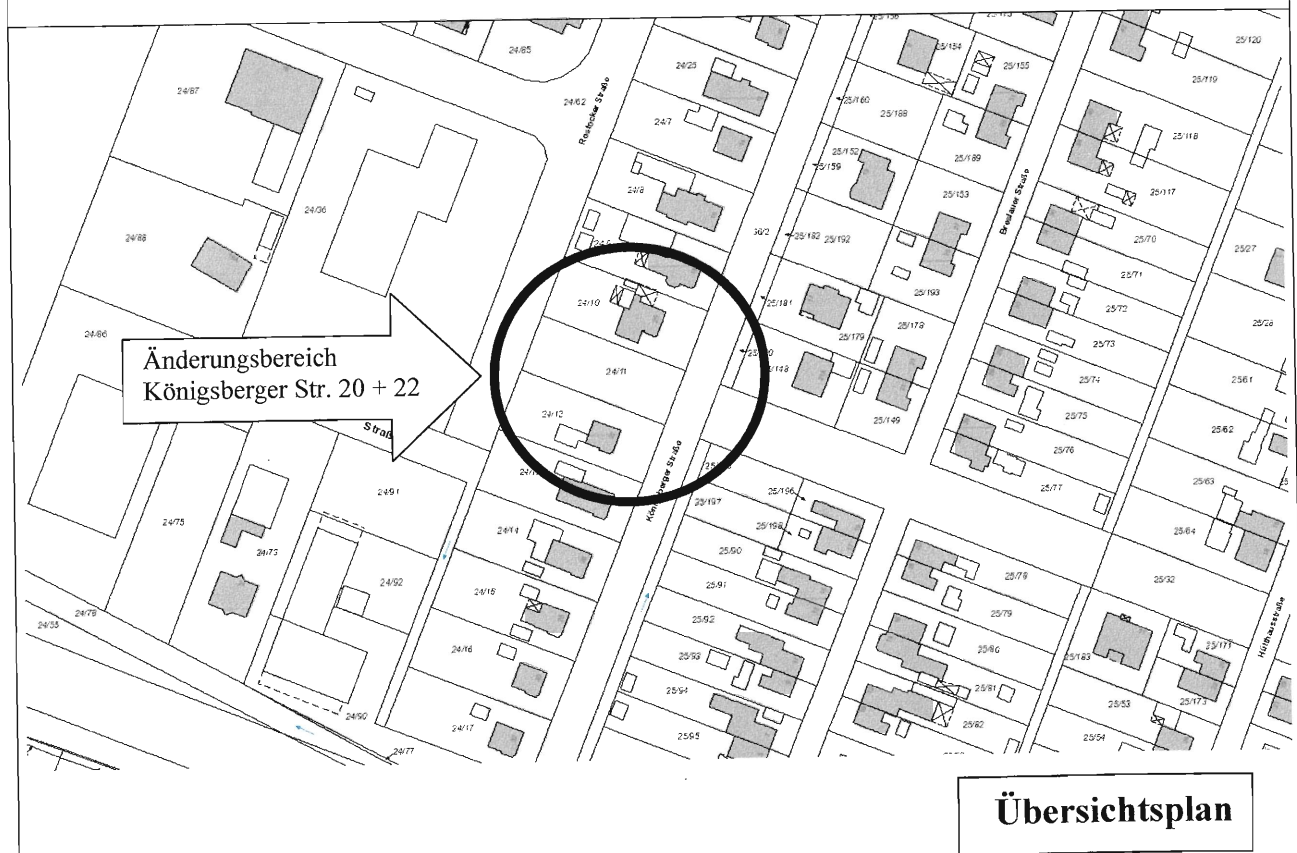




Stadt Weener (Ems)



9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthausiedlung“ gemäß § 13 a BauGB in Textform



Stadt Weener (Ems), Osterstraße 1, 26826 Weener

100 Mäße/Juni 2014



Stadt Weener (Ems)
Satzung
zur 9. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 15 W „Hütthausiedlung“ gemäß § 13 a BauGB in Textform



Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18.07.2012 (Nds. GVBl. S. 279), hat der Rat der Stadt Weener am 25.06.2014 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W ist im Übersichtsplan der Begründung, die Bestandteil der Satzung ist, kenntlich gemacht. Die Änderung umfasst die Grundstücke Königsberger Straße 20 und 22 (Gemarkung Weener, Flur 21, Flurstücke 24/10, Königsberger Straße 20, und 24/12, Königsberger Straße 22).

