

Gemeinde Moormerland
Landkreis Leer

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan N 26

sowie

A u f h e b u n g

des

Bebauungsplanes N 5

Aufgestellt:

Gemeinde Moormerland

- B a u a m t -

Warsingsfehn

Theodor-Heuss-Straße 12

2956 Moormerland

T Ö B - Beteiligung gemäß § 4
Abs. 1 BauGB bis zum 02.05.90

Öffentliche Auslegung gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit
vom 02.04.90 bis 02.05.90

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeines
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2 Aufstellungsbeschuß
- 2. Ziele und Zwecke der Planungen
 - 2.1 Abgrabungen, Aufschüttungen
 - 2.2 Abstandsflächen
 - 2.3 Agrarplanung
 - 2.4 Anpassungspflicht nach § 1 Absatz 4 BauGB
 - 2.5 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 2.6 Landwirtschaftliche Ansiedlung
 - 2.7 Altlasten
 - 2.8 Bauflächenausweisung
 - 2.9 Bauland, Bauerwartungsland
 - 2.10 Baulinien, Baugrenzen
 - 2.11 Bauweise und Bebauungsweise
 - 2.12 Bodenbelastung, Bodenschutz, Bodenversiegelung
 - 2.13 Denkmalschutz
 - 2.14 Erschließung, Aufschließung, Erschließungsaufwand
 - 2.15 Folgekosten
 - 2.16 Freizeiteinrichtungen
 - 2.17 Grünfläche, Landschafts- und Grünordnungsplanung, Kinderspielplatz
 - 2.18 Verkehrsplanung

1. Allgemeines

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes N 26

Im Nordosten:

Königsstraße, von dem Grundstück Königsstraße 103 bis zum Grundstück Königsstraße 133.

Im Südosten:

Südöstliche Grenze der Flurstücke 33/3, 32/8 und 36/24 der Flur 16 der Gemarkung Neermoor.

Im Südwesten:

Nordöstliche Grenze der Flurstücke 36/11, 28/6 und 146 der Flur 26 der Gemarkung Neermoor sowie südöstliche Grenze des Flurstücks 143 der Flur 26 der Gemarkung Neermoor.

Im Nordwesten:

Südöstliche Grenze des Flurstücks 146 der Flur 26 der Gemarkung Neermoor und nordwestliche Grenzen der Flurstücke 108/1, 109, 110 der Flur 26 der Gemarkung Neermoor.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ist am 19.07.1989 gefaßt worden. Gleichzeitig wurde beschlossen, daß mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes N 26 der Bebauungsplan N 5 als aufgehoben gilt.

2. Ziele und Zwecke der Planungen

2.1 Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen im Sinne von § 9 Absatz 1 Ziffer 17 BauGB haben nicht stattgefunden und kommen auch nicht zur Ausführung, so daß eine Ausweisung nicht erforderlich ist.

2.2 Abstandsflächen

Gewerbeflächen sind mit dem Bebauungsplan N 14 mit einem Abstand von 350 m (Luftlinie) zu dem räumlichen Geltungsbereich N 26 ausgewiesen. Nach der Abstandsliste des Nordrhein-westfälischen Ministers für Arbeit und Soziales soll u. a. der Abstand einer Maschinenfabrik zur Wohnbebauung > 150 m betragen. Auf dem im

=
Baugebiet N 26 am nächstliegenden Betriebsgrundstück ist ein Fuhrunternehmer angesiedelt. Eine Beeinträchtigung des Baugebietes N 26 ist somit durch das Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

2.3 Agrarplanung

Die in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen landwirtschaftlichen Nutzflächen befinden sich ausschließlich im Besitz von Nichtlandwirten.

Die nächstgelegene Hofstelle zum Baugebiet N 26 befindet sich auf der Südseite des bereits entwickelten Baugebietes N 7b. Der Abstand beträgt Luftlinie 300 m.

Das die zur Verplanung kommenden Grundstücke für die Landwirtschaft ohne Bedeutung sind, ist auch schon daran zu erkennen, daß die Einbeziehung in das Flurbereinigungsgebiet Neermoor unterblieb.

2.4 Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB

Die anstehenden Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes N 26 stehen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Dieses Baugebiet ist nach der Raumtypisierung dem zu verdichtenden Raum des Grundzentrums Moormerland zuzuordnen. Die Bevölkerungsentwicklung war in den zurückliegenden Jahren äußerst positiv, die die Nachfrage an Bauplätzen stets steigen ließ.

