

2.8.

GEMEINDE MOORMERLAND
Landkreis Leer

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan Nr. N 28

Aufgestellt:

Gemeinde Moormerland
- Bauamt -

Warsingsfehn
Theodor-Heuss-Str. 12

2956 Moormerland

1. Allgemein

1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

im Norden: durch die nördliche Grenze des Sauteler Kanals

im Westen: durch die östliche Straßengrundstücksgrenze der B 530

im Süden : durch eine Linie ca. 40,00 m südlich der Wangerooger Straße verlaufend, Westgrenze des Flurstücks 146/95 der Flur 16 der Gemarkung Neermoor, einer Linie 20,00 m westlich des Flurstücke 146/237 der Flur 16 der Gemarkung Neermoor, weiterhin bis zur Königsstraße Gemarkungsgrenze Neermoor-Veenhusen

im Osten : durch die östliche Straßengrundstücksgrenze der Königsstraße.

Für das vorgenannte Gebiet besteht ein rechtverbindlicher Bebauungsplan mit der Bezeichnung N 6.

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 08.02. 1982 beschlossen, daß mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes N 28 der Bebauungsplan N 6 einschließlich der ergangenen Änderungen als aufgehoben gilt.

1.2 Verfahrensabwicklung nach § 8 (3) BBauG

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist zwischen der Wangerooger Straße und der Spiekerooger Straße ein Grundstück zur Größe von ca. 20 ar als Fläche für die Beseitigung von Abwasser-Pumpstation- ausgewiesen. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Nutzungsart auf eine Flächengröße von ca. 5 ar reduziert. Insoweit findet das Verfahren nach § 8 (3) BBauG Anwendung.

1.3 Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß ist vom Rat der Gemeinde Moormerland am 08.02. 1982 gefaßt worden. Der Entwurf ist am 10.08. 1982 im Verfahren nach § 2a Abs. 2 BBauG (vorgezogene Bürgerbeteiligung) vorgestellt worden. Das Flächennutzungsplanverfahren ist abgeschlossen.

1.4 Gesetzliche Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes N 28 wird

1. nach dem Bundesbaugesetz (BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08. 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617) geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03.12. 1976 (BGBl. I S 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07. 1979 (BGBl. I S. 949) durchgeführt.

2. Die Vorschriften der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09. 1977 und die zwischenzeitlichen Änderungen sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981-PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBI. I S. 833) finden Anwendung.

1.5 Bindungen aus dem Bestand

Die frühere Gemeinde Neermoor hat in den Jahren 1964-1965 den Bebauungsplan Nr. N 6 aufgestellt. Entsprechend der Ausweisung ist auch die Bebauung verwirklicht worden.

Es sind in dem Baugebiet ausschließlich Wohnhäuser errichtet worden.

Die Verkehrsflächen sind weitestgehend ^{nach} den Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. N 6 vermessen worden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. N 28 werden keine Änderungen durchgeführt, die ein Verfahren nach § 13 a BBauG zur Folge haben.

2. Erfordernis der Planung

Die frühere Gemeinde Moormerland hat unmittelbar nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes damit begonnen, das unter Punkt 1.1 dieser Begründung genannte Gebiet der Bebauung zuzuführen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes N 6 wurde im wesentlichen im Jahre 1964 durchgeführt.

Noch während des Verfahrens wurde von dem damaligen Planer darauf eingewirkt, für dieses Gebiet zwei Ladengruppen vorzusehen. Mit der 1. Änderung erfolgte die Ausweisung.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes N 6 wurden wesentliche Korrekturen in der Straßenführung, Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen. Dies auf Drängen des Landkreises Leer.

Es wurde angestrebt, für den Bau einer anbaufreien Kreisstraße eine Trasse freizulegen bzw. von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Zwischenzeitlich hat der Kreis die Planungsabsichten aufgegeben, so daß mit dem Bebauungsplan N 28 entsprechende Umplanungen vorgenommen werden müssen.

Insbesondere sind an der Borkumer Straße die überbaubaren Grundstücksflächen zu ergänzen.

