

Satzung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes F6 „Mittelweg/Hohe Heide“, Ortschaft Flachsmeer, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 10 und § 58 (2) des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen in seiner Sitzung am 28.09.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplanes F6 beschlossen.

Diese Bebauungsplanänderung wurde nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes F6 befindet sich im Ortskern der Ortschaft Flachsmeer und umfasst eine ca. 7,04 ha große Fläche östlich angrenzend an die „Papenburger Straße“ (K24) zwischen der Straße „Am Denkmal“ im Norden und der Straße „Hohe Heide“ im Süden. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flurstücke der Gemarkung Flachsmeer, Flur 5:

53/13; 53/19; 53/27; 54/9; 55/5; 55/6; 56/2; 57/3; 75/5; 76/4; 77/3; 78/2; 81/4; 78/1; 79/26; 74/5; 79/28; 79/31; 79/16; 79/14; 96/17; 79/30; 81/11; 96/16; 79/29; 80/8; 81/15; 96/27; 80/9; 80/10; 80/17; 80/16; 81/24; 80/19; 80/13; 80/14; 80/18; 81/23; 74/10; 58/9; 74/11; 81/7; 147; 148; 149; 81/9; 81/10; 151; 150; 152; 154; 153; 155; 157; 158; 159; 160; 161; 162; 53/31; 137/1; 53/29; 138; 53/24; 139; 53/30; 140; 142; 53/4; 143; 144; 53/17; 53/32; 145.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich (s. Seite 6)

§ 2 Inhalt der Änderung

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO wird innerhalb der Mischgebietsflächen ausgeschlossen.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes F6 im Geltungsbereich dieser Änderung bleiben unverändert.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gem. § 10 (3) BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

Westoverledingen, den
Bürgermeister

(Siegel)

Hinweise:

Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)) anzuwenden.

Auf die Vorschriften des § 44 (3) Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 (4) BauGB über das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 215 (1) BauGB

1. eine nach § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 (3) Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 05.04.2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes F6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 09.05.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden

Westoverledingen, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung:

Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 09.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 17.05.2017 bis zum 19.06.2017 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes F6 sowie die Begründung nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen laut § 3 (2) S. 4 BauGB sowie der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 28.09.2017 als Satzung laut § 10 BauGB beschlossen.

Westoverledingen, den

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes F6 „Mittelweg/Hohe Heide“ wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes geltend gemacht.

Westoverledingen, den

Bürgermeister

Mängel der Abwägung:

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes F6 „Mittelweg/Hohe Heide“ sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den
Bürgermeister

Planverfasser:

Die Ausarbeitung der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes F6 „Mittelweg/Hohe Heide“ erfolgte durch den Sachbereich 3 – Bauen und Planen – der Gemeinde Westoverledingen.

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes F6 „Mittelweg/Hohe Heide“, Ortschaft Flachsmeer

1. Anlass und Ziel der Planänderung

Der Ursprungsplan F6 wurde im Jahr 1993 vom Rat der Gemeinde Westoverledingen als Satzung beschlossen. Die 1. vereinfachte Änderung erfolgte 1994, eine 2. beschleunigte Änderung 2014. Die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung wurde vom Rat am 28.09.2017 als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes F6 umfasst den Siedlungsraum östlich angrenzend an die „Papenburger Straße“ (K24) zwischen der Straße „Am Denkmal“ im Norden und der Straße „Hohe Heide“ im Süden. Das Gebiet befindet sich im Ortskern der Ortschaft Flachsmeer und umfasst eine ca. 7,04 ha große Fläche.

Östlich der Papenburger Straße und im Einmündungsbereich der Straße „Hohe Heide“ sind Mischgebietsflächen geltendes Planungsrecht. Dieser verkehrsgünstig gelegene Bereich stellt sich als ein zentrales Entwicklungsgebiet des Ortsteiles dar und dient insbesondere der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsunternehmen. Vergnügungsstätten insbes. Spielotheken würden diesem Ziel aufgrund der mit ihnen verbundenen Niveauabsenkung und des Attraktivitätsverlustes, des sog. „Trading-Down-Effektes“, entgegenstehen.

Im Geltungsbereich der Planänderung werden Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO innerhalb der Mischgebietsflächen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes F6 (in der Fassung der 2. Änderung) behalten ihre Gültigkeit.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Das Verfahren nach § 13 BauGB ist anwendbar. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

2. Übergeordnete Planungen / städtebauliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes F6 die Flächen östlich entlang der Papenburger Straße (K24) als gemischte Flächen dargestellt. Lediglich im nördlichen Geltungsbereich, ist der vorhandene Friedhof südwestlich entlang der Straße „Am Denkmal“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ausgewiesen. Im weiteren westlichen Verlauf schließen Gemeinbedarfsflächen für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, für Kindergärten sowie Wohnbauflächen an.

2.2 Bebauungsplan

Der für die Änderung derzeit gültige Bebauungsplan setzt für die Flächen östlich der Papenburger Straße Mischgebietsflächen (MI) gem. §6 BauNVO mit einer zweigeschossigen, offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Im Einmündungsbereich der Straße „Hohe

Heide“ sind die Mischgebietsflächen in einer eingeschossigen, offenen Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, südwestlich entlang der Straße „Am Denkmal“ ist der vorhandene Friedhof als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof mit angrenzender Gemeinbedarfsfläche für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Weiter östlich ist eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Flächen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO in offener, eingeschossiger Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ausgewiesen.

Die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung werden in der 3. Bebauungsplanänderung nicht verändert und bleiben für den gesamten Geltungsbereich bestehen.

Westoverledingen, den

Der Bürgermeister
Theo Douwes

