

2. Ausfertigung

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan V 8

Ortschaft Veenhusen

Gemeinde Moormerland
Warsingsfehn
Theodor-Heuss-Straße 12

2956 Moormerland

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung eindeutig festgesetzt.
Die entsprechenden Flure und Flurstücksnummern gehen aus dem Plan hervor.

2. Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung von qualifizierten B'plänen im Sinne des § 30 BBauG wird erforderlich, um die geordnete städtebauliche Entwicklung eines Gebietes im Rahmen der gemeindlichen Planung durch rechtsverbindliche Festsetzungen mit den durch das Bundesbaugesetz gegebenen Mitteln zu steuern.

Vom Rat der früheren Gemeinde Veenhusen wurde am 07. Nov. 1972 beschlossen, für das gesamte Gebiet zwischen der Königsstraße, der B 530 und der Gemarkungsgrenze Neermoor/Veenhusen einen qualifizierten B'plan aufzustellen.

Im Verfahren nach § 2 Abs. 5 BBauG wurde von der Bezirksregierung Weser-Ems gefordert, aufgrund anstehender überörtlicher Straßenplanungen den Geltungsbereich des B'planes V 8 zu reduzieren.

Der Rat der Gemeinde Moormerland beschloß in seiner Sitzung am 20. Juni 1973, den Anregungen der Bez.Reg. zu entsprechen.

Vorrangiges Ziel der Gemeinde muß sein, die innenliegenden Flächen zu jeder Zeit wirtschaftlich erschließen zu können.

Die an den vorhandenen Straßen angrenzenden Grundstückstreifen liegen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile der Gemeinde Moormerland, so daß eine Bebauung in Anpassung an die angrenzende Baustruktur ohne besondere Bauleitplanung möglich ist.

Mit dem B'plan V 8 soll somit die innere Erschließung mit der Ausweisung einer Planstraße gesichert werden.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BBauG sind B'pläne aus dem F'plan zu entwickeln. Der verbindliche F'plan beinhaltet für das Gebiet südwestlich der Koloniestraße von der Neulandstraße bis zur Gemarkungsgrenze Neermoor-Veenhusen die Darstellung "Mischgebiet (MI)".

Während des Verfahrens zur Aufstellung des B'planes V 8 für ein Gebiet südwestlich der Koloniestraße von der B 530 bis zur Gemarkungsgrenze Neermoor-Veenhusen wurden von einigen Grundstückseigentümern, die im Besitz von Grundstücken in dem räumlichen Geltungsbereich V 8 sind, der Wunsch vorgetragen, die Darstellung "Mischgebiet" zum Teil in "Allgem. Wohngebiet (WA)" und teilweise in "eingeschränktes Gewerbegebiet" zu ändern.

In Anwendung des § 8 Abs. 3 BBauG wurde das Verfahren zur 1. Änderung des F'planes eingeleitet.

Die 1. Änderung des F'planes beinhaltete eine Vielzahl von Plankorrekturen, so daß sich das Aufstellungsverfahren schwierig gestaltete.

Der Rat beschloß daraufhin, die Plankorrektur im Bereich der Koloniestraße aus der 1. Änderung herauszunehmen und mit der 2. Änderung abzuhandeln. Die 2. Änderung ist zwischenzeitlich auch rechtsverbindlich geworden, so daß die Übereinstimmung Flächennutzungsplan/Bebauungsplan V 8 gegeben ist.

4. Ziel des Bebauungsplanes

4.1 Der vorliegende B'plan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung in der Ortschaft Veenhusen herstellen. Insbesondere soll die bauliche Entwicklung des Betriebes auf dem Grundstück Koloniestr. 91 planerisch abgesichert werden.

Das Grundstück Koloniestr. 91 grenzt an das Baugebiet N 28 an. Eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung ist wegen der Nähe zur Wohnbebauung nicht möglich, so daß der Rat beschlossen hat mit einer textlichen Festsetzung Näheres über die Nutzung dieses Grundstücks festzulegen.

Die textliche Festsetzung lautet:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (1) sind gemäß § 9 Abs. 3 BBauG im Erdgeschoß und im Obergeschoß Ausstellungs- bzw. Verkaufsflächen für Möbel oder Bauelemente und Wohnungen zulässig. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (2) sind gemäß § 9 Abs. 3 BBauG im Erdgeschoß und im Obergeschoß nur Ausstellungs- bzw. Verkaufsflächen für Möbel oder Bauelemente zulässig. Damit wurde auch der Forderung der Bezirksregierung Weser-Ems entsprochen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Der B'plan V 8 setzt WA, MI und GE (E) fest.

Die offene Bauweise entspricht weitgehend der vorhandenen Bebauung.

Für das Grundstück Koloniestraße 91 Gemarkung Veenhusen Flur 3 Flurstücke 117/6, 117/7, 117/10, 117/9, 117/13 und 117/12 ist offene Bauweise ohne Längenbeschränkung vorgesehen.

6. Infrastruktur

6.1. Straßen

Das Plangebiet wird über die Koloniestraße sowie über die auszubauende Neulandstraße erschlossen. Zur Erschließung des innenliegenden Gebietes soll mit dem B'plan eine von der Neulandstraße abzweigende Planstraße ausgewiesen werden.