Weiterhin ist der Sauteler Kanal nicht so trassiert worden, wie es nach dem Bebauungsplan N 6 vorgesehen war.

Im Bereich des Kanals mußten die Grundstückszuschnitte verändert werden, die Helgoländer Straße war zu verlegen.

Nach dem Bebauungsplan N 6 sind keine Eckabschrägungen an Einmündungen vorgesehen.

Der Ausbau war ohne die Einhaltung der jeweiligen Radien nicht zu verwirklichen, so daß nunmehr die Vermessungsergebnisse bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Schließlich waren die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Tiefe von in der Regel 15,00 m recht gering gehalten.

Mit dem Bebauungsplan N 28 soll generell die Bautiefe vergrößert werden. Dies sind die wesentlichen Gründe, die zu einer Neuauftellung des Bebauungsplanes Nr. N 28 führen.

Für die Beitragserhebung muß ein Bebauungsplan vorliegen, der den tatsächlichen Verhältnissen entspricht.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Baugebiet N 28 als WA-Gebiet dargestellt worden.

Mit dem Bebauungsplan N 6 war "Kleinsiedlungsgebiet" ausgewiesen. Noch während des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde erkannt, daß die Ausweisung "Kleinsiedlungsgebiet" nicht der tatsächlichen Entwicklung entsprach, so daß die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gewählt wurde.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 BBauG als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

Soweit von dem vorhandenen Baubestand Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorliegen, werden diese als gegeben übernommen und sind als Ausnahme gemäß § 31 (1) BBauG zulässig.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen im genehmigten Flächennutzungsplan wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

WA-Gebiet	=	269.651 qm	=	74,00 %
Verkehrsflächen	=	43.361 qm	=	12,64 %
Spielplatz	=	3.177 qm	=	0,88 %

Fläche für die Beseitigung der Abwässer - Pumpstation -	=	380 qm	=	0,11 %
Grünfläche	=	2.212 qm	=	0,61 %
Wasserfläche	=	42.485 qm	=	11,76 %

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I + ID festgesetzt.

Mit dem genehmigten Bebauungsplan N 6 war eine zweigeschossige Bauweise ausgewiesen worden.

Im gesamten Baugebiet ist jedoch nur ein zweigeschossiges Gebäude errichtet worden. Für dieses Grundstück ist eine gesonderte Festsetzung vorgesehen.

Diese Entwicklung ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Mit der Festsetzung I + ID ist die zweigeschossige Bauweise auch weiterhin möglich, so daß keine wesentliche Einschränkung eingetreten ist.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Entgegen den Festsetzungen im Bebauungsplan N 6 sind im Bebauungsplan Nr. N 28 ausschließlich Baugrenzen ausgewiesen. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden für fast alle Grundstücke in einer größeren Tiefe als bisher ausgewiesen. Eine Tiefe von 15,00 m, wie im Bebauungsplan N 6 dargestellt, läßt eine bauliche Entwicklung den heutigen Verhältnissen entsprechend nicht zu.

Wegen der sogenannten "Hinterliegergrundstücke" wird auf die Ausführungen unter P. 2 verwiesen.

4.4 Verkehrsflächen

Das Baugebiet N 28 ist über die Langeooger Straße, die Helgoländer Straße und die Scharhörnerstraße mit dem übrigen Verkehrsnetz verbunden.

Der Anregung des Straßenbauamtes Aurich, die Trasse der geplanten A 31 im Bebauungsplan zu übernehmen, kann nicht entsprochen werden, da der Planfeststellungsbeschluß noch nicht vorliegt.

Die Verkehrsflächen wurden zum größten Teil entsprechend den Festsetzungen des noch gültigen Bebauungsplanes N 6 vermessen, die Regelbreiten betragen 10,00 m.

Die Helgoländer Straße, die Neuwerkstraße, die Memmertstraße, die Wangerooger Straße und die Spiekerooger Straße sind jeweils nur teilweise vermessen. Entsprechend den heutigen Erkenntnissen werden die noch nicht vermessenen Straßenabschnitte in einer geringeren Breite, als nach dem Bebauungsplan N 6 vorgesehen, ausgewiesen.

