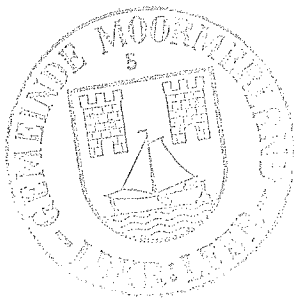


Gemeinde Moormerland

Die umstehende Abschrift stimmt mit dem Original
wörtlich überein, was hiermit beglaubigt wird.

Moormerland, den 16. Nov. 99

Der Bürgermeister
i.A.



BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN NR. O 11 1. ÄNDERUNG

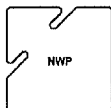
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

Ortschaft Oldersum

GEMEINDE MOORMERLAND
POSTFACH 1120 • 29793 MOORMERLAND

DATUM : OLDENBURG, OKTOBER 1999

. AUSFERTIGUNG



NWP • PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH •	GESELLSCHAFT FÜR RÄUMLICHE PLANUNG UND FORSCHUNG
Escherweg 1 •	26121 Oldenburg
Postfach 3867 •	26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 •	Telefax 0441/97 174 73

INHALTSVERZEICHNIS***SEITE***

1.	ANLAß UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	1
3.	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	4
4.	ALTLASTEN	4

1. ANLAß UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Moormerland hat den Bebauungsplan Nr. O 11 aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. O 11 ist am 15. April 1996 rechtskräftig geworden.

Der Aufstellungsbeschluß zur 1. Änderung wurde am 19.03.1997 sowie am 18.09.1997 gefaßt. Damit sollten insgesamt 6 Änderungen für den Bebauungsplan erfolgen. Durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfes werden die Grundzüge der Planung berührt, so daß eine erneuten Auslegung des Bebauungsplanes vorzunehmen ist.

Folgende Änderungen werden in der hier vorliegenden Änderung zum Bebauungsplan Nr. O 11 vorgenommen:

1. Für einen 15 m breiten Streifen des Flurstücks 47/11 der Flur 9 der Gemarkung Oldersum wird die Nutzungsart „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisanlage“ statt der Nutzungsart „Fläche für den Gemeinbedarf - Schulsportanlagen“ festgesetzt.
2. Änderung der Nutzungsart „Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz“ in Allgemeines Wohngebiet für einen Teilbereich des Flurstücks 285/8 der Flur 10 der Gemarkung Oldersum. Die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ in Öffentliche Verkehrsfläche wird für das Flurstück 8/10 insoweit erweitert, daß ein Ausbau des Stichweges in einer Länge von 12 m erfolgen kann. Die Restfläche wird als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage, festgesetzt.
3. Die Verkehrsfläche der L 1 (Am Großen Tief) wird im Einmündungsbereich in die Emder Straße entsprechend den Vorgaben des Dorferneuerungsplans geändert festgesetzt. Hier findet eine teilweise Rücknahme der „Öffentlichen Verkehrsfläche“ zugunsten von Mischgebieten (MI) statt.
4. Für die Grundstücke Emder Straße 10 - 30, Am Großen Tief 1 - 9 u. 10 - 28 sowie die Flurstücke 211/4, 209/2, 208/2, 207/2, Flur 11 der Gemarkung Oldersum, An der Rotbuche 30 (Raiffeisenwarengenossenschaft) werden die Ausnutzungsziffern der Grund- und Geschoßflächenzahl auf 0,8 angehoben, soweit dies im Bebauungsplan noch nicht ausgewiesen ist.
5. Für Teilflächen des Flurstückes 42/14 der Flur 11 der Gemarkung Oldersum entsprechend den Eintragungen im nachfolgenden Planausschnitt wird die Nutzungsart „Fläche für den Gemeinbedarf“ in die Nutzungsart „Mischgebiet“ geändert. Überbaubare Grundstücksflächen werden nicht festgesetzt.
6. Änderung der Nutzungsart „Private Grünfläche“ in „Allgemeines Wohngebiet“ auf dem Flurstück 889/380 an der Kannegießerstraße, sowie Aufhebung des Erhaltungsgebotes für das Grundstück Kannegießer Straße 6.

2. INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

zu 1.:

Der Tennisverein Oldersum ist seit langem bemüht, im Bereich der vorhandenen Tennisanlage ein Clubheim zu errichten. Dies soll nun in einem Bereich entstehen, der bis jetzt von der Schule als Kleinspielfeld genutzt war. Die Schule kann auf das Spielfeld nicht verzichten, benötigt jedoch den 15 m breiten Streifen nicht. Diese Fläche wird nun anstatt als „Gemeinbedarfsfläche - Schulsportanlagen“

als „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisanlage“ mit einer überbaubaren Fläche in einer Größe von 8 x 10 m für das Clubheim festgesetzt. Dies geschieht im nördlichen Teil der umgewidmeten Fläche. Im südlichen Teil der Fläche sollen noch einige Stellplätze als Bedarfsplätze bei Punktspielbetrieb eingerichtet werden, weitere Stellplätze entstehen nach Errichtung des Clubheims anstelle des derzeit vorhandenen Umkleidewagens.

zu 2.:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. O 11 wurden Teilflächen des Flurstücks 285/8 als „Öffentliche Verkehrsfläche - Zweckbestimmung Parkplatz“ festgesetzt. Damit sollten Parkmöglichkeiten insbesondere für Besucher der im hinteren Bereich der Straße befindlichen Grundstücke geschaffen werden. Der Besitzer des Flurstückes war jedoch zu einem Verkauf nicht bereit, so daß die Festsetzung keinen Sinn ergab. Sie wird deshalb aufgehoben, festgesetzt wird statt dessen entsprechend der übrigen Nutzungen in der Nachbarschaft ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit überbaubaren Flächen.

Für die ordnungsgemäße Erschließung der nördlichen Grundstücke (Nrn. 4 und 6) sowie der ergänzenden Bebauung auf dem Flurstück 285/8 wird die Stichstraße verlängert. Hier wird anstelle des Allgemeinen Wohngebietes eine Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Bereich der nördlichen Verlängerung wird als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Grünanlage neu festgesetzt.

Parkmöglichkeiten für die Bewohner der hinteren Grundstücke der Straße (Heereweg 4 und 6) sind prinzipiell gemäß § 47 NBauO auf der privaten Grundstückfläche zu errichten. Es müssen für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen erwarten lassen, Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorhandenen oder zu erwartenden KFZ der ständigen Benutzer und Besucher der baulichen Anlagen aufnehmen können („notwendige Stellplätze“). Hierfür ist also die Organisation der Grundstücke von den jeweiligen Grundstückseigentümern zuständig.

Darüber hinaus gehende Besucher müssen ihre Kraftfahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum abstellen. Dies ist in diesem vom Heereweg abzweigenden Stichweg zwar nicht möglich, allerdings im Heereweg selber.

Es besteht auch kein Rechtsanspruch auf Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum innerhalb der Stichstraße, auch wenn dieses seinerzeit im Bebauungsplan so angedacht war. Es hat sich jedoch gezeigt, daß eine Verwirklichung dieser Planungen aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht realisierbar war. Im Bereich des Heereweges befinden sich zudem ausreichend Abstellmöglichkeiten für PKW im öffentlichen Raum. Der Heereweg ist ausreichend breit ausgebaut, daß hier beidseitig der Fahrbahn ein KFZ abgestellt werden kann. Die Entfernung von den im hinteren Bereich der Stichstraße betroffenen Grundstücke zum Heereweg beträgt minimal 50 m und maximal 80 m. Dies wird für Besucher als hinnehmbar angesehen.

zu 3.:

Mit der Rücknahme der öffentlichen Verkehrsfläche wird eine überdimensionierte Einmündungssituation zurückgebaut und der Wiederaufnahme der historischen Situation Rechnung getragen. Dies entspricht auch den Aussagen aus der Dorferneuerung. Weiterhin entstehen dadurch im Bereich zwischen der Straße Am Großen Tief und dem Oldersumer Sieltief Baumöglichkeiten in äußerst attraktiver Lage zum Wasser. Über die entstehenden Gebäude entsteht zudem eine Raumkante, die insbesondere von der Emder Straße, aber auch von Norden kommend über die Straße Am Großen Tief erlebbar sein wird.

