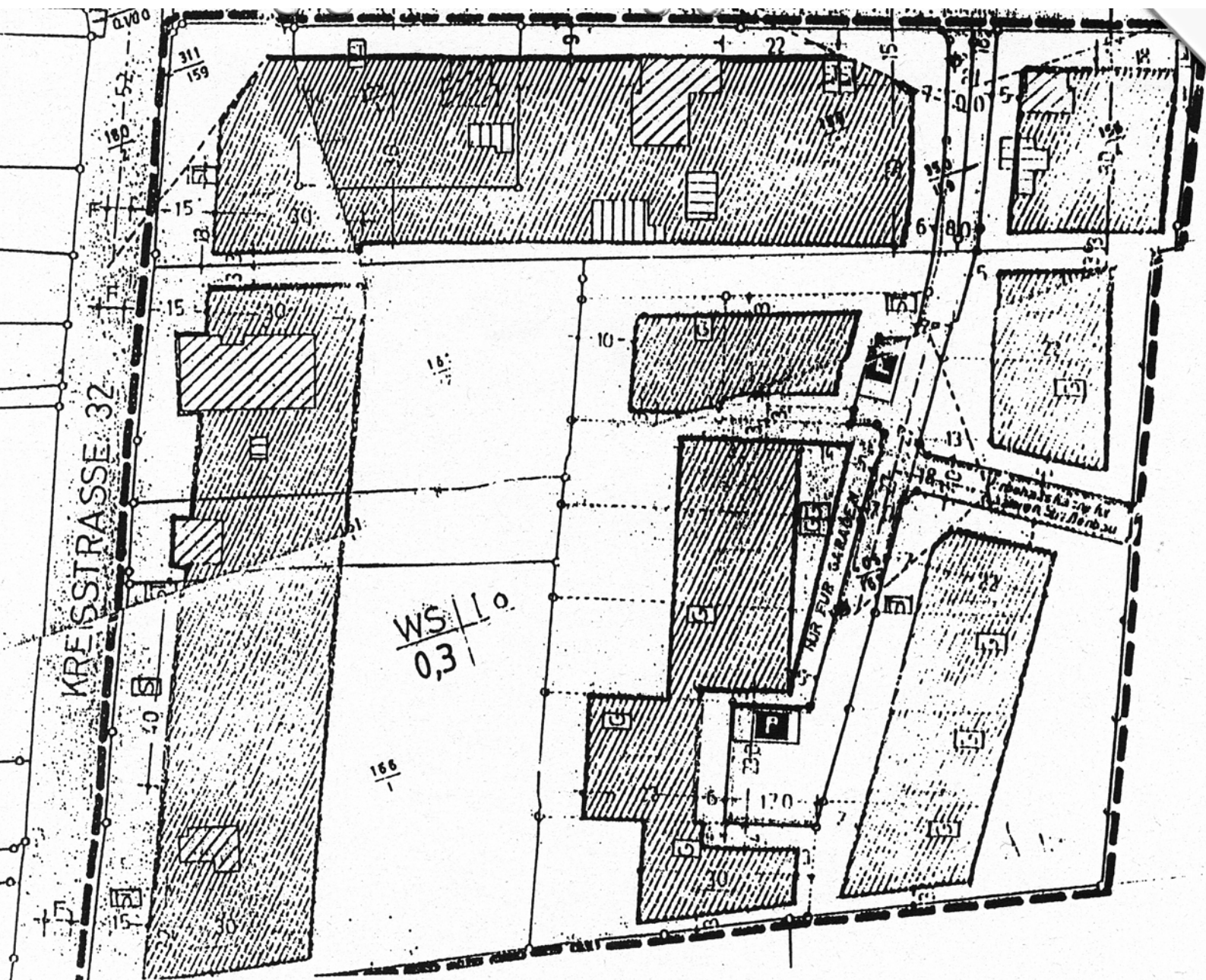
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S „Stapelmoorerheide“ ist durch die Bekanntmachung am ~~17.07.2000~~ im Amtsblatt für den Landkreis Leer rechtsverbindlich geworden.

