

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. V 7

sowie Aufhebung von Teilgebieten der

B'pläne V 10 und V 16

Gemeinde Moormerland
- B a u a m t -
Theodor-Heuss-Straße 12
2956 Moormerland

2. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	
1.1 Räumlicher Geltungsbereich des B'planes V 7	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	
2.1 Abgrabungen, Aufschüttungen	3
2.2 Agrarplanung	3
2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2.4 Bauflächen, Wohnbauflächen - Art und Maß der baulichen Nutzung	4
2.5 Baulinien, Baugrenzen	5
2.6 Bebauungsweise und Bauweise	6
2.7 Bodenbelastung, Bodenschutz, Bodenversiegelung	6
2.8 Bürgerbeteiligung	7
2.9 Denkmalschutz	7
2.10 Erschließung, Aufschließung	7
2.11 Gemeinbedarfsanlage	11
2.12 Grenzgelage	11
2.13 Grünfläche, Naturschutz, Kinderspielplatz	11
3. Kosten	11

1. Allgemeines

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des B'planes V 7

Der räumliche Geltungsbereich des B'planes V 7 erstreckt sich auf die an der Schulstraße angrenzenden Grundstücke in unterschiedlichen Tiefen. 5 Grundstücke an der Koloniestraße sind mit einbezogen.

Der Verlauf der Plangebietsgrenze kann der Planzeichnung entnommen werden. Der räumliche Geltungsbereich wurde im Beratungsgang zur Beschlußfassung gemäß § 3 (2) BauGB in die Tiefe um rd. 10 m reduziert. Nunmehr werden die Grundstücke entlang der Schulstraße in einer Tiefe von ca. 40 m erfaßt. Dies entspricht der Regeltiefe der bereits vermessenen Grundstücke.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen im Sinne von § 9 Absatz 1 Ziffer 17 BauGB sind nicht vorhanden und auch nicht geplant.

2.2 Agrarplanung

Der räumliche Geltungsbereich des B'planes V 7 erfaßt bis auf das Hausgrundstück Schulstraße Nr. 35 ausschließlich Wohngrundstücke. Selbst Kolonistenhäuser sind nicht mehr vorhanden.

Von dem landwirtschaftlichen Anwesen Schulstraße 35 sind ebenfalls bereits 4 Baugrundstücke abgetrennt worden. An der Lange Straße ist eine ganze Bauzeile von diesem Besitz der Bebauung zugeführt worden.

Weitere Flächen sollen nach den Ausführungen des Eigentümers des angesprochenen Besitzes die anlässlich der Bürgeranhörung vorgetragen wurden, derzeit nicht mehr zum Verkauf kommen.

Mit einem Abstand von 20 m von der Westgrenze dieses Grundstücks soll eine Planstraße zur Erschließung der rückwärtigen Flächen angelegt werden. Die Trassenverlegung in Abweichung des 1. Entwurfes erfolgte im Benehmen mit dem betroffenen Grundstückseigentümer.

2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Absatz 4 des BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. In dem räumlichen Geltungsbereich können nur noch 3 Wohnhäuser errichtet werden, so daß aus diesem B'planverfahren keine raumbedeutenden Planungen abgeleitet werden können.

2.4 Bauflächen, Wohnbauflächen - Art und Maß der baulichen Nutzung -

Neben der Nutzungsart "Gemeinbedarfsfläche Schule" kommt nur noch die Nutzungsart "Allgem. Wohngebiet" zur Ausweisung.

Der Altbaubestand war an der Schulstraße bereits mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes im Jahre 1961 so stark verdichtet, daß die Innenbereichslage gemäß § 34 Absatz 1 des Bundesbaugesetzes zuerkannt werden konnte.

