Gemeinde Moormerland
Landkreis Leer

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan H 2

sowie

A u f h e b u n g

des

Bebauungsplanes H 1

Aufgestellt:

Gemeinde Moormerland
- Bauamt -
Warsingsfehn
Theodor-Heuss-Str. 12

2956 Moormerland

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

1.2 Aufstellungsbeschluß

2. Ziele und Zwecke der Planungen

2.1 Abgrabungen, Aufschüttungen

2.2 Agrarplanung

2.3 Anpassungen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

2.4 Wohnbauflächen

2.5 Baulinien, Baugrenzen

2.6 Bebauungsweise und Bauweise

2.7 Bodenbelastung, Bodenschutz, Bodenversiegelung

2.8 Denkmalschutz, Denkmalspflege

2.9 Bürgerbeteiligung

2.10 Erschließung, Aufschließung

2.11 Gemeinbedarfsanlagen

2.12 Schutzflächen

2.13 Grünflächen, Grünordnungsplanung, Naturschutz, Ökologie

2.14 Verkehrsflächen

3. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

4. Abwägung der Belange

1. Allgemeines

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des B'planes H 2

Im Nordosten: Beginnend an dem Flurstück 292/61, die Hatshauser Straße, südliche Grenze des Flurstücks 125/1 im Bereich der Flurstücke 123/1, 122/4, 262/120 durch eine Linie 50 m östlich der Hatshauser Straße verlaufend, im Bereich der Flurstücke 260/119, 258/118, 256/117 durch eine Linie von dem vorgenannten Schnittpunkt des Flurstücks 262/120 bis an die Ostgrenze des Flurstücks 115/3, Ostgrenze des Flurstücks 115/3 im Bereich des Flurstücks 252/113 durch eine Linie mit einem Abstand von 30 m östlich der Hatshauser Straße verlaufend.

Im Südosten: Timmeler Straße,einer Linie westlich der Hatshauser Straße verlaufend in gerader Verlängerung der Ostgrenze des Flurstücks 84/2, Südostgrenze des Flurstücks 84/2 , einer Linie in gerader Verlängerung der vorgenannten Grenze bis zum Flurstück 81/5, Südostgrenze des Flurstücks 81/5, einer Linie in gerader Verlängerun der vorgenannten Grenze, Ostgrenze der Königshoeker Straße, Nordwestgrenze der Flurstücke 89/1 90 und einer Linie 20 m nördlich der südlichen Grenze des Flurstücks 287/146.

Im Südwesten: Westgrenze des Flurstücks 287/146, einer Linie 70 m nördlich der südlichen Grenze des Flurstücks 287/146 verlaufend, Ostgrenze der Flurstücke 287/146, 166, Südostgrenze des Flurstücks 56/4, Ostgrenze des Flurstücks 56/4.

Im Nordwesten: Südostgrenze der Flurstücke 59 und 292/61

1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BBauG ist am 25.06. 1987 gefaßt worden.
Vorweg wurden die Beschlüsse vom 01.03. 1983 und 17.07. 1984 zur Aufstellung des B'planes H 2 für ein Gebiet beiderseits der Hatshauser Straße aufgehoben.

Zunächst war die Gemeinde bemüht, die noch freien Flächen entlang der Hatshauser Straße von der Timmeler Straße bis einschließlich die Flurstücke 37/1 und 274/38 der Flur 13 der Gemarkung Hatshausen der Wohnbebauung zuzuführen. Damals waren die Eigentümer der an dem Baugebiet H 1 angrenzenden Grundstücke nicht zum Verkauf bereit.

Aus den unterschiedlichsten Gründen wurde von dem damaligen Standpunkt abgerückt, so daß es doch noch zur Erweiterung des bestehenden Baugebietes H 1 kommen kann. Daraufhin entschied der Rat, die Aufstellung des B'planes H 2 für die Grundstücke entlang der Hatshauser Straße aufzugeben.

Dadurch wurde die Nr. H 2 wieder frei und für den jetzt ins Verfahren gebrachten Entwurf erneut vergeben.

Der B'plan H 1 gilt mit Inkrafttreten des B'planes H 2 als aufgehoben.