§ 2 Inhalt der Änderungen

- ▶ Erweiterung der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken Königsberger Straße 20 und 22 um 5 m Richtung Königsberger Straße (bis zum Sichtdreieck)
- ▶ Die Festsetzung erfolgt als Kleinsiedlungsgebiet (WS), offene Bauweise (o), Geschosszahl 2 (Höchstgrenze), Grundflächenzahl 0,2 (GRZ) und Geschossflächenzahl 0,4 (GFZ); sie entspricht den Festsetzungen des übrigen Bereiches.

§ 3 Inkrafttreten

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthausiedlung“ gemäß § 13 a BauGB in Textform der Stadt Weener (Ems) tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

Weener, den 01.07.2014

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister


Wilhelm Dreesmann



Stadt Weener (Ems)
Satzung
zur 9. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 15 W „Hütthaussiedlung“ gemäß § 13 a BauGB in Textform



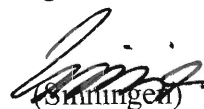
Verfahrensvermerke:

Der VA der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 01.04.2014 die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthaussiedlung“ gemäß § 13 a BauGB in Textform beschlossen.

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthaussiedlung“ in seiner Sitzung am 25.06.2014 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Präambel und die Begründung haben dem Satzungsbeschluss zugrundegelegt.

Weener, den 01.07.2014

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


 (Sinningen)

Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde von der Stadt Weener (Ems) ausgearbeitet.

Weener, den im März 2014

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

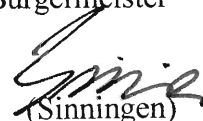

 (Sinningen)

Inkrafttreten

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthaussiedlung“ gemäß § 13 a BauGB ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer am **15.07.2014** rechtsverbindlich geworden.

Weener, den **17.07.2014**

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


 (Sinningen)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Rechtsverbindlichkeit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthaussiedlung“ ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplanes und ein beachtliche Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der Bauleitplanung nicht geltend gemacht worden.

Weener, den

Stadt Weener (Ems)
 Der Bürgermeister



Begründung
zur 9. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 15 W „Hütthaussiedlung“
gemäß § 13 a BauGB in Textform



Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 15 W „Hütthaussiedlung“ ist seit dem 10.05.1965 rechtsverbindlich und wurde bisher 8x geändert. Alle Änderungen sind rechtsverbindlich.

Planungsanlass und -ziel

Zur besseren Ausnutzbarkeit der Flurstücke 24/10, Königsberger Straße 20, und 24/12, Königsberger Straße 22, Flur 21, Gemarkung Weener, werden die überbaubaren Flächen um 5 m zur Königsberger Straße (bis zum Sichtdreieck) erweitert.



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



Begründung
zur 9. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 15 W „Hütthaussiedlung“
gemäß § 13 a BauGB in Textform



-4-

Sowohl in der 2. als auch in der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 15 W sind bereits auf mehreren Eckgrundstücken die überbaubaren Flächen erweitert worden.

Planinhalt

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den Festsetzungen im übrigen Plangebiet als Kleinsiedlungsgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2, einer Geschossflächenzahl von 0,4, einer Geschoszahl von II (Höchstgrenze) und einer offenen Bauweise festgesetzt.

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 geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken Königsberger Straße 20 und 22 handelt es sich um Garten- /Rasenflächen.

Erschließung

Die Erschließung der Vorhaben erfolgt von der Straße Königsberger Straße. Der Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist gesichert.

Immissionsschutz

In einem Abstand von ca. 70 m verläuft die Bundesbahnlinie. Die Bundesstraße (B 436) verläuft in einem Abstand von ca. 200 m. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zur Rostocker Straße hin befindet sich ein Gewerbegebiet. Die Grundstücke entlang der Königsberger Straße sind vollständig bebaut, wobei Erweiterungsbauten sind nach dem Bebauungsplan Nr. 15 W möglich.

Auf den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes wirken keine Immissionen der Bundesbahnlinie, der Bundesstraße und des im Westen angrenzenden Gewerbegebietes ein, da es sich um eine geringfügige Erweiterung inmitten eines bebauten Gebietes handelt.



Begründung
zur 9. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 15 W „Hütthaussiedlung“
gemäß § 13 a BauGB in Textform



-5-

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 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthaussiedlung“.

Der Gesetzgeber hat zwei Fallgruppen unterschieden. Die Bebauungsplanänderung ist unter die erste Fallgruppe der Pläne mit bis zu 20 000 qm Grundfläche einzuordnen. 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.

Hinweis

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige

-6-



Begründung
zur 9. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 15 W „Hütthaussiedlung“
gemäß § 13 a BauGB in Textform



-6-

Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafen 11 in Aurich, Tel. 04941/1799-32, 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 oder es ist 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.

Wasserschutzverordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone III A für die Wassergewinnungsanlage des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland.