Die Gemeinde Moormerland besitzt die entsprechenden Freiflächen, ein Verkauf der Flächen wird nach der Bebauungsplanänderung angestrebt. Mit dem Straßenbauamt ist eine Vereinbarung über den Rückbau abzuschließen.

zu 4.:

Als Art der baulichen Nutzung war für diese Gebiete im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. O 11 „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt worden. Als Grundflächenzahl wurde 0,4 und als Geschossflächenzahl 0,8 festgesetzt. Gemäß den Vorschriften des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 mitzurechnen. Aufgrund der örtlichen Situation ist davon auszugehen, daß diese Grundstücke nahezu zu 100 % überbaut sind. Damit werden die rechtlich möglichen Obergrenzen für Mischgebiete (GRZ 0,6) überschritten. Hier macht die Gemeinde von der Vorschrift des § 17 Abs. 3 BauNVO insofern Gebrauch, wonach in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen des Absatzes 1 des § 17 BauNVO überschritten werden dürfen, wenn städtebauliche Gründe oder sonstige öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen. Dies ist hier der Fall. Aus diesem Grunde wird hier eine Anpassung an die gewachsene Bebauungsstruktur vorgenommen.

Diese Voraussetzungen (gewachsene Bebauung) liegen für die Flurstücke 211/4, 209/2, 208/2 und 207/2, Flur 11 der Gemarkung Oldersum nicht vor. Sie sind derzeit noch nicht bebaut. Für diese Flächen soll jedoch auch die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt werden. Dies läßt sich mit den in § 17 Abs. 2 Nr. 1 genannten besonderen städtebaulichen Gründen rechtfertigen, die hier so aussehen, daß nur sehr geringe Bautiefen (nur 14 - 16 m Tiefe zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem Oldersumer Sieltief) vorliegen und die angrenzende sowie gegenüberliegende Bebauung bereits historisch verdichtet, auch mit geschlossener Bauweise, ausgeprägt ist. Hier wird also eine Anpassung an die historische Bebauungsform des Ortsteils vorgenommen.

zu 5.:

Hier werden der Raiffeisenwarengenossenschaft bedarfsgerecht weitere Möglichkeiten zur Lagernutzung angeboten. Dies geschieht auf ausdrücklichen Wunsch der Raiffeisenwarengenossenschaft. Zu dem Zweck werden die Mischgebietsflächen in Richtung Osten weiter ausgedehnt, es werden auf den geschaffenen Flächen jedoch keine Bauteppiche o. ä. festgesetzt. Baumöglichkeiten sollen hier nicht eingeräumt werden.

Zur Kompensation der durch die Festsetzung der Mischgebietsfläche verlorengehenden Buschreihe wird eine 3 m breite Fläche am nördlichen und östlichen Bereich des Tennisplatzes als zu Erhalten und zu Bepflanzen festgesetzt.

Der Landkreis Leer hat auf eine mögliche Gefährdung durch Altlasten in diesem Bereich hingewiesen. Die Altlast Moormerland-An der Rotbuche, Anlagen-Nr. 457.014.406 erstreckt sich ausgehend vom Kindergarten bis zum Oldersumer Sieltief. In der Westhälfte der Altlast wurden Hausmüll, Gewerbe- und Gartenabfälle, im östlichen Bereich Bauschutt bis zu einer Tiefe von etwa 1,5 m unter GOK angetroffen. Die Gemeinde hat den Bereich untersuchen lassen. Da auf dem Lagerplatz keine Hochbaumaßnahmen vorgenommen werden, sind Probleme hier nicht zu erwarten (s. auch Pkt. 4 der Begründung „Altlasten“).

zu 6.:

Mit der Änderung der Nutzungsart „Private Grünfläche“ in „Allgemeines Wohngebiet an der Kannegießerstraße wird der Tatsache Rechnung getragen, daß der historische Gulfhof an der Ecke Heereweg/Kannegießerstr. aus ökonomischen Gründen nicht mehr gehalten werden kann. Hier ist die Bausubstanz arg verfallen. Mehrere Versuche des Erhalts dieses auch das Dorfbild prägende Gebäude sind an den finanziellen Randbedingungen gescheitert, so daß für den Eigentümer nur noch die Möglichkeit des Veräußerns/des Neubaus von Wohnanlagen in Verbindung mit der Fläche der Obstwiese übrig blieb. Dazu werden hier die planerischen Voraussetzungen geschaffen. Eine Festsetzung zur Sicherung der als zu erhalten festgesetzten Bäume an der Wollweberstraße unterbleibt hier, weil entsprechende Maßnahmen den Bauherren auf der neu zu bebauenden Fläche, die nur über eine Tiefe von knapp über 20 m verfügt.

3. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf Kapitel 1 der Begründung, in dem die gegenüber der bisherigen Planung geänderten Festsetzungen aufgezählt sind. Dabei wird die mögliche versiegelbare Fläche zur Beurteilung der möglichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft herangezogen.

Zu 1:

Mit der Umwandlung der Nutzungsart „Fläche für den Gemeinbedarf - Schulsportanlagen“ in die Nutzungsart „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisanlage“ sind keine Änderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen zu erwarten, die zu zusätzlichen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen können. Ein planungsbedingter Eingriff ist nicht ableitbar.

Als Ausgleich für den zu erwartenden Verlust von Strauchgruppen in einer Länge von 70 m auf dem nördlichen Teil des Änderungspunktes 1 (Lagerfläche für die Raiffeisengenossenschaft) wird eine ebenso große Fläche am nördlichen und östlichen Rand der Tennisanlage als Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Damit wird der mögliche Verlust der Sträucher als ausgeglichen betrachtet.

Zu 2:

Durch die Änderungen zu Nr. 2 verschieben sich die Flächenansätze wie folgt:

- Umwandlung von 70 m² öffentlicher Verkehrsfläche (Versiegelungsgrad 90% = 63 m²) in WA GRZ 0,4 (Versiegelungsgrad 60% = 54 m²),
- Umwandlung von 80 m² WA, GRZ 0,4 (Versiegelungsgrad 60 % = 48 m²) in Verkehrsfläche (Versiegelungsgrad 90 % = 72 m²),
- Umwandlung von 48 m² WA, GRZ 0,4 (Versiegelungsgrad 60 % = 28,8 m²) in Öffentliche Grünfläche 'Grünanlage' (Versiegelungsgrad 0 % = 0 m²).

Insgesamt ist somit eine Reduzierung der Versiegelung von 139,8 m² auf 126 m² um 13,8 m² in Ansatz zu bringen.

Zu 3:

Mit der Umwandlung von 80 m² öffentlicher Verkehrsfläche (Versiegelungsgrad 90 % = 72 m²) in WA, GRZ 0,4 (Versiegelungsgrad 60% = 48 m²) reduziert sich die mögliche Flächenversiegelung um 24 m².

Zu 4:

Die Anhebung der Ausnutzungsziffern von 0,4 auf 0,8 bezieht sich auf Flächen, die derzeit dicht bebaut und weitgehend befestigt sind, so daß hier jetzt schon ein Versiegelungsgrad von 80 % erreicht wird und mit Erhöhung der Grundflächenzahl gegenüber der Realnutzung keine zusätzlichen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Lediglich an der Straße 'Am Großen Tief', Ecke 'Emder Straße' ist eine Fläche von ca. 510 m² derzeit unbebaut, in der zukünftig eine erhöhte Versiegelungsgrad von 60 % (306 m²) auf 80 % (408 m²) und eine zusätzliche versiegelte Fläche von 102 m² in Ansatz zu bringen ist.

Zu 5:

Durch Umwandlung der „Fläche für den Gemeinbedarf“ in Mischgebiet, GRZ 04 auf ca. 2.100 m² wird ein Versiegelungsgrad von 60 % und damit eine Neuversiegelung von 1.260 m² rechtlich zulässig. Der mögli-

che Verlust von Strauchgruppen im nördlichen Bereich dieser Fläche wird durch eine Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b ausgeglichen.

Zu 6:

Die Umwandlung von 770 m² privater Grünfläche in WA, GRZ 04 bedeutet einen zusätzlich möglichen Versiegelungsgrad auf der Fläche von 60 % (=462 m²).