2. Ziele und Zwecke der Planungen

2.1 Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Ziffer 17 BauGB sind nicht vorgesehen.
Für private Zwecke sind Abgrabungen bis 100 qm zulässig. Damit soll verhindert werden, daß ganze Baugrundstücke für die Anlegung von Teichanlagen in Anspruch genommen werden und somit die eigentliche Nutzungsabsicht nicht mehr unterlaufen werden kann. Damit soll sichergestellt werden, daß mit weniger Aufwand die optimale Anzahl Wohngrundstücke erschlossen werden kann. Außerdem wird der Ausfall von Benutzungsgebühren etc. vermieden.

2.2 Agrarplanung

Die in dem räumlichen Geltungsbereich einbezogenen landwirtschaftlichen Flächen liegen außerhalb des Flurbereinigungsgebietes Hatshausen-Boekzetelerfehn-Jheringsfehn.

Die Flächen werden von den Eigentümern bzw. von Pächtern - bis auf das Flurstück 256/63 - im Nebenerwerb als Weideland genutzt.

2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.
Mit dem B'plan H 2 soll lediglich im Interesse der Eigenentwicklung der Ortschaft Hatshausen Bauland ausgewiesen werden.

Die mit dem B'plan H 1 ausgewiesenen Bauplätze sind alle in Nutzung genommen worden, so daß Handlungsbedarf bestand.

Mit Aufstellung des F'planes wurden als Achsenstandorte unter anderem für die Wohnbebauung die Ortschaften Warsingsfehn, Neermoor, Oldersum hervorgehoben.
Den sonstigen Ortschaften sollte Bauland im Rahmen der Eigenentwicklung zugewiesen werden, so daß die Aufstellung des B'planes H 2 den differenzierten räumlichen Bedürfnissen und damit den bau- und bodenpolitischen Zielsetzungen der Gemeinde entspricht.

Mit dem B'plan H 2 sollen rd. 25 Bauplätze der Wohnbebauung zugeführt werden.
Gemessen an die Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich H 1 dürfte damit der Bedarf für Hatshausen für den Zeitraum von rd. 15 Jahren abgedeckt sein.

2.4 Wohnbauflächen

Mit dem B'plan H 2 werden Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen ausgewiesen.
Für den wesentlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches lautet die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" und soll daher auch der eigentlichen Wohnbebauung vorbehalten werden.

Innerhalb dieses Wohngebietes soll mit den §§ 7- 9 der textlichen Festsetzung eine Gliederung gelten, damit sich in rückwärtiger Lage keine stark verkehrsfrequentierten Gewerbeansiedlungen ermöglichen lassen.

Für den Bereich nordöstlich der Hatshauser Straße soll in Anlehnung der Darstellung im genehmigten F'plan die Nutzungsart "Dorfgebiet" lauten. Aber auch hier wird mit § 10 der textlichen Festsetzungen eine Einschränkung der nach § 5 BauNVO zulässigen Nutzungsarten eingeführt.

Mit der Darstellung der Nutzungsart "Dorfgebiet" wird auch eine Übergangszone zu den nordwestlich vorhandenen landwirtschaftlichen Gehöften erreicht.

Für die Randbereiche des räumlichen Geltungsbereiches H 2 beinhaltet der genehmigte F'plan noch die Darstellung "Landwirtschaftliche Nutzflächen". Hier muß noch die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" mit einer F'planänderung eingeführt werden.

Mit der 19.Änderung des F'planes wird unter Anwendung der Verfahrensmöglichkeiten nach § 8 Abs. 3 BauG die Übereinstimmung der vorbereitenden Bauleitplanung mit der qualifizierten Ortsplanung herbeigeführt.

2.5 Baulinien - Baugrenzen

Baulinien mit einer restriktiven Wirkung sind nicht ausgewiesen worden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden ausschließlich mit Baugrenzen abgegrenzt.
Damit soll eine gewisse gestalterische Freiheit gewährleistet sein. Die Regelbautiefe von 20 m läßt ebenfalls eine variable Bebauung zu.

2.6 Bebauungsweise und Bauweise

Bebauungsart oder Bebauungsform hinsichtlich Formöhe, Zusammensetzung und Stellung der Gebäude auf den Grundstücken sind nicht ausgewiesen worden.

Es handelt sich um eine ländliche Struktur, so daß die offene Bauweise den örtlichen Gegebenheiten am ehesten gerecht werden kann.

Es soll hier nicht zu einer zu starken Verdichtung kommen, so daß deshalb die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschoßflächenzahl 0,4 ausgewiesen wurde. Außerdem sollte es bei einer eingeschossigen Bauweise verbleiben, wo jedoch der Ausbau des Dachgeschosses über das zulässige Maß nach der Nieders. Bauordnung (NBauO) zulässig sein soll.

2.7 Bodenbelastung, Bodenschutz, Bodenversiegelung

Der Bodenverbrauch wird mit der Anordnung des Baugebietes im Anschluß an das bestehende Baugebiet H 1 auf ein Minimum reduziert.
Die jetzt aufgenommene Planung wirkt daher wenig landschaftszerstörend.

Eine Bodenverunreinigung ist durch die geplante Bebauung ebenfalls nicht zu erwarten, zumal die Grundstücke an die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde Moormerland angeschlossen werden. Es besteht Anschlußzwang.

Auch zur Beseitigung des Mülls besteht Anschlußzwang.

Altlasten sind nicht festzustellen.
Eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch die bauliche Nutzung ist auf den gesamten Bereich Hatshausen bezogen als gering einzustufen.

Die Ausbaubreiten der Fahrbahn der Erschließungsstraßen sollen auf die kleinstmögliche Breite beschränkt werden, um so auch die Bodenversiegelung äußerst gering zu halten.

2.8 Denkmalschutz, Denkmalspflege

Kulturhistorische bedeutsame Kulturdenkmale sind in dem räumlichen Geltungsbereich H 2 nicht vorhanden. Es sind der Gemeinde auch keine denkmalsgeschützten Anlagen bekannt, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich darzustellen wären.

2.9 Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung hat stattgefunden. Es wurde eine Bürgerversammlung durchgeführt. Das Ergebnis wurde bereits von den Gremien behandelt und auch entsprechende abschließende Beschlüsse gefaßt. Das Beratungsergebnis hat seinen Niederschlag in dem zur Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegten Entwurf gefunden.
Im wesentlichen wurden Forderungen der dortigen Bürger zu den Ausbaubreiten der Straßen vorgetragen

2.10 Erschließung, Aufschließung

Zu der äußeren Erschließung ist festzuhalten, daß das Baugebiet H 2 über die Hatshauser Straße und Timmeler Straße (L 14) mit dem weiterführenden Verkehrsnetz verbunden ist.

Die Linienführung öffentlicher Nahverkehrsmittel führt über die Timmeler Straße an das Baugebiet vorbei. Die Haltestelle befindet sich an der Einmündung der Hatshauser Straße in die Timmeler Straße.

Das Schmutzwasser wird zu dem Klärwerk in der Ortschaft Warsingsfehn abgeleitet.
Eine Erweiterung des Entsorgungsnetzes in Richtung des Klärwerkes löst die Ausweisung des Baugebietes H 2 nicht aus.
Der Anschluß an die sonstig erforderlichen Versorgungsanlagen ist möglich.

Die innere Erschließung soll funktionsgerecht, leistungsfähig und wirtschaftlich sein. Das gewählte Konzept dürfte diesem Anspruch gerecht werden.

Im wesentlichen wird das Baugebiet mit Stichstraßen erschlossen. Dies entwickelte sich auch daraus, daß das mit dem B'plan H 1 vorgegebene Erschließungssystem fortentwickelt werden mußte.

Es wurde weiterhin darauf geachtet, daß die Stichstraßenlängen nicht über 150 m hinausgehen. Dies gilt nicht für die Planstraße A, weil dieser Straßenzug in das angrenzende landwirtschaftliche Gebiet im Bedarfsfall hineingeführt werden soll und schließlich als"Schleifenstraße" seinen Endzustand bekommt.

Die Planstraße B wird an den Münkeweg-Südende angebunden, wobei darauf hingewirkt wird, daß mit weitergehenden Maßnahmen der Durchgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen ausgeschlossen ist. Fußgänger und Radfahrer sollen jedoch die Gelegenheit erhalten, über den Münkeweg-Südende die Hatshauser Straße zu erreichen. Damit wird ein Beitrag zur Verkehrsentflechtung im vorderen Bereich der Hatshauser Straße geleistet.
Die Ausweisung der Verkehrsfläche erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ohne besondere Zweckbestimmung.

Die Beseitigung des Oberwassers erfolgt im Trennsystem; es wird dem im Rahmen der Flurbereinigung Hatshausen herstellten Vorfluter - beginnend am Gemeindeweg mit der Bezeichnung "Münkeweg Südende"- zugeführt.

2.11 Gemeinbedarfsanlagen

In der Gemarkung Hatshausen sind Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bedarfs in unzureichendem Umfange vorhanden.
Diese Ortschaft ist dem Einzugsbereich Neermoor-Warsingsfehn und in geringem Maße der Ortschaft Jheringsfehn zuzurechnen.

Mit der Ausweisung des neuen Baugebietes erhofft sich die Gemeinde, daß die negative Gesamtentwicklung eingedämmt werden kann. Insbesondere soll mit der Planung ein Signal gegeben werden, daß es sich für Gewerbetreibende des Versorgungsbereiches lohnt, in Hatshausen - zumindestens ein Lebensmittelgeschäft - zu eröffnen. Den alten Menschen sollte damit erneut die Möglichkeit des Einkaufs in ihrer Ortschaft eröffnet werden.

2.12 Schutzflächen

Die Schutzflächenproblematik ist in dem Baugebiet H 2 nicht zu verzeichnen, so daß hierauf auch nicht eingegangen werden muß.

2.13 Grünflächen, Grünordnungsplanung, Naturschutz, Ökologie

Ein Grünordnungsplan liegt nicht vor.
Es mußten daher zu Beginn des Verfahrens zur Aufstellung des B'planes H 2 die Belange des Naturschutzes besonders bewertet werden.
Es war zunächst vorgesehen, den räumlichen Geltungsbereich H 2 bis an den Münkeweg-Südende heranzuführen. In unmittelbarer Nähe dieses Weges befindet sich jedoch das Trienemeer. Diese Niederung wurde von der früheren Gemeinde Hatshausen als Müllablagefläche genutzt.

In den letzten Jahren fand ein Eigentumswechsel statt, wo der neue Besitzer mit erheblichen finanziellen Aufwendungen versuchte, die Wasserfläche in der Ursprungsgröße wieder herzustellen.

Schon damals mußte erkannt ~~erkannt~~ werden, daß das Trienemeer mit den Randbereichen und den angrenzenden nassen Wiesen für die Vogelwelt ein nicht unbedeutender Lebensraum ist. Damit jedoch dieser Lebensraum der Vögel nicht zu sehr eingeengt wird, aber auch aus Aspekten des Orts-u. Landschaftsbildes wurde das tiefliegende Gebiet aus dem räumlichen Geltungsbereich wieder herausgenommen.

Die jetzt in dem räumlichen Geltungsbereich einbezogenen landwirtschaftlich genutzten Ländereien sind intensiv genutzt worden, so daß der Eingriff in die ökologischen Belange sich in Grenzen hält.

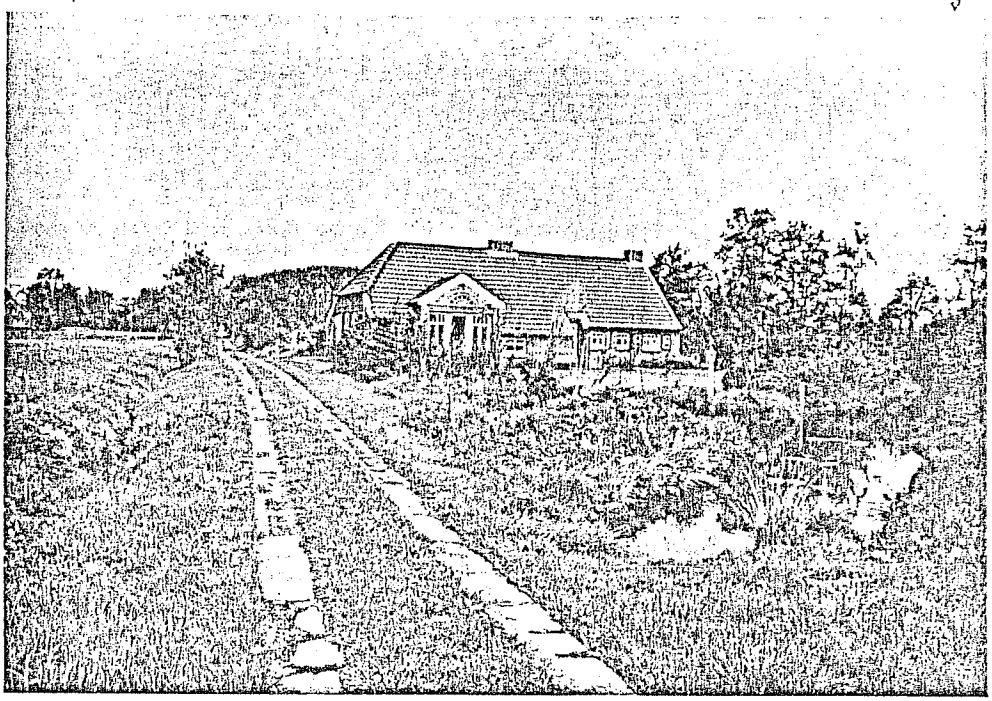
Damit der Bereich um das Trienemeer herum ungestört bleibt, ist vorgesehen, den Münkeweg-Südende im Bereich des Gebäudes Münkeweg-Südende 1 für den Fahrzeugverkehr zu sperren. Mit verkehrslenkenden Maßnahmen soll hier eingegriffen werden.

Es wurde weiterhin erörtert, wie die Pflanzenökologie verbessert werden kann.
Nach den Ursprungsplanungen sollte ein kleiner Kinderspielplatz an der Teichhuhnstraße angelegt werden. Nunmehr hat die Gemeinde an der Planstraße B einen größeren Kinderspielplatz ausgewiesen, um schließlich eine großzügigere Be-

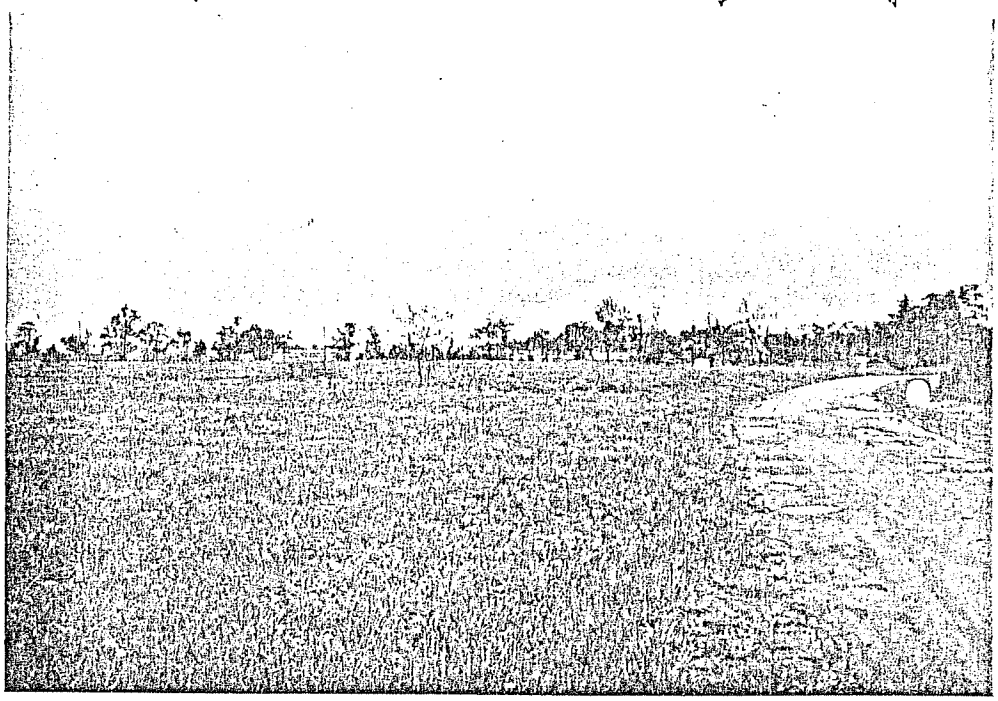
grünung vornehmen zu können. Dadurch wird der Bestand an Bewuchs - bezogen auf den dortigen Bestand - erheblich vermehrt.



Oleßackerstr. Blick i. südwestlicher - Timmeles Str. - Juni 1987



Münkeweg Südende - Blick i. Münkeweg Nr. 9 - Juni 1987