Das bedeutet:

- Verbot von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau
- Verbot von Anlagen zum Lagern, Umschlagen oder Abfüllen von wassergefährdenden Stoffen
- Verbot zur Versenkung von Abwasser oder des von Verkehrsflächen abfließenden Wassers über Sickerbrunnen oder vergleichbare Anlagen.

Allgemeines

Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

-7-



Begründung
zur 9. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 15 W „Hütthaussiedlung“
gemäß § 13 a BauGB in Textform



-7-

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

Weener, im März/Juni 2014

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

(Sinningen)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss vom 25.06.2014 zugrundegelegen.

Weener, den 01.07.2014

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

(Sinningen)

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

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

■ Stadt Weener

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthaussiedlung“ gemäß § 13 a BauGB in Textform	112
--	-----

■ Gemeinde Bunde

Satzung zur 8. Änderung der Satzung über die Beseitigung von Abwasser aus Grundstücksabwasseranlagen durch die öffentliche dezentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Bunde und über die dafür zu erhebenden Gebühren (Abwasserbeseitigungssatzung)	112
---	-----

■ Gemeinde Brinkum

Erste Eröffnungsbilanz der Gemeinde Brinkum zum 01.01.2011; Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes des Landkreises Leer über die Prüfung der ersten Eröffnungsbilanz der Gemeinde Brinkum zum 01. 01.2011	113 – 114
---	-----------

■ Gemeinde Filsum

Satzung zur 6. Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Kindertagesstätte der Gemeinde Filsum	114
--	-----

■ Gemeinde Firrel

Erste Eröffnungsbilanz der Gemeinde Firrel zum 01.01.2011; Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes des Landkreises Leer über die Prüfung der ersten Eröffnungsbilanz der Gemeinde Firrel zum 01.01.2011	114 – 116
--	-----------

■ Gemeinde Moormerland

Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 8 A mit den darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet vom Voßbergweg bis einschl. der Grundstücke an der Heckenstraße und das Flurstück 166, soweit die Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ gilt	116
--	-----

■ Gemeinde Rhaderfehn

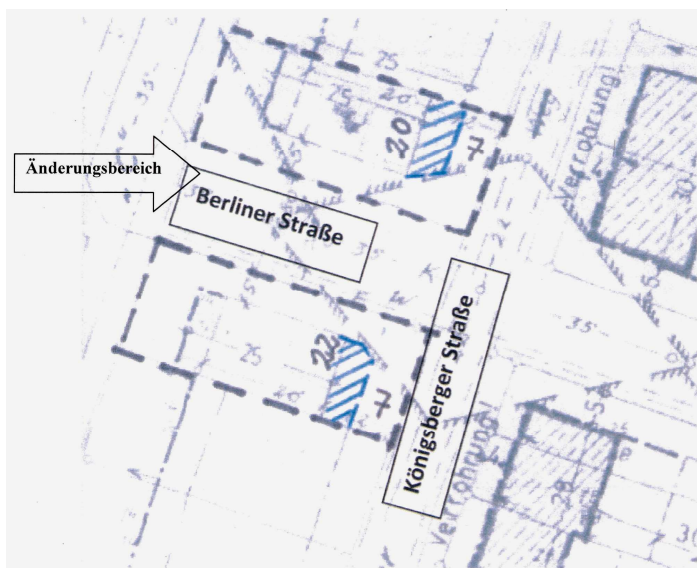
Bekanntmachung des Jahresabschlusses 2011 und der Entlastung	116
--	-----

Bauleitplanung der Stadt Weener (Ems)

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthausiedlung“ gemäß § 13 a BauGB in Textform

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 25.06.2014 die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthausiedlung“ gemäß § 13 a BauGB in Textform als Satzung beschlossen. Die Änderung umfasst die Grundstücke Königsberger Straße 20 und 22 (Gemarkung Weener, Flur 21, Flurstücke 24/10 und 24/12). Auf diesen Grundstücken werden die überbaubaren Flächen erweitert.

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes Nr. 15 W ist aus dem nachstehenden Kartenausschnitt ersichtlich.



Mit dieser Bekanntmachung wird die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthausiedlung“ gemäß § 10 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung rechtsverbindlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 233 Abs. 2 in Verbindung mit § 215 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung

- eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 bis 3 BauGB der dort näher bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine Verletzung der Vorschriften unter der Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 und 2a) BauGB über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan und
- 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 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch den Bebauungsplan und über das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Weener, den 15.07.2014

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i. V. Hermann Welp

Satzung zur 8. Änderung der Satzung über die Beseitigung von Abwasser aus Grundstücksab- wasseranlagen durch die öffentliche dezentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Bunde und über die dafür zu erhebenden Gebühren (Abwasserbeseitigungssatzung)

Auf Grund der §§ 10, 13, und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i. d. F. vom 17.12.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. S. 307) in Verbindung mit § 95 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) in der Fassung vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 64), zuletzt geändert durch § 87 Abs. 3 des Gesetzes vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), hat der Rat in seiner Sitzung vom 22.05.2014 folgende Satzung beschlossen:

Artikel 1

- (1) § 15 Abs. 2 wird wie folgt neu gefasst:

Die Benutzungsgebühr beträgt für

Hauskläranlagen	47,00 € je cbm
Abflusslose Sammelgruben	47,00 € je cbm

Artikel 2

Diese Satzung tritt am 01.08.2014 in Kraft.

Bunde, den 03.07.2014

Gemeinde Bunde
Der Bürgermeister
Gerald Sap

Stadt Weener (Ems) * 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthausiedlung“ in Textform

Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Stellungnahme

Abwägungsempfehlung

Klaus Hampel, Breslauer Straße 7, Weener, vom 12.05.2014

Im Zusammenhang mit der Änderung wird vorgeschlagen, dass der gesamte BPlan Nr. 15 W den aktuellen Werten (Maß der baulichen Nutzung) der anderen Bebauungspläne der Stadt Weener angepasst wird. Dies gilt insbesondere für eine Änderung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,4.

Begründung: Der BPlan 15 W ist einer der ältesten Siedlungsgebiete der Stadt und der Nachkriegszeit. Den Kommunen war nach dem II. Weltkrieg geboten, für die Flüchtlinge und Vertriebenen des Ostens Baumöglichkeiten zu schaffen. In der Stadt Weener wurde die Hütthausiedlung mit den Straßen „Breslauer Straße“ und „Hütthausstraße“ errichtet. Diese beiden Straßen lagen weitab der bisherigen städtischen Besiedlung. Ein Zugang war nur über die Bundesstraße möglich. Das Gebiet der jetzigen Berliner Straße mit Nebenstraßen war Weideland. Die Wiesenstraße war nur etwa 100 m lang. Die Bereiche der Schulen und Polizei war Kleingartenland.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf den Bereich der Grundstücke Königsberger Straße 20 und 22. Auf den vorgenannten Grundstücken ist die überbaubare Fläche geringfügig erweitert worden. Eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht erfolgt.

Der Anregung, nunmehr das Maß der baulichen Nutzung im gesamten Bebauungsplangebiet Nr. 15 W zu erhöhen, kann im Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W nicht entsprochen werden.

Eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf einer generellen Überprüfung/Überarbeitung des gesamten Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthausiedlung“.

Die damals, nicht nur im Bebauungsplan Nr. 15 W, festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2, war seinerzeit „marktüblich“. Jeder Grundstückseigentümer bewirtschaftete einen „Kleingarten“ mit Anzucht von Obst und Gemüse, um damit seinen Lebensunterhalt zu bestreiten.

Im Mittelpunkt der zweiten Stufe der BauGB-Novellierung, welche am 20.09.2013 in Kraft getreten ist, steht u. a. die Stärkung der Innenentwicklung. Ziel der städtebaulichen Überlegungen wird in naher Zukunft daher auch die

Damit die damals nicht gern gesehenen Flüchtlinge nur kleine Häuser bauen konnten und Folge dessen große Gärten zur Nutzung als Kleingartenland (Eigenanbau von landwirtschaftlichen Erzeugnissen) haben sollten, wurde eine niedrige Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Dies entspricht in der heutigen Zeit nicht mehr den Erfordernissen und örtlichen Gegebenheiten.

Durch die von mir vorgeschlagene Anpassung der Werte an andere städtische BPläne wird bei den vorhandenen Grundstücken durch bessere/höhere Auslastung eine Nachverdichtung der baulichen Innenentwicklung erreicht, ohne dass Infrastrukturmaßnahmen erforderlich sind.

Hinweis:

Sollte eine Änderung im o. g. Zusammenhang nicht möglich oder zulässig sein, soll dieses Schreiben als Anregung für eine Anpassung des BPlanes Nr. 15 W „Hütthausiedlung“ an die Werte anderer städtischen Bebauungspläne in nächster Zeit sein.

Nachverdichtung innerörtlicher Flächen sein. Inhalt dieser Zielsetzung ist eine gesamtheitliche Betrachtung der Baugebiete, welche u. a. eine Überprüfung des Bebauungsplanes Nr. 15 W in Bezug auf die Bebauung der Grundstücke mit einem weiteren Wohnhaus und mit den sich daraus ergebenden Änderungen des Bebauungsplanes zur Folge haben wird. Für die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist der § 30 BauGB maßgebend. Von großer Bedeutung ist dabei eine gesicherte Erschließung für weitere Bauvorhaben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und überprüft.