6.2 Parkflächen

Es ist eine öffentliche Parkfläche, die in eine Grünanlage eingebettet ist, ausgewiesen. Im Bereich der Koloniestraße weitere öffentliche Parkplätze anzulegen, wurde im Zuge des Ausbaus der K 8 im Jahre 1979 nicht für notwendig erachtet.

6.3 Sämtliche Wohn-und Wirtschaftsgebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsleitung des WVV Moormerland-Uplengen angeschlossen bzw. bei der Errichtung von Neubauten anzuschließen.

Eine ausreichende Versorgung mit Feuerlöschwasser ist sicherzustellen.

Alle Wohngebäude bzw. alle an die Trinkwasserversorgung angeschlossen Gebäude sind an die zentrale Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

7. Soziale Maßnahmen

werden bei der Verwirklichung des B'planes nicht erforderlich.

8. Bodenordnung und Kosten der Durchführung

Bodenordnerische Maßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten. Soweit zur Durchführung des B'planes Grunderwerb notwendig ist, sollen freie Verhandlungen angestrebt werden.

Führen diese Verhandlungen nicht zu einem Erfolg, wird auf die gesetzliche Möglichkeit nach dem Bundesbaugesetz zurückgegriffen.

Für die für den Ausbau der Kreisstraße Nr. 8 in Anspruch genommenen Flächen sind die Grundstücksverhandlungen bereits erfolgreich abgeschlossen.

9. Immissionsschutz

Die Grundstücke an der Neulandstraße grenzen an die B 530. Die von dieser Straße ausgehenden Immissionen sind in dem schalltechnischen Gutachten des Büros der Herren Dipl.Ing. Manfred Bonk, Wolf Maire abgehandelt. Dieses Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, daß passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind. Diese sind in den B'plan unter § 2 der textlichen Festsetzungen übernommen worden

10. Kosten der Durchführung

Die Kreisstraße Nr. 8 (Koloniestraße) ist voll ausgebaut. Die Neulandstraße ist mit einer Asphaltdecke versehen. Die überschlägig ermittelten Kosten, die durch die Verwirklichung des B'planes entstehen, belaufen sich auf ca. 120.000,-- DM.

11. Nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken

- 11.1 Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes sollte verzichtet werden.

Abwägung:

Der Anregung der Erbgemeinschaft Renken und der Eheleute Frühling, auf die Ausweisung des Kinderspielplatzes im Baugebiet V 8 zu verzichten, wird nicht entsprochen. Nach § 1 Abs. 2 des Spielplatzgesetzes (NSpPG) sind Spielplätze für Kinder bis zu 12 Jahren anzulegen. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes muß mindestens 300 qm und mindestens 2 % der zulässigen Geschoßfläche im Spielplatzbereich betragen.

Nach § 5 Abs. 2 NSpPG kann die Verwaltungsbehörde auf Antrag der Gemeinde auf einen Spielplatz verzichten, soweit auf andere Weise dem Spielplatzgesetz entsprochen wird.

Zum Beispiel, wenn Grünflächen, Schulhöfe usw. zur Verfügung stehen.

Im Bereich des Baugebietes V 8 stehen derartige Anlagen nicht zur Verfügung.

Wenn auch auf der Ostseite der Koloniestraße im Baugebiet V 1 (Gebiet am Sportplatz) ein Spielplatz vorgesehen ist, so muß doch vermieden werden, daß die Kinder aus dem Baugebiet V 8 über die Koloniestraße geführt werden. Außerdem ist zu berücksichtigen, daß auf längere Sicht gesehen die freien Flächen nördlich der Neulandstraße der Bebauung zugeführt werden.

- 11.2 Auf die Anlegung einer Planstraße im Bereich des Flurstücks 107/1 der Flur 3 der Gemarkung Veenhusen sollte verzichtet werden. Abwägungen

Der Anregung der Erbgemeinschaft Weber und der Eheleute Frühling, die von der Neulandstraße abzweigende Planstraße aufzuheben, wird nicht entsprochen.

Es ist erforderlich, die Erschließung des innenliegenden Gebietes sicherzustellen. Das Grundstück Flurstück 107/1 ist unbebaut, so daß für die Eigentümer kein wesentlicher Nachteil zu erkennen ist.

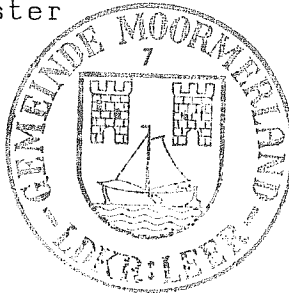
Außerdem dient die Planstraße als Zuwegung zu dem noch anliegenden Spielplatz.

Der Bebauungsplan V 8 hat mit der Begründung gemäß
§ 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 12. November 1980
bis zum 16. Dezember 1980 öffentlich ausgelegen und
ist am 1. März 1983 als Satzung beschlossen worden.

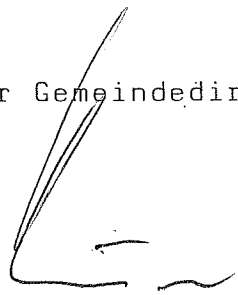
2956 Moormerland, den 17. März 1986
Gemeinde Moormerland

Der Bürgermeister


(Weber)



Der Gemeindedirektor


(Hüser)