Nach dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes hat sich die Wohnbebauung weiterhin verdichtet. Gewerbliche Grundstücksnutzungen stellten sich nicht ein. Die Schulstraße wird mit der zunehmenden Siedlungsverdichtung die Funktion einer Sammelstraße erhalten. Es ist davon auszugehen, daß bei einer Bebauungsverdichtung sich die gewerbliche Ansiedlung zur Versorgung des dortigen Gebietes einstellen wird und es ggf. zu Grundstücks- und Gebäudeumnutzungen kommt. Daher sollen die in § 4 der BauNVO katalogmäßig aufgeführten Nutzungen bis auf Absatz 2 Nr. 3 "Sportliche Zwecke und Absatz 3 Nr. 4 und 5 Gültigkeit behalten. Nähere Einzelheiten in diesem Zusammenhang regeln §§ 5 + 6 der textlichen Festsetzungen. Für die bauliche Ausnutzbarkeit soll die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschoßflächenzahl 0,4 gelten.

Die Grundstücksgrößen betragen [>] 7 ar, so daß die vorgenannten Quoten eine dem Bereich angepaßte Bebauung ermöglichen.

In dem Verfahren nach § 3 Absatz 1 BauGB wurde den Bürgern dargelegt, daß die tatsächliche bauliche Grundstücksausnutzung bezogen auf die Geschoßfläche bei 30 % der jeweiligen Grundstücksgröße läge. Die Gemeinde wolle mit einer Anhebung der Geschoßflächenzahl auf 0,4 eine strukturgerechte Wohnungsvergrößerung zulassen.

1. Allgem. Wohngebiet =	2 510 qm =	3,59 %
GFZ = 0,3		
2. Allgem. Wohngebiet =	41 740 qm =	59,63 %
GFZ = 0,4		
3. Allgem. Wohngebiet =	5 070 qm =	7,24 %
GFZ = 0,5		
4. Gemeinbedarfsfläche =	8 110 qm =	11,58 %
5. öffentl. Grünfläche =	1 010 qm =	1,44 %
- Spielplatz -		
6. private Grünfläche =	630 qm =	0,90 %
7. öffentl. Verkehrsfläche	= 10 940 qm =	15,62 %
8. Größe des Bebauungsplangebietes	70 010 qm =	100,00 %
	=====	

Nachweis des Kinderspielplatzes

WA GFZ 0,3 =	2 510 qm x 0,3 =	753 qm
WA GFZ 0,4 =	41 740 qm x 0,4 =	16 696 qm
WA GFZ 0,5 =	5 070 qm x 0,5 =	2 535 qm
		19 984 qm

19 984 qm x 0,02 = 399,68 qm
ausgewiesen = 1 010,00 qm

Überschuß = 610,32 qm
=====

Erforderliche Parkplätze 5 WE/1 Parkplatz
ca. 60 Wohneinheiten = 12 Parkplätze

2.5 Baulinien, Baugrenzen

Die Gebäude sind mit den unterschiedlichsten Abständen zur Schulstraße und Koloniestraße errichtet worden. Baulinien sollen daher nicht vorgesehen werden. Die Regelbautiefen sollen 25 m betragen, um den bereits getätigten Grundstücksausnutzungen gerecht zu werden.

2.6 Bebauungsweise und Bauweise

Die Abstände der Gebäude sind mit $\geq 3,0$ m zu den benachbarten Grundstücken vorhanden. Es wurde daher die offene Bauweise gewählt. Alle Gebäude sind in eingeschossiger Bauweise errichtet worden. Mit der Ausweisung der Geschößzahl I+ID soll eine Dachgeschoßausnutzung über 2/3 des darunter liegenden Geschosses hinaus ermöglicht werden. Hinsichtlich Form und Höhe der Gebäude muß die eingeschossige Baustruktur beibehalten werden. Dies ist mit heruntergezogenen Dächern etc. zu verwirklichen.

2.7 Bodenbelastung, Bodenschutz, Bodenversiegelung

Bei der Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung sind drei Arten von Bodenbelastungen von Bedeutung. Dies sind Bodenverbrauch, Bodenverunreinigung und Bodenbeeinträchtigung.