Zur Verbesserung der Erwerbsgrundlage für die Hinzuziehenden hält die Gemeinde an der Autobahn A 31 und westlich der Bahn in der Ortschaft Neermoor Gewerbeflächen für ansiedlungswillige Unternehmen vor.

Überörtliche Verkehrseinrichtungen werden von den Planungen nicht tangiert.

Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Grundschule (Focko-Weiland-Schule), Kindergarten Warsingsfehn/Neermoor, Schulzentrum an der Theodor-Heuss-Straße brauchen nicht vergrößert werden, es stehen noch Kapazitäten zur Verfügung.

Das Baugebiet N 26 liegt im Wasservorranggebiet des Wasserwerkes Hesel. Bei der Vorlage von Bauanträgen wird darauf geachtet, daß bauliche Vorkehrungen zur Verhinderung der Grundwasser-Verunreinigung mit vorgesehen werden.

Überörtliche Frei- und Schutzflächen, wie Naturschutzgebiete, Klimaschutzgebiete etc. sind für die am Baugebiet N 26 angrenzenden Grundstücke nicht ausgewiesen.

2.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung sollen für die Flurstücke 399/32 und 33/3 der Flur 16 der Gemarkung Neermoor "Mischgebiet", gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung für das Flurstück 27/22 "Gemeinbedarfsfläche Kirche" und für die restlichen Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes N 26 "Allgem. Wohngebiet" gemäß § 4 der BauNVO ausgewiesen werden.

Die Flurstücke 399/32 und 33/3 sind bis auf das Hausgrundstück Königsstraße 107 noch unbebaut. Es ist die direkte Lage zum sich in den letzten Jahren verdichteten Zentrumgebietes gegeben.

Es waren bei der Gemeinde schon mehrere Gewerbetreibende vorstellig, die eine gewerbliche Nutzung der genannten Flurstücke anstrebten. Es bestand jedoch noch keine Verkaufsbereitschaft. Die Gemeinde möchte mit der Ausweisung der Nutzungsart "Mischgebiet" eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Versorgung des hiesigen Raumes auch für die Zukunft ermöglichen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden jedoch störend wirken, so daß mit § 8 die entsprechende Ansiedlung unterbunden werden soll.

Weiterhin fügen sich Spielhallen nicht in das dortige Gebiet ein. Die nähere Umgebung zum Mischgebiet stellt sich als Wohngebiet dar, so daß Nutzungskonflikte die Folge wären.

Die Nähe zu einer Kirche ist außerdem gegeben. Weiterhin sind zwei Spielhallen in einer Entfernung von jeweils rd. 700 m (Luftlinie) zum Baugebiet N 26 vorhanden, die den Bedarf des Bereiches u. a. entlang der Königsstraße abdeckt. In dem Termin zur Bürgeranhörung wurde von den Anwesenden hervorgehoben, daß die Ausweisung von "Mischgebiet" sich für sie nachteilig auswirken könne.

Planziel der Gemeinde ist, entlang der Königsstraße und im besonderen da, wo noch größere Freiflächen sind, die Nutzungsart "Mischgebiet" vorzusehen. Nur so läßt sich eine Nutzungsentflechtung erreichen.

In den zurückliegenden Jahren konnte zunehmend festgestellt werden, daß Gewerbeansiedlungen auch in Wohngebieten - zwar im zulässigen Rahmen - aber nicht immer im Sinne der dortigen Bewohner stattfand.

Die in der Bürgeranhörung weiter vorgetragene Forderung der Anlieger des Lärchenweges, doch zu dem Mischgebiet eine Zu- und Abfahrtsverbotslinie zum Lärchenweg hin auszuweisen, ist schon aus erschließungsbeitragsrechtlichen Gründen nicht umsetzbar.

Für das Flurstück 27/22 soll die Nutzungsart "Gemeinbedarfsfläche Kirche" entsprechend den Darstellungen im genehmigten Flächennutzungsplan gelten. Das Kirchengebäude wurde bereits Anfang der 60er Jahre errichtet. Mit dem Bebauungsplan N 5 war für dieses Grundstück die Nutzungsart "Kleinsiedlungsgebiet" festgesetzt worden. In einem Kleinsiedlungsgebiet ist die Errichtung einer Kirche ebenfalls möglich, so daß die Genehmigung erteilt werden konnte.