Weener, den 31.07.2000

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

i. A.

(Lamberti)



Stadt Weener
2. Änderung des Bebauungsplanes 30 S
„Stapelmoorerheide“

gemäß § 13 BauGB in Textform

Begründung

Der Bebauungsplan hat sich mit verschiedenen Festsetzungen als überholt herausgestellt und bedarf insofern der Anpassung an heutige Bedürfnisse.

Zum einen hat sich die Festsetzung der Firstrichtung als nicht mehr gewollt ergeben, die insofern für den Planbereich aufgehoben werden soll.

Darüber hinaus ist auch die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,2 nicht mehr im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden anzusehen und insofern soll diese auf 0,3 angehoben werden. Da damit die Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) überschritten werden, wären zwei Möglichkeiten gegeben.

Die erste wäre, das Baugebiet in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln, was aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche möglich wäre. Da dies aber auch eine Änderung des Nutzungskatalogs zur Folge hätte, scheidet diese Möglichkeit aus Gründen des Bestandsschutzes aus.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen überschritten werden,

- „wenn besondere städtebauliche Gründe es erfordern.
Nach FICKERT / FIESELER (Baunutzungsverordnung – Kommentar) *dürften städtebauliche Gründe insbesondere vorliegen bei Maßnahmen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.*
Die innere Verdichtung ist als solche Maßnahme anzusehen.
- „wenn die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.“

Die besonderen städtebaulichen Gründe im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO werden von der Stadt Weener darin gesehen, dass das bestehende Kleinsiedlungsgebiet auf der einen Seite aufgrund des Bestandsschutzes nicht hinsichtlich der bisher zulässigen Nutzungen geändert werden soll, auf der anderen Seite aber eine angemessene Verdichtung im Sinne des gesetzlich vorgegebenen „sparsamen Umgangs mit Grund und Boden“ ermöglicht werden soll vergleichbar mit allgemeinen Wohngebieten, von denen sich Kleinsiedlungsgebiete heutiger Prägung im Erscheinungsbild nur noch unwesentlich unterscheiden. Die Ermöglichung der Realisierung gleicher Wohnansprüche im bestehenden Kleinsiedlungsgebiet erfordert die Überschreitung der Regel-Obergrenze von 0,2.

Da sichergestellt ist bei den hier in Rede stehenden Ausnutzungsziffern, dass „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ nicht beeinträchtigt werden, sind die nach § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in diesem Fall nicht erforderlich.

Da zudem öffentliche Belange nicht entgegenstehen, sind die Voraussetzungen des § 17 BauNVO kumulativ erfüllt.

Im Bereich an der Kreisstraße 31 soll die Baugrenze bis in die Flucht der bestehenden Gebäude vorgezogen werden; der Abstand zur Straßenraumgrenze beträgt dann noch 6,0 m.

Nach § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch ist die naturschutzrechtliche „Eingriffsregelung“ in der Abwägung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall können allenfalls die Hausgärten von der Änderung betroffen sein, obwohl im rückwärtigen Bereich die

Baugrenzen nicht verschoben werden. Nach BREUER („Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen) sind Hausgärten ohnehin der Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung) zuzuordnen, sodass ein weiterer Verlust nicht mehr zu Buche schlägt.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung ergeben sich keine wesentlich anderen Annahmen.

Die Kreisstraße 31 hat inzwischen den Charakter einer innerörtlichen Verbindung, sodass von wesentlichen Lärmimmissionen nicht auszugehen ist.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, daher ist das Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt worden.

Im Verfahren hat die Ostfriesische Landschaft auf die Bestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes hingewiesen, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden.

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

Weener, im Januar 2000

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i. A.

(Giese)



Die Begründung lag mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 31.01. bis 01.03.2000 öffentlich aus.

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß vom 08.06.2000 zugrundegelegen.

Weener, den 10.07.2000

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i. A.

(Giese)