Die von der Königsstraße abzweigenden Helgoländer Straße bis zum Hausgrundstück 43, Langeooger Straße und Scharhörnerstraße bis zur Sylter Straße werden als Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG ausgewiesen.

Alle übrigen Straßen werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - "Verkehrsberuhigter Bereich" - dargestellt.

Die Neuwerkstraße ist zum größten Teil nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes N 6 vermessen worden.

Die Anlieger haben beantragt, eine reduzierte Breite auszuweisen.

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat entschieden, die Neuwerkstraße in geringerer Breite zu befestigen, als mit dem Bebauungsplan N 6 vorgesehen war.

Die Anlieger wurden befragt, ob sie bereit sind, die nicht mehr benötigte Fläche zu übernehmen.

Diese Planziele wurden nicht angenommen.

Es muß daher bei der Ausweisung "Straßenverkehrsfläche" verbleiben, so daß die ordnungsgemäße Abrechnung gesichert bleibt.

Die nicht befestigte Fläche ist, da auch die Neuwerkstraße in den verkehrsberuhigten Bereich einbezogen ist, zu bepflanzen bzw. als Seitenstreifen zur Unterbringung von Leitungen zu nutzen.

Wo die Vermessung noch erforderlich ist, wird die Verkehrsfläche in eine Breite von 4,00 m ausgewiesen. Alle weiteren Einzelheiten werden mit dem Ausbauplan vorgegeben.

Die Spiekerooger Straße ist im vorderen Bereich noch nicht vermessen. Von interessierter Seite wird gefordert, die Spiekerooger Straße ca. 30,00 m vor der Scharhörnstraße in einen Wendeplatz enden zu lassen oder die Trasse, soweit der Weg noch nicht vermessen ist, zu verlegen.

Der Anregung wurde nur zum Teil entsprochen.

Die Spiekerooger Straße bleibt mit der Scharhörnstraße verbunden. Lediglich die Ausbaubreite der Spiekerooger Straße wird reduziert. Damit ist sichergestellt, daß die Anlieger der Spiekerooger Straße die K. 8 auf direktem Wege erreichen können.

4.5 Anlagen für den ruhenden Verkehr

Mit dem Bebauungsplan N 6 waren an verschiedenen Stellen öffentliche Parkplätze ausgewiesen worden, die in die Gesamtanlagen zu integrieren sind.

In dem Baugebiet sind folgende Stellplätze erforderlich:

Anzahl der Wohneinheiten

I. Langeooger Straße	=	45 WE	:	5 P/WE	=	9
II. Baltrumer Straße	=	12 WE	:	5 P/WE	=	2
III. Königsstraße	=	23 WE	:	5 P/WE	=	4
IV. Borkumer Straße	=	28 WE	:	5 P/WE	=	6
V. Mellumer Straße	=	35 WE	:	5 P/WE	=	7
VI. Norderneyer Straße	=	19 WE	:	5 P/WE	=	4
VII. Scharhörnstraße	=	59 WE	:	5 P/WE	=	12
VIII. Helgoländer Straße	=	57 WE	:	5 P/WE	=	12
IX. Juister Straße	=	14 WE	:	5 P/WE	=	2
X. Neuwerkstraße	=	10 WE	:	5 P/WE	=	2
XI. Spiekerooger Straße	=	21 WE	:	5 P/WE	=	4
XII. Sylter Straße	=	10 WE	:	5 P/WE	=	2
XIII. Memmertstraße	=	17 WE	:	5 P/WE	=	3

Nach dem noch gültigen Bebauungsplan N 6 könnte auf den ausgewiesenen Flächen eine folgende Anzahl Stellplätze angelegt werden:

I	Helgoländer Straße	=	rd.	14	Parkplätze
II	Scharhörnstraße	=	rd.	21	Parkplätze
III	Mellumer Straße	=	rd.	14	Parkplätze
IV	Borkumer Straße	=	rd.	8	Parkplätze
V	Wangerooger Straße	=	rd.	27	Parkplätze
Z u s a m m e n :			rd.	90	Parkplätze

Soweit die Parkplätze vorhanden sind, werden sie jeweils in die Gesamtanlage integriert.