Das Kirchengebäude wurde verschiedentlich vergrößert und schließlich zuletzt der Kirchturm errichtet.

In der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde hierzu vorgetragen, daß das Kirchengeläut als störend empfunden werde. Man habe bei der Errichtung der Wohnhäuser nicht angenommen, daß entsprechende Anlagen dort entstehen. Es wurde in diesem Zusammenhang auf § 2 Absatz 3 Nr. 3 verwiesen, wonach Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in einem Kleinsiedlungsgebiet zulässig sind. Diese Ausnahme wurde mit dem Bebauungsplan nicht außer Kraft gesetzt.

Im übrigen ist das Baugenehmigungsverfahren durchgeführt worden, wo die Verträglichkeit mit Erteilung der Baugenehmigung zum Ausdruck gebracht wurde.

Für den größten Teil der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes N 26 soll die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden. Die in dem vorgenannten Gebiet vorhandenen Gebäude werden ausschließlich für Wohnzwecke genutzt.

Die Kanalisierung des dortigen Bereiches steht vor seiner Ausführung. Für die Gemeinde war schließlich von Bedeutung, wie weit eine Kanalisierung vorgenommen werden sollte, so daß von den Gremien der Gemeinde zu entscheiden war, welche Grundstücke in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes N 26 einbezogen werden sollten.

Es ist dort eine Streubebauung vorhanden, die die Abgrenzung besonders schwierig gestaltete.

Um schließlich eine höchstmögliche Anzahl von Grundstücken zu erreichen, entschied der Rat, auch die rückwärtig an dem Lärchenweg belegenen bebauten Grundstücke mit zu erfassen.

Dies führte wiederum dazu, daß auch das Flurstück 36/24 mit zu verplanen ist.

Das direkt südöstlich an das vorgenannte Flurstück angrenzende Gebiet ist bereits bebaut, so daß hier eine Lückenauffüllung stattfindet.

In dem Allgem. Wohngebiet brauchen Spielhallen nicht mehr besonders ausgeschlossen werden, weil die novellierte Baunutzungsverordnung die Unzulässigkeit herausstellt.

Im übrigen sollen die in § 4 der Baunutzungsverordnung katalogmäßig aufgeführten Nutzungsarten nicht voll zum Tragen kommen. U. a. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind in der Regel stark frequentierte Betriebe, die in dem rückwärtigen Gebiet nur unter erschwerten Bedingungen erreichbar wären. Gerade die zweite Hälfte des Lärchenweges soll nur in geringer Breite ausgebaut werden, so daß schon von daher auch Probleme auftreten können.

2.6 Landwirtschaftliche Aussiedlung

Die Verlegung eines landwirtschaftlichen Betriebes ist nicht erforderlich. Es ist in dem räumlichen Geltungsbereich nicht einmal eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle vorhanden. Der Wandlungsprozeß in der Landwirtschaft führte dazu, daß auch die mit dem Bebauungsplan N 26 zu verplanenden Grundstücke für diesen Berufszweig keine Bedeutung mehr haben. Die landwirtschaftlichen, betriebswirtschaftlichen Verhältnisse erfordern großflächige Nutzungsmöglichkeiten.

2.7 Altlasten

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches N 26 sind keine Anlagen vorhanden gewesen, von denen eine Bodenkontaminierung ausgegangen sein könnte.

2.8 Bauflächenausweisung

Im vorliegenden Fall kann sich die Planung auf homogenische, städtebauliche Einheiten beziehen, die sich durch die direkte Lage an dem Zentrum ergibt. Dadurch entfällt eine Funktionszuordnung.

Mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Voraussetzung für die Ausstellung des Bebauungsplanes N 26 geschaffen. In diesem Verfahren wird auf die bedarfsgerechte Gliederung eingegangen.

Dadurch, daß die Gemeinde zur Kanalisierung der Straßen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes N 26 Mittel erhielt, ist ein sofortiger Handlungsbedarf entstanden, der schließlich die Verfahrensabwicklung nach § 8 Absatz 3 BauGB erforderlich machte.