Ein erhöhter Bodenverbrauch kann nicht mehr auftreten, weil die Grundstücke bis auf 3 Bauplätze bebaut sind.

Eine Bodenverunreinigung ist auch auszuschließen. Vor der Aufteilung der Grundstücke in Bauplätze fand die Rekultivierung zur landwirtschaftlichen Nutzung statt. Es handelte sich um kleinere Kolonistenstellen, so daß u. a. auch eine Überdüngung der Grundstücke auszuschließen ist.

Tankstellen und sonstige umweltbelastende Betriebe waren nicht vorhanden sowie Bodenbeeinträchtigungen infolge von Grundstückszerschneidungen und unsachgemäßen Bodenbearbeitungen fanden nicht statt.

In welchem Umfange eine Bodenversiegelung stattfinden darf, regelt die festgesetzte Grundflächenzahl 0,3. Diese Quote läßt entsprechend der verhältnismäßig großen Grundstücke eine variable Grundstücksnutzung entsprechend dem Bedarf zu. Andererseits ist mit 0,3 die Grundstücksüberdeckung mit Baulichkeiten an die unterste Grenze geführt. Die Gemeinde möchte in Einzelfällen von den Ausnahmeregelungen gemäß § 19, II BauNVO Gebrauch machen.

2.8 Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung hat am 10.01.1991 stattgefunden. Es waren 37 Bürgerinnen und Bürger erschienen.

2.9 Denkmalschutz

Geschichtliche, künstlerische, wirtschaftliche und kulturell bedeutsame Kulturdenkmale sind nicht vorhanden. Werden bei der Ausführung von Baumaßnahmen entsprechende Funde gemacht, wird die zuständige Behörde unverzüglich benachrichtigt.

2.10 Erschließung, Aufschließung

Die heutige Schulstraße wurde mit Beginn der Moorkultivierung als moorfiskalischer Weg angelegt. Die großen Planumsbreiten sind überall in den Mooregebieten in der Gemeinde Moormerland vorzufinden.

Äußere Erschließung:

Die Schulstraße mündet in die Koloniestraße (K 8) mit der direkten Anbindung an die Hauptstraße mit der Fortsetzung an die B 70 und B 530.

Nach einer im Auftrage des Bundesministers für Verkehr im Juli 1990 durchgeführten Verkehrszählung beträgt die Verkehrsbelastung auf der Koloniestraße 628 MSV/Kfz.

Es müssen passive Schallschutzmaßnahmen zur Ausführung kommen, um die Nachtruhe auf den Grundstücken an der Koloniestraße im zulässigen Rahmen zu halten. Es wurde daher eine textliche Festsetzung im B'plan aufgenommen.

Die Auswertung der Verkehrszahlen der Straßenbaubehörde aus dem Jahre 1990 für zwei Grundstücke an der B 530, mit einem Abstand von rd. 70 m zu der Fahrbahn der vorgenannten Straße ergab, daß der Schallpegel tags/nachts 62/54 dB(A) beträgt.

Die Entfernung der Grundstücke an der Schulstraße zu der B 530 beträgt rd. 300 m.

Die Entfernungsabnahme des äquivalenten Dauerschallpegel ist in Anwendung von DIN 18005 mit 11 dB(A) anzusetzen. Die Immissionsrichtwerte sind für ein WA-Gebiet mit tags/nachts 55/45 dB(A) vorgegeben. Sowohl der zulässige Nacht- als auch der Tageswert wird eingehalten. Weitergehende Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht vorzusehen.

Zwischenzeitlich wurde noch ein Lärmschutzgutachten durch ein Fachbüro erarbeitet, das die vorstehende Feststellung bestätigt.

Die Linienführung der öffentlichen Nahverkehrsmittel führt u. a. über die Koloniestraße an das Baugebiet V 7 vorbei. Die Haltestelle befindet sich an der Einmündung der Schulstraße in die Koloniestraße.