Befestigt werden jedoch nur soviel Flächen, wie vorstehend ermittelt wurden.

4.6 Bepflanzungen

Im Plangebiet sind gem. § 9 (1) 25a und 25b in Verbindung mit § 156 (1) Nr. 3a BBauG Pflanzgebote gekennzeichnet. Der zu erhaltende Baumbestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG in die Planunterlage eingetragen.

Sämtliche Grünanlagen einschließlich der Verkehrsgrünflächen sind mit standortgerechten Hölzern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes N 28 gilt der von der früheren Gemeinde Neermoor aufgestellte Bebauungsplan N 6 als aufgehoben.

Die Grundstücke in dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind jedoch zum größten Teil vermessen und auch bebaut. Größere Grünanlagen lassen sich somit nicht mehr verwirklichen.

Vor der Aufstellung des Bebauungsplanes N 6 waren in dem dortigen Bereich verstreut Kolonistenhäuser vorhanden.

Es sollte daher mit den Planungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Seinerzeit waren auch keine Wallhecken etc. vorhanden, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes N 6 zu berücksichtigen waren.

Es bleibt somit nur noch die Möglichkeit, die verkehrsberuhigten Bereichen stärker mit standortgerechten Gehölzen zu durchsetzen, um so eine durchgehende Begrünung zu erwirken.

Die Straßenbegrünung ist ein wichtiges Element von verkehrsberuhigenden Maßnahmen, sowohl im Hinblick auf das übergeordnete Ziel "Wohnumfeldverbesserung", als auch für das Ziel "Verringerung der Geschwindigkeit".

Es wird darauf geachtet, daß vermehrt Bäume angepflanzt werden, da hierdurch der Grünanteil in Straßenräumen wesentlich sichtbar erhöht wird.

Außerdem werden alle Kinderspielplätze im Randbereich bepflanzt, so daß auch schwerpunktmäßig Grünanlagen entstehen.

Schließlich hat die Gemeinde im Zusammenhang mit der Autobahnplanung gefordert, daß ein Grünordnungsplan erstellt und insoweit entlang der A 31 eine größere Grünanlage entstehen wird.

4.7 Grünflächen - Spielplätze

Im Baugebiet sind folgende Spielplatzflächen auszuweisen:

Netto Bauland 269.651,00 m²

Geschoßflächenzahl 0,4

$$269.651,00 \times 0,4 = \underline{\underline{107.860,40 \text{ m}^2}}$$

Mind. 2 vom Hundert der
zul. Geschoßflächenzahl,
jedoch mind. 300,00 m²

$$107.860,40 \times 0,02 = 2.157,21 \text{ m}^2$$

=====

Die vorhandenen Spiel- u. Bolzplatzflächen sind 2.951,00 m² groß.

Die Feststellung des Landkreises Leer, daß die Wegestrecke von den Grundstücken zu den geplanten Spielplätzen länger als 400,00 m sind, ist nicht richtig.

Die Spielplätze können von allen Grundstücken in den für sie bestimmten Bereich-bis auf einige Grundstücke an der Königsstraße-auf einem Weg von nicht mehr als 400,00 m erreicht werden.

Im vorderen Bereich des Baugebietes waren die Spielplätze bereits vermessen, so daß eine Verlegung nicht mehr möglich war.

Aufgrund der Lage des Spielplatzes an der Memmertstraße und der B. 530 sind entsprechende Absicherungen zu treffen, daß die Kinder nicht zu Schaden kommen. In erster Linie soll dieses durch Bepflanzungen geschehen, in die ein Zaun integriert wird.

Die Art der Bepflanzung erfolgt nach einem noch zu erstellenden Gestaltungsplan.

Die folgenden Pflanzen sind bei der Anlage und Bepflanzung der Kinderspielplätze nicht zu verwenden, da sie giftig sind:

Fingerhut, Oleander, Lebensbaum, Sadebaum, Kindsmord, Stinkwacholder, Liguster, Rainweide, Goldregen, Besenginster, Besenpfriem, Efeu, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball.

Bäume:

Roßkastanie, Eibe, Iber, Kandelbaum, Taxus, Rotbuche, Waldbuche, Stechpalme, Robinie, falsche Akazie.

Im Falle eines Baues von mehr als 2 Wohnungen je Baugrundstück ist ein Kleinspielplatz von mind. 30 qm bzw. 3 v.H. der zulässigen Geschoßfläche auf dem Grundstück anzulegen.

Kleinspielplätze sind jedoch nicht im Plan dargestellt worden.

Die Notwendigkeit eines solchen Platzes ist jeweils im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Das Baugebiet ist an das Netz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen angeschlossen.

5.2 Entsorgung

Das Baugebiet ist zum größten Teil an das gemeindliche Abwassernetz angeschlossen:

Der weitere Ausbau erfolgt entsprechend dem Baufortschritt.

Die Ableitung erfolgt im Trennsystem.

5.3 Oberflächenwasser - Feuerlöschwasser

Das Oberflächenwasser wird durch die bereits verlegten und noch zu verlegenden Regenwasserleitungen den vorhandenen Vorflutern zugeleitet.

Der Ausführung der Entwässerungsmaßnahmen liegt ein vom Ing.-Büro Jacobs, Papenburg, erstellter Entwässerungsplan zugrunde.

Der Plan liegt dem Landkreis Leer zur Prüfung und Erteilung der erforderlichen Genehmigung vor.

Im westlichen Bereich des Baugebietes hat die Sielacht einen Vorfluter angelegt, der in den Sauteler Kanal einmündet.

Teilstrecken dieses Vorfluters sind mit Genehmigung der Sielacht verrohrt worden. Die weiteren Abschnitte sollten nicht verfüllt werden, um eine Drainierung zu erwirken.

Im Nordwesten wird das Baugebiet durch den Sauteler Kanal begrenzt, dem jederzeit Löschwasser entnommen werden kann.

Aber auch dem Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen kann Löschwasser entnommen werden.

5.4 Abfallbeseitigung

Der anfallende Müll wird wöchentlich abgefahren.

Zuständig ist der Landkreis Leer. Es besteht Anschlußzwang.

5.5 Stromversorgung / Erdgas

Für die Strom- und Gasversorgung ist die EWE zuständig.

Soweit die Straßen ausgebaut sind, sind die Leitungen verlegt. Der weitere Ausbau erfolgt entsprechend dem Baufortschritt.

6. Immissionsschutz

Wie bereits mehrfach in dieser Begründung ausgeführt wurde, sollen mit dem Bebauungsplan N 28 die in Abweichung der Festsetzungen des noch gültigen Bebauungsplanes N 6 für das gleiche Gebiet durchgeführten Maßnahmen planerisch abgesichert werden. Bei der Neuaufrstellung von Bebauungsplänen ist zu prüfen, inwieweit die zulässigen Immissionen überschritten werden.

Ursprünglich war vorgesehen, das gesamte Gebiet zwischen Königsstraße, Sauteler Kanal, B 530 und Gemarkungsgrenze Veenhusen der Bebauung zuzuführen. S. insoweit die Darstellungen im Be-

Schon seinerzeit wurde von den Fachbehörden vorgetragen, daß die jetzige B 530 zur Autobahn ausgebaut werden soll und durch die Maßnahme das Baugebiet N 6 berührt wird. Daraufhin hat die Genehmigungsbehörde den Geltungsbereich des Bebauungsplanes N 6 bis an die Wangerooger Straße heran reduziert.

Die Autobahnplanungen sind nunmehr konkretisiert worden. Danach wird das Gebiet östlich der jetzigen B 530 nicht berührt.