2.9 Bauland, Bauerwartungsland

Bei der Abgrenzung des Baulandes wurden die privaten Belange gegen die öffentlichen Interessen abgewogen und schließlich eine Gebietsabgrenzung beschlossen, die den städtebaulichen Grundsätzen gerecht wird.

2.10 Baulinien, Baugrenzen

Mit dem noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan N 5 ist ein Großteil Baulinien ausgewiesen worden, die mit dem Bebauungsplan N 26 aufgehoben werden sollen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nunmehr nur mit Baugrenzen abgegrenzt.

Die Bebauung der Grundstücke ist zu einem Großteil zur Ausführung gekommen, so daß die Ausweisung von Baulinien in ihrer restriktiven Wirkung nicht mehr umsetzbar ist.

Die Regelbautiefe mit 25 m ermöglicht eine variable Grundstücksausnutzung.

2.11 Bauweise und Bebauungsweise

Es kommt ausschließlich die offene Bauweise zur Ausweisung. Es sind die Gebäudetypen Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Gartenhäuser zulässig.

Die Bebauungsweise erfährt lediglich mit der Ausweisung der eingeschränkten, eingeschossigen Bauweise eine Vorgabe. In dem räumlichen Geltungsbereich des noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes N 5 ist ohnehin die eingeschossige Bauweise zur Umsetzung gekommen.

Mit der Ausweisung + ID soll den jeweiligen Grundstückseigentümern eine über die nach der Nds. Bauordnung für Dachgeschosse zulässige 2/3 Ausnutzung hinaus ein Ausbau möglich sein.

In Abweichung von § 20 Absatz 1 BauNVO sollen so ausgebauten Dachgeschosse wohl als Vollgeschosß gelten, jedoch mit den tatsächlichen Ausmaßen bei der Zulässigkeitsprüfung von Vorhaben in Ansatz gebracht werden.

2.12 Bodenbelastung, Bodenschutz, Bodenversiegelung

Bodenbelastungen durch Bodenverbrauch sind bei der anstehenden Planung nur in geringem Maße gegeben. Bodenverunreinigung durch Düngemittel, Pflanzenschutz ist ebenfalls nicht gegeben.

Die Bodenbeeinträchtigung soll auf das Minimum reduziert werden. Dies im besonderen dadurch, daß lediglich eine Straßenbefestigung in Pflasterbauweise zur Ausführung kommen soll.

Die Straßenverkehrsflächen sind zum Teil in Ausführung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes N 5 relativ breit vermessen worden. Der Ausbau wird jedoch auf das notwendige Maß beschränkt. Die Bürgeranhörung dazu hat ergeben, daß auf den Bau von Gehwegen grundsätzlich verzichtet werden sollte, weil es sich dort im wesentlichen um Stichstraßen oder eine kleine Verbindungsstraße handelt.

Nach der novellierten Baunutzungsverordnung sind bei der Ermittlung der sich einstellenden Grundstücksausnutzungen auch Nebenanlagen etc. mit hinzuzurechnen.

Die Gemeinde wird jedoch die bisherigen Grund- und Geschoßflächenzahlen, die sonst zur Ausweisung gekommen sind, nicht anheben, so daß insoweit nunmehr auch indirekt eine Grundstücksüberbauung eingeschränkt wird.

Schließlich trägt die Ausweisung von privaten Grünflächen, in denen überhaupt keine Nebenanlagen errichtet werden dürfen, zur Verringerung der Bodenversiegelung bei.

2.13 Denkmalschutz

Denkmalwürdigkeiten sind in dem Baugebiet N 26 nicht vorhanden. Werden bei Tiefbauarbeiten kulturhistorische Funde gemacht, wird das zuständige Amt für Naturschutz und Denkmalspflege und die Ostfr. Landschaft benachrichtigt.

2.14 Erschließung, Aufschließung, Erschließungsaufwand

Maßnahmen zur Aufschließung der Grundstücke, wie Herstellung von Zubringerstraßen etc. sind nicht notwendig.

Die Kläranlage Warsingsfehn wurde erst vor einigen Jahren vergrößert und mit der 3. Reinigungsstufe ausgestattet. Die Anlage ist somit zur Aufnahme des Abwassers aus dem Baugebiet N 26 fähig.

Der innere Erschließungsaufwand wird sich einschließlich der Kanalisierung auf ca. 500 000,00 DM belaufen. Die Verlegung der Schmutzwasserleitung wird mit dem Haushaltsplan 1990 finanziell abgesichert. Die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom etc. ist zum größten Teil erfolgt. Die Versorgung der neu in die Planung aufgenommenen Bereiche kann jederzeit erfolgen.

Das Erschließungssystem hat sich an dem Bestand zu orientieren. Es kann somit nur die Schleifen-, Stichstraßenkombination zur Ausführung kommen.

2.15 Folgekosten

Es wird angestrebt, die Straßenseitenräume von den Anwohnern mit pflegen zu lassen, so daß der Gemeinde die reine Unterhaltungslast zur Verkehrssicherungspflicht verbleibt.

2.16 Freizeiteinrichtungen

Den Bewohnern des dortigen Bereiches steht eine breite Palette von Freizeitangeboten zur Verfügung. Hier ist nur zu nennen, daß Sportplätze, Tennisanlagen, Sporthallen in unmittelbarer Nähe vorhanden sind.

2.17 Grünfläche, Landschafts- und Grünordnungsplanung - Kinderspielplatz

Das Baugebiet N 26 schließt sich direkt an das bestehende Baugebiet N 7b an. An unbebauten Freiflächen werden ca. 1,50 ha der Wohnbebauung zugeführt. Wie bereits unter dem Abschnitt "Landwirtschaft" dieser Begründung erwähnt wurde, ist innerhalb der vorgenannten Fläche bereits eine Streubebauung vorhanden.

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes für den räumlichen Geltungsbereich wird daher wegen der Überplanung eines zum größten Teil bebauten Gebietes nicht mehr für erforderlich gehalten.

Es kommt die offene Bauweise zur Ausweisung, daß mit einer vermehrten Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu rechnen ist. Dadurch wird die Leistungsfähigkeit des dortigen Naturhaushalts verbessert.

Im Nordwesten grenzt an das Baugebiet N 26 eine größere private Forstfläche an. Im genehmigten Flächennutzungsplan ist für dieses Grundstück die Nutzungsart "Forstfläche" auch dargestellt worden.

Ziel der Gemeinde ist, die Forstfläche der öffentlichen Hand zuzuführen, um so auch den Konflikt zwischen Erhaltungszielen und Natur und Landschaft sowie technisch-ökonomischen Entwicklungszielen gerecht werden zu können.

Damit ein naturverträglicher Übergang zu der Forstfläche erreicht wird, wird ein 20 m breiter privater Grünstreifen festgesetzt. Mit § 10 der textlichen Festsetzungen wird vorgegeben, daß in diesem Streifen keine Vorhaben im Sinne von §§ 2 und 69 (1 + 6) NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 - 1.4 errichtet werden dürfen.

Mit dieser Maßnahme wird die Forstfläche indirekt vergrößert.

Um die Forstfläche von der Durchquerung freizuhalten, soll parallel zur Königsstraße vom Forstweg in Richtung der Friedhofsanlage über den Focko-Weiland-Ring - Stichweg zum Grundstück Lärchenweg 10 ein Rad-/Gehweg angelegt werden.

Z. Z. wird die Forstanlage unkontrolliert durchquert, was in Zukunft mit verkehrsführenden Maßnahmen eingedämmt werden soll.

Im übrigen wird der vorhandene Baumbestand voll erhalten. Der Bestand wurde vom Katasteramt Leer eingemessen, um schließlich die Straßen-trassierung so vornehmen zu können, daß der wesentlichste Baumbestand unangetastet bleibt.

Im vorderen Bereich des Lärchenweges wurde zur Erhaltung des Busch- und Baumbestandes eine Trassenbreite von 13,50 m gewählt. Zu Beginn des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes N 26 hatten die Anlieger des Lärchenweges den Wunsch vorgetragen, den parallel zum Graben verlaufenden Grünstreifen doch zu erhalten. Auf dieses Ansinnen sind die Gremien eingegangen.

Bei der zwischenzeitlich durchgeführten Bürgeranhörung wurde jedoch wieder laut, daß der Erhaltungswille nicht mehr so kräftig sei, zumal die jetzige Planung erhebliche Kostenvermehrung erwarten läßt. Die Erhaltung des Bestandes läßt aber eine andere Trassenbreite nicht zu.

Die Aufrechnung der Flächennutzungen zueinander erbrachte unter Berücksichtigung der Vorgaben u. a. aus dem Spielplatzgesetz, daß ein zusätzlicher Spielplatz nicht ausgewiesen werden muß. Die Flächenbilanz lautet wie folgt:

1. Allgemeines Wohngebiet (0,5)	= 3925 qm
	= 5,63 %
2. Allgemeines Wohngebiet (0,4)	= 39309 qm
	= 56,41 %
3. Mischgebiet (0,6)	= 4160 qm
	= 5,97 %
4. Mischgebiet (0,4)	= 3223 qm
	= 4,62 %
5. Gemeinbedarfsfläche	= 2975 qm
	= 4,27 %
6. Öffentliche Grünfläche Spielplatz	= 781 qm
	= 1,12 %
7. Private Grünfläche	= 3800 qm
	= 5,45 %
8. Öffentliche Verkehrsfläche	= 11141 qm
	= 15,99 %
9. Wasserfläche	= 374 qm
	= 0,54 %
Gesamtfläche	= 69688 qm
	= 100 %

Ermittlung der Kinderspielplatzgröße

1. WA GFZ 0,5	= 3925 qm	x 0,5	= 1962,50 qm
2. WA GFZ 0,4	= 39309 qm	x 0,4	= 15723,60 qm
3. MI GFZ 0,6	= 4160 qm	x 0,6	= 2496 qm
4. MI GFZ 0,4	= 3223 qm	x 0,4	= 1289,20 qm

Zusammen 21471,30 qm x 0,02

Erforderliche Spielplatzgröße = 429,43 qm

Vorhandene Spielplatzgröße = 781 qm

2.18 Verkehrsplanung

Der Forstweg, der Focko-Weiland-Ring und ein kleiner Abschnitt des Lärchenweges wurden entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes N 5 vermessen. Wie bereits in den vorstehenden Abschnitten erwähnt wurde, soll der Lärchenweg auf dem nordöstlichen Abschnitt eine Breite von 13,50 m erhalten. Der Bestand an Büschen und Bäumen macht eine dérartige breite Planumsausweisung für den Lärchenweg erforderlich. Die zweite Hälfte des Lärchenweges ab dem Hausgrundstück Lärchenweg 12 muß neu vermessen werden und kann deshalb eine geringere Breite erhalten. Es kann letztlich über diese Stichstraße in späterer Zeit nur noch eine Fläche bis zur A 31 hin zur Größe von ca. 2 ha der Wohnbebauung zugeführt werden. Aus diesem Grunde kann die Fortsetzung auch in einer geringeren Breite zum Ausbau kommen. Der Graben entlang des Forstweges soll nach den Planungsvorstellungen der Gemeinde auf der südöstlichen Seite verfüllt werden, um in diesem Bereich einen Rad-/Gehweg anordnen zu können. Von dieser Straße aus wird das Kirchengrundstück im wesentlichen erschlossen, so daß hier eine Verkehrsentflechtung sinnvoll erscheint. Dies wurde in der vorgezogenen Bürgeranhörung von den Anwesenden auch begrüßt.

Ein Interessenskonflikt zwischen dem Baulastträger der A 31 und der Gemeinde Moormerland kann durch diese Planungen nicht entstehen, weil der Lärmschutzwall nach den vorliegenden Planungen bis an das Baugebiet N 26 vorbeigeführt werden soll.

Die Stellplätze sollen innerhalb der breiten Straßenverkehrsflächen integriert werden. Nach den Richtlinien sind für die einzelnen Straßen jeweils folgende öffentliche Stellplätze vorzuhalten:

1. Königsstraße, 8 Wohneinheiten = 2 öffentliche Parkflächen
2. Forstweg und Focko-Weiland-Ring, 16 Wohneinheiten = 3 öffentliche Stellplätze

3. Lärchenweg, 31 Wohneinheiten = 6 öffentliche
Stellplätze

Zusammen 55 Wohneinheiten = 11 öffentliche
Parkplätze

Die vorstehende Begründung hat nicht den
Charakter von Festsetzungen, diese sind im Plan
durch Zeichen, Farbe und Text dargestellt.

Diese Begründung hat in der Zeit vom
bis mit dem Bebauungsplan N 26
öffentlich ausgelegen und ist vom Rat der
Gemeinde als Satzung beschlossen.

Moormerland,

Bürgermeister

Gemeindedirektor