Von der Koloniestraße bis zur Gemeindestraße "An der Friedenskirche" sind die an der Schulstraße belegenen Grundstücke an die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde Moormerland angeschlossen. Die Kanalisierung der gesamten Schulstraße steht vor ihrem Abschluß.

Infrastruktur:

Die Grundschule befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des B'planes V 7. Der Kindergarten Veenhusen wurde in dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der früheren Gemeinde Veenhusen, belegen an der Einmündung der Moormerlandstraße in die Hauptstraße, eingerichtet. Vorgesehen ist, in der Ortschaft Veenhusen in der Nähe der Gemarkungsgrenzen zu den Ortschaften Neermoor und Warsingsfehn einen zweiten Kindergarten zu errichten. Die Maßnahme wurde bereits in das Förderprogramm aufgenommen.

An der rd. 1 000 m vom Baugebiet V 7 entfernten Königsmoorstraße befindet sich eine Privatschule. Die weiterführenden Schulen (Haupt-, Realschule) befinden sich in der Ortschaft Warsingsfehn. Das Gymnasium ist in Leer.

Innere Erschließung:

Das Planum der Schulstraße soll keine Veränderung erfahren. Es ist davon auszugehen, daß nicht die gesamte Verkehrsfläche für den Ausbau in Anspruch genommen werden muß. Die Rückführung von Teilstreifen in Privatbesitz ist durch die Vermessung etc. jedoch so kostenintensiv, daß die Anlieger in der Regel auf den Erwerb verzichten.

Im vorderen Bereich der Schulstraße ist bereits eine Asphaltfahrbahn mit beidseitigen Gehwegen eingebracht worden. Damit sollte die Verkehrssicherheit im Bereich des Schulgrundstücks verbessert werden. In der Fortsetzung bis zur Heidestraße ist eine 3,50 m breite Fahrbahn in Pflasterbauweise vorhanden.

Nach dem im Verfahren nach § 4 (1) BauGB vorgelegten Entwurf sollte die Erschließung einer Landstelle mit der Ausweisung der Planstraße A ermöglicht werden.

Die Bürger trugen in dem Termin nach § 3 (1) BauGB die Sorge vor, daß im Eingangsbereich zur Grundschule, Schulstraße 2 eine weitere Straßeneinmündung entsteht, die die Sicherheit der Kinder auf der Schulstraße gefährde.

Der Rat entschied, lediglich eine Rad-/Gehwegverbindung vorzusehen. Sollte es zur Bebauung der Landstelle kommen, müßten die Erschließungsstraßen zur Lange Straße ausgerichtet werden.

Die Gemeindestraße "An der Friedenskirche" ist entsprechend den Ausweisungen des B'planes V 16 vermessen und ausgebaut.

Der Sonnenweg soll eine öffentlich-rechtliche Anbindung an das gemeindliche Verkehrsnetz erhalten. Die Grundstücke am Binsenberg sollen über eine Querverbindung zu einer noch mit der Anschlußplanung näher bestimmten Straßentrasse eine öffentlich-rechtliche Erschließung erhalten.

Die Bürgerbeteiligung erbrachte, auch den Binsenweg als öffentliche Straße zur Ausweisung zu bringen. Der Rat ist dieser Anregung nicht gefolgt. Der geringe Abstand der Einmündung des Binsenweges zu den Einmündungen des Sonnenweges und der Gemeindestraße "An der Friedenskirche" in die Schulstraße lasse keine zweckmäßige Ausweisung erkennen. Eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Verkehrs auf der Schulstraße muß befürchtet werden.

Die Planstraße B wurde im Einvernehmen mit der Grundstückseigentümerin ausgewiesen. Zunächst war vorgesehen, Teilflächen des Flurstücks 105/6 in Anspruch zu nehmen.

Die Anlegung der Planstraße C wird zur Erschließung des Flurstücks 86/27 erforderlich. Der Eigentümer der vorgenannten Flurstücke wünschte die Ausweisung der Planstraße C mit einem Abstand von 20 m von der westlichen Grenze seines Grundstücks. Der Rat hat der Trassenverlegung zugestimmt.

Für die Anlegung der Planstraße D werden vorhandene Wegeflächen in Anspruch genommen. Mit dem vorhandenen Weg werden rückwärtige bebaute Grundstücke erschlossen.

Die Flächen für die Anlegung der Planstraßen brauchen erst dann erworben werden, wenn die Anschlußplanungen abgeschlossen sind. Weiterhin brauchen für den Ausbau der Schulstraße keine Grundstücksflächen mehr erworben werden. Es erübrigt sich daher die Aufstellung eines Sozialplanes.

Die Gemeinde ist bemüht, nur kleine Erschließungszonen entstehen zu lassen. Dies erfordert die Anordnung mehrerer Stichstraßen. Um eine Übersicht zu erhalten, wie die innenliegenden Gebiete zwischen der Lange Straße/Schulstraße und zwischen dem Birkhahnweg/Schulstraße am zweckmäßigsten erscheint, wurde eine Systemkarte entwickelt. Diese liegt dieser Begründung bei.

Bei der weiteren Aufschließung der innenliegenden Gebiete sollen die vier wichtigsten Erschließungselemente wie Rasterstraße, Stichstraße, Schleifenstraße und Schleifenstichstraße zur Ausführung gelangen.

2.11 Gemeinbedarfsanlage

Im räumlichen Geltungsbereich des B'planes V 7 befindet sich die Grundschule der Ortschaft Veenhusen. Weitere Einrichtungen gemeindlicher Art sind nicht vorgesehen.

2.12 Grenzgelage

Städtebauliche Konfliktsituationen, die durch Belastungen des Wohnumfeldes infolge betrieblicher Immissionen geprägt sind, sind nicht vorhanden.

2.13 Grünflächen, Naturschutz, Kinderspielplatz

Durch die Grundstücksnutzungen entlang der Schulstraße haben sich charakteristische Biotope herausgebildet, die durchaus zur Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora beitragen können. Es handelt sich dabei um Inselbiotope in Form von Schmuck- und Zieranlagen die vor allem bioklimatische Ausgleichsfunktionen gegen Luftverunreinigungen, zur Verbesserung der Windverhältnisse etc. beitragen können.

Auf dem Flurstück 365/100 hat der Grundstückseigentümer eine intensive Randbepflanzung vorgenommen. Die Erhaltung des Bestandes soll mit dem Erwerb des gesamten Grundstücks durch die Gemeinde Moormerland besorgt werden. Der innere Bereich des Grundstücks wird noch landwirtschaftlich genutzt, so daß die Anlegung eines Kinderspielplatzes möglich wird. Das Wegeflurstück 215/100 soll in diese Anlage integriert werden.

3. Kosten

Wie bereits in dieser Begründung erwähnt wurde, soll die Schulstraße kanalisiert werden. Die Maßnahme ist finanziert.

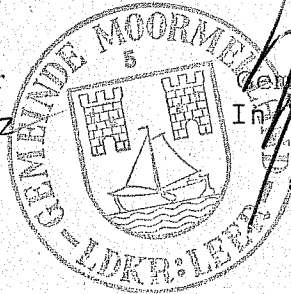
Weitere Ausbaumaßnahmen stehen in den folgenden Jahren nicht zur Ausführung an. In der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde allgemein der Hinweis gegeben, daß die vorhandenen Erschließungsanlagen bedarfsgerecht seien.

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 03.02.1992 bis 04.03.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und in der Zeit vom 30.06.1992 bis 31.07.1992 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB mit dem B'plan V 7 der Gemeinde Moormerland öffentlich ausgelegen und ist vom Rat der Gemeinde Moormerland als Satzung beschlossen. Mit Inkrafttreten des B'planes V 7 gelten die B'pläne V 10 und V 16, soweit eine Planüberdeckung stattfindet, als aufgehoben.

Moormerland, 17. Februar 1993

Bürgermeister



Gemeindedirektor
In Vertretung