Die Gemeinde hat daraufhin in einem sogenannten Vorverfahren mit der Bezirksregierung Weser-Ems, dem Landkreis Leer und dem Straßenbauamt Aurich Verbindung aufgenommen, um zu klären, ob zumindest südlich der Wangerooger Straße noch eine Bebauung ermöglicht werden kann.

Im Ergebnis wird gefordert, ein Gutachten erstellen zu lassen. Dieser Verpflichtung ist die Gemeinde nachgekommen.

Das Ing.-Büro Bonk - Maire, Garbsen, hat für die Gemeinde ein Gutachten erstellt.

Dieses Gutachten ist als Anlage beigelegt.

Hiernach werden die zulässigen Werte überschritten. Das Ergebnis wurde dem Straßenbauamt mitgeteilt.

Mit Schreiben vom 13.08. 1980 teilte das Straßenbauamt mit, daß im Zusammenhang mit dem Autobahnbau aktive Schallschutzmaßnahmen verwirklicht werden, so daß gegen die Bebauung entlang der Wangerooger Straße Bedenken nicht bestehen.

Daraufhin wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes N 28 unter Einbeziehung des genannten Streifens eingeleitet. Die Gemeinde ist schon deshalb an einer Bebauung der Grundstücke interessiert, um die Abrechnung der Erschließungsmaßnahmen günstiger gestalten zu können. Bei einer einseitigen Bebauung sind die Belastungen für den Einzelnen in der Regel höher.

Das Straßenbauamt hat nunmehr im Zusammenhang mit den Autobahnplanungen A 31 - Streckenabschnitt Neermoor - AD A 28 / A 31 Bau-km 1+000 - Bau-km 5+900 die zu erwartenden BA bekanntgegeben. Diese entsprechen den Richtlinien im Zusammenhang mit dem Autobahnbau, liegen jedoch über den vorläufigen Richtlinien zu DIN 18005.

Die Gemeinde hat mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes N 28 den Nachweis zu erbringen, daß die DIN eingehalten wird.

Entsprechend den Empfehlungen des Landkreises Leer werden passive Schallschutzmaßnahmen mit dem Bebauungsplan vorgegeben, die bei der Errichtung von Neubauten und der Durchführung von Umbauten zu berücksichtigen sind.

Die Immissionsgrenze ist im Bebauungsplan eingezeichnet.

Die konkreten Werte können den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

Auf der Kreisstraße Nr. 8 wurden am 09.10. 1982 (letzte amtliche Zahlung) in 24 Stunden 5300 PKW-Einheiten ermittelt. Dies ergibt eine Belastung von 220 PKW-Einheiten pro Stunde.

Der äquivalente Dauerschallpegel beträgt unter Beachtung der Angaben in Bild 1 DIN 18005 bei der vorgenannten Belastung 52 d B (A).

Der Planungsrichtpegel wird im vorliegenden Fall nur nachts überschritten, so daß auch hier passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind.

7. Kosten

In dem Baugebiet ist bereits mit dem Ausbau von Straßen begonnen worden.

Die Straßen, die wohnberuhigt ausgebaut werden sollen, sind im Plan entsprechend ausgewiesen.

Entsprechend den Ausführungsbestimmungen des Bundesbaugesetzes werden keine Straßenprofile im Bebauungsplan ausgewiesen.

Auf P. 20.15 VV-BBauG wird Bezug genommen.

Nach dem noch gültigen Bebauungsplan N 6 war die Befestigung der gesamten Verkehrsflächen vorgesehen.

Beim verkehrsberuhigten Ausbau wird der Ausbau nicht in voller Breite erfolgen.

Vergleichsberechnungen haben ergeben, daß die Straßenbaukosten bei verkehrsberuhigter Erschließung kostengünstiger ist als der konventionelle Straßenbau.

Die Ausbaubreiten der Erschließungsstraßen entsprechen den Festsetzungen des noch gültigen Bebauungsplanes N 6.

Die Vermessung der Grundstücke und Straßen ist im wesentlichen abgeschlossen.

Die Grundstückseigentümer haben dementsprechend die Einfriedigungen etc. errichtet.

Eine Verringerung der Straßenbreiten würde mit erheblichen Unkosten verbunden sein.

Der Ausbau der Straßen erfolgt nach den heutigen Kenntnissen in bezug auf die notwendigen Ausbaubreiten. Die gesamte Straßenbreite wird nicht in vollem Umfange gepflastert. Die verbleibenden Streifen werden für die Verlegung von Leitungen in Anspruch genommen.

Wie die Straßen ausgebaut werden, wird mit einem Ausbauplan vorgegeben.

Für die noch herzustellenden Straßen sind noch 2.500.000,-- DM aufzuwenden.

8. Nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken

- 8.1 Der Anregung des Planungsamtes des Landkreises Leer, von der sogenannten hinteren Bebauung Abstand zu nehmen, wurde nicht entsprochen.

Begründung:

Durch die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen, welche insbesondere durch die Aufhebung der geplanten Kreisstraße notwendig werden, ist erforderlich, daß die großen Grundstücke ohne Anlegung weiterer Planstraßen bebaut werden dürfen.

Es ließ sich somit nicht vermeiden, dabei sogenannte hinterliegende Grundstücke auszuweisen.

Die Gemeinde ist grundsätzlich gehalten, die wirtschaftlichste Aufteilung des Baugebietes zu wählen.

- 8.2 Der Anregung des Entwässerungsverbandes Oldersum, die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entlang des Sauteler Kanals aufzuheben, wird nicht entsprochen.

Begründung:

Der Entwässerungsverband Oldersum gibt an, daß aus haftungsrechtlichen Gründen die öffentliche Nutzung der Kanalseitenwege abgelehnt werden muß.

Entlang des Sauteler Kanals sind Wege in unterschiedlicher Breite vorhanden, die nach den Willen des Verbandes ausschließlich für die Kanalräumung genutzt werden sollen.

In Wohngegenden bietet es sich geradezu an, diese Wege der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Nähe zum Wasser ist für den Spaziergänger immer interessant.

Die vorgesehene Regelung beinhaltet, daß die Wegefläche im Besitz des Verbandes bleibt. Lediglich, daß mit einem Widmungsakt die öffentlich-rechtliche Nutzung ermöglicht wird.

Die Verkehrssicherungspflicht und die damit verbundenen haftungsrechtlichen Dinge sind mit einem sonstigen Verfahren zu regeln.

Dies ist nicht Gegenstand des B'planverfahrens. Wie schließlich die Kanalseitenwege zu befestigen sind, muß zu gegebener Zeit festgelegt werden. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B'planes W 25 ist dieses ebenfalls Gegenstand der Erörterung gewesen.

Im Zusammenhang mit der Planung des Sauteler Kanals ist seinerzeit bereits die jetzt durchgesetzte Nutzungsart in Erwägung gezogen worden.

- 8.3 Die Anregungen des Herrn Albert Neehus, Neermoor, Wangerooger Straße 6, 2956 Moormerland, der auch im Namen der Grundstückseigentümer Veentjer, Friedr. Neehus, Albert Boelsen und Arno Haken dieses vortrug, den Streifen zwischen dem Geltungsbereich N 28 und der Gemarkungsgrenze Veenhusen-Neermoor in den Geltungsbereich N 28 einzubeziehen, wurden nicht berücksichtigt.

Begründung:

Bereits im Verfahren nach § 2a (2) BBauG (vorgezogene Bürgerbeteiligung) hatten die Vorgenannten vorgetragen, die unverplanten Flächen zwischen den Grundstücken an der Wangerooger Straße und der Gemarkungsgrenze Veenhusen-Neermoor in den räumlichen Geltungsbereich des B'planes N 28 einzubeziehen.

Bereits vor der Aufstellung des B'planes N 28 wurde mit dem Straßenbauamt Aurich und der Bezirksregierung Weser-Ems in Oldenburg im Zusammenhang mit der Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens im oberen Bereich der Wangerooger Straße erörtert, welche Teilflächen südlich der Wangerooger Straße in den Geltungsbereich einbezogen werden dürfen.

Dabei stellte sich heraus, daß eine Bautiefe entlang der Wangerooger Straße einbezogen werden kann.

Weitere Teilflächen mit zu überplanen, sei im Augenblick deshalb nicht möglich, weil u.a. von dem Grundstück "Ludwigs" Teilflächen für die A 31 abgetrennt werden müssen.

Die genaue Linienführung ist jedoch noch nicht konkret mit einem festgestellten Plan bestimmt.

Um die Genehmigungsfähigkeit des Planes zu erreichen, mußte die vorgetragene Anregung zurückgestellt werden.

In diesem Zusammenhang muß erwähnt werden, daß bei der weiteren Planung der A 31 alles getan werden muß, damit die Schallschutzmaßnahmen so gestaltet werden, daß zu gegebener Zeit die Bebauungsfähigkeit der noch unverplanten Grundstücke südlich der Wangerooger Straße möglich bleibt.

Es ist dabei zu berücksichtigen, daß im genehmigten Flächennutzungsplan bereits "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt ist, so daß die vorbereitende Planung insoweit abgeschlossen ist.

Daß das angesprochene Gebiet auch für die Wohnbebauung vorgesehen ist und die Erschließung letztlich auch möglich bleibt, ist daran zu erkennen, daß in Verlängerung der Mellumer Straße mit dem B'plan N 28 ein Teilstück der späteren Erschließungsstraße ausgewiesen wurde.

- 8.4 Die Anregung des Straßenbauamtes, die aus dem Bau der A 31 resultierenden Planungen im B'plan zu übernehmen, konnte nicht berücksichtigt werden.

Begründung:

Bereits im Verfahren gemäß § 2 (5) BBauG hatte das Straßenbauamt Aurich gefordert, die vorgesehene Trasse der geplanten A 31 im B'plan nachrichtlich zu übernehmen.

Der Rat hatte seinerzeit entschieden, daß dieser Anregung nicht entsprochen werden kann.

Nach den Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz 20.37.2 dürfen derartige Planungen erst dann übernommen werden, wenn diese nachweislich sind

Der Plan des Straßenbauamtes zum Ausbau der A 31 ist jedoch noch nicht festgestellt, so daß hier die Gemeinde die Anregung auch nicht berücksichtigen darf.

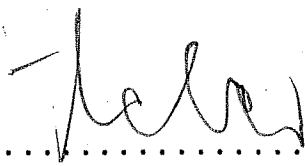
Es ist dem Straßenbauamt auch bekannt gegeben worden, daß die überbaubaren Grundstücksflächen so ausgewiesen wurden, daß keine Neubauten innerhalb der geplanten Trasse errichtet werden können. Dies war zu vertreten, weil die Abstände zu den Grundstücksgrenzen nicht zu groß wurden.

Das Straßenbauamt erwähnt ferner, daß die Gemeinde die Anlage von zusätzlichen Verkehrswegen gefordert hat. Hierzu ist festzustellen, daß auch die konkreten Breiten etc. noch nicht bestimmt sind. All dies führt dazu, daß der B'plan in der vorgelegten Form vom Rat verabschiedet wurde.

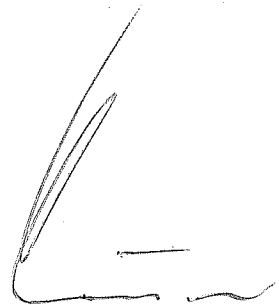
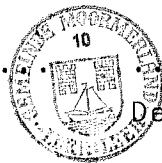
Diese Begründung hat in der Zeit vom 05.03. 1984 bis 06.04. 1984 mit dem Bebauungsplan N 28 der Gemeinde Moormerland öffentlich ausgelegen und ist vom Rat der Gemeinde Moormerland am 13.06. 1984 beschlossen worden.

Für die Gemeinde Moormerland

2956 Moormerland, den 14.09. 1984



Der Bürgermeister



Der Gemeindedirektor