Insgesamt stehen mit der 1. Änderung des B-Planes O 11 eine Reduzierung der Versiegelung um 37,8 m² (s. Änderungen zu Nr. 1 und Nr. 2) einer erhöhten Versiegelung von 1.824 m² (s. Änderungen zu Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 6) gegenüber.

Dadurch werden die Werte und Funktionen des Bodens auf einer Fläche von zusätzlich ca. 1.786,2 m² dauerhaft und nachhaltig beeinträchtigt bzw. vollständig zerstört, und es liegt ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung des Naturschutzgesetzes vor.

Als Ausgleich werden gemäß § 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BNatSchG auf einer Fläche in der Größenordnung der zusätzlich versiegelbaren Fläche geeignete Maßnahmen zur Aufwertung der betroffenen Funktionen des Bodens umgesetzt. Z.B. kann durch Pflanzung standortheimischer Gehölzarten oder durch Anlage eines Feuchtbiotopes die Funktion des Bodens als Standort für Arten und Lebensgemeinschaften aufgewertet werden.

Die Maßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluß in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde konkretisiert und abschließend geregelt.

4. ALTLASTEN

Die Festsetzungen zu § 1 und § 5 berühren die Altablagerung Moormerland-An der Rotbuche, Anlagen-Nr. 457.014.406. Die Altablagerung wurde im Jahre 1994 im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung und einer ergänzenden Bodenuntersuchung¹ im Jahr 1995 näher untersucht. Der Bericht liegt der Gemeinde Moormerland vor.

Im Bereich der Flurstücke 47/10 und 47/11 wurde bei Probebohrungen deponietypische Gasproduktion festgestellt. Dies betrifft insbesondere die westliche Hälfte des Flurstückes 47/11 (Lagerplatz). Oberirdisch wurden keine Gefährdungen erwartet, zumindest solange keine geschlossene Oberflächenversiegelung vorgenommen wird.

Westlich des Änderungspunktes § 1 befindet sich ein Bohrpunkt, nach ergänzenden Aussagen der Gutachter im Januar 1999 stellen sich aus chemischer Sicht die untersuchten Bodenproben als nicht auffällig dar. Es wurden auch keine Hinweise auf Deponiegasgefährdung festgestellt.

In den Randbereichen des Änderungsbereiches § 5 sind in den Randbereichen Bohrungen durchgeführt worden. Aus Bohrprofilen ist hier ersichtlich, daß keine Hinweise auf eine Ausdehnung des ehemaligen Deponiekörpers auf die betreffende Fläche festgestellt worden sind. In diesem Bereich wies allerdings ein Bodenluftpegel mit ca. 30 % Methan eine hohe Konzentration auf und damit auf eine noch vorhandene bzw. abklingende Deponiegasproduktion hin. Bei Austritt in die Umgebung ist aufgrund der hohen Verdünnung mit der Außenluft eine Gefährdung nicht zu erwarten, solange eine Gasansammlung verhindert wird. Weg-

¹ s. Anlage: H&M Ingenieur GmbH - Umwelttechnik und Hydrologie: Ergänzende Bodenuntersuchung Oldersum, Kindergarten. Januar 1995

samkeiten in Richtung der betreffenden Fläche sind nicht wahrscheinlich. Nach Aussage der Gutachter ist eine Herrichtung als Lagerfläche (auch einer befestigten) durchaus möglich. Da Bebauungsmöglichkeiten zudem in dem Bereich nicht eingeräumt werden sollen, ist eine weitere Überprüfung der Bodengassituation nicht erforderlich.

Zusammenfassend lassen sich nach Verwirklichung der Planungen keine Probleme aufgrund der vorhandenen Altlast erwarten.

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß gemäß Ratsbeschluß vom **23. September 1999** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND,

14. OKTOBER 1999

GEZ. PALM

L. S.

BÜRGERMEISTER

DIE BEGRÜNDUNG WURDE AUSGEARBEITET VON :



NWP

- PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
 - GESELLSCHAFT FÜR RÄUMLICHE PLANUNG UND FORSCHUNG
- Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73