



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“ gemäß § 13 BauGB in Textform



	Anregungen		Abwägungsvorschläge
1	<p><u>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Aurich, vom 11.07.2016</u> Der Änderungsbereich grenzt an der Südseite der B 436, deren Belange die NLStBV-GB Aurich vertritt. Gegen die o. a. Bauleitplanung bestehen keine Bedenken, Es ist darauf zu achten, dass bei Neu- und Ersatzbauten sowie Umbauten größeren Umfanges ein ausreichender Schutz gegen den Verkehrslärm der B 436 gewährleistet wird. Nach Abschluss des Verfahrens wird unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung gebeten.</p>		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
2	<p><u>IG-Bauhof, Reent Reents, Calvinstraße 4, Weener, vom 07.08.2016</u> Die IG Bauhof erhebt Einspruch gegen die Bebauungsplanänderung mit der Begründung, dass sich in dem Bebauungsplan das Gebäude des IG-Bauhofes mit ca. 400 Mitgliedern befindet.</p>		Das Gebäude der IG Bauhof ist nicht von der Änderung des Bebauungsplanes betroffen. Das Gebäude ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 35 W „Beningaweg“ als Mischgebiet festgesetzt. Die Änderung umfasst die Grundstücke Komm.-Hesse-Straße 19 b, 19 c, 21 und Auf den Knollen 1. Aus gegebenem Anlass erfolgt die Festsetzung als Mischgebiet, da die Immissionswerte im Änderungsbereich über den zulässigen Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet liegen.
3	<p><u>Landkreis Leer, Leer, vom 03.08.2016</u> Gemäß § 3 Abs. 7 BauGB hat die Gemeinde die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Belange sind hierzu sachgerecht zu ermitteln. Zu der o. a. Bauleitplanung nehme ich daher – ohne dem von</p>		



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“ gemäß § 13 BauGB in Textform



ihnen vorzunehmenden Abwägungsprozess vorzugreifen – für die einzelnen von mir zu vertretenden Fachbereich wie folgt Stellung:

Aus planungsrechtlicher Sicht ist zunächst auf widersprüchliche Ausführungen zum gewählten Verfahren hinzuweisen. Die Änderung soll nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Ob es sich hier um eine Änderung ohne Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung handelt, dürfte aufgrund der Änderung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung zumindest strittig sein. Die Zulässigkeit der Abweichung von den Darstellungen des Bebauungsplanes wird so auch nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB begründet. Die Regelung ist jedoch mit im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB anwendbar, kann in diesem Verfahren somit nicht zur Auflösung des Plankonfliktes dienen.

Hier könnte m. E. ein Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden, da für einen bereits bebauten und beplanten Bereich eine günstigere, konfliktärmere Ausnutzung erreicht werden soll. Dann wäre es auch statthaft, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Ohne dies decken sich die Inhalte des Bebauungsplanes nicht mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes, so dass der F-Plan parallel zu ändern wäre.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Ausschluss der nach § 6 Abs. 1 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO einer besonderen Darlegung der hierfür abwägungserheblichen städtebaulichen Gründe in der Begründung bedarf. Dies fehlt bislang.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.

Die Satzungsunterlagen werden zum Ausschluss der nach § 6 Abs. 1 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO ergänzt.



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“ gemäß § 13 BauGB in Textform



<p>Weiterhin wird nach dem vorgelegten Entwurf festgesetzt „Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind (...) die gemäß § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen i. V. m. § 1 (6) BauNVO – Vergnügungsstätten – auch ausnahmsweise unzulässig“. Diese Festsetzung nimmt somit für den Ausschluss von Vergnügungsstätten Bezug auf § 4 Abs. 3 BauNVO, also die Regelungen zu allgemeinen Wohngebieten. Dies stellt einen Fehler dar, der sich auch in der Begründung wiederholt. Zudem wäre die Nutzung nicht „ausnahmsweise unzulässig“ sondern „nicht ausnahmsweise zulässig“.</p> <p>Zur Rechtssicherheit empfehle ich die Wiederholung des Beteiligungsverfahrens unter Zugrundelegung des § 13 a BauGB und Berücksichtigung der Anmerkungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten.</p> <p>Aus <u>wasserwirtschaftlicher Sicht</u> bestehen zu der geplanten Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers hat über den vorhandenen Regenwasserkanal, der nach meinem Kenntnisstand im Beningaweg verlegt ist, zu erfolgen und ist sicherzustellen. Der unteren Wasserbehörde ist in den Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass das anfallende Oberflächenwasser schadlos abgeleitet werden kann.</p> <p>Es bestehen aus <u>denkmalpflegerischer Sicht</u> keine Bedenken.</p> <p>Von der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W</p>	<p>Die Unterlagen werden entsprechend überarbeitet.</p> <p>Das Verfahren wird erneut nach § 13 a BauGB durchgeführt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“ gemäß § 13 BauGB in Textform



„Beningaweg“, die ausschließlich die Zulässigkeit der Art von Nutzung betrifft, sind denkmalpflegerische Belange nicht berührt.

Aus bodenschutz- und abfallrechtliche Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 4. Änderung des o. g. Bebauungsplanes.



**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“ gemäß § 13
BauGB in Textform**



--	--	--



**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“ gemäß § 13
BauGB in Textform**



--	--	--



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“ gemäß § 13 BauGB in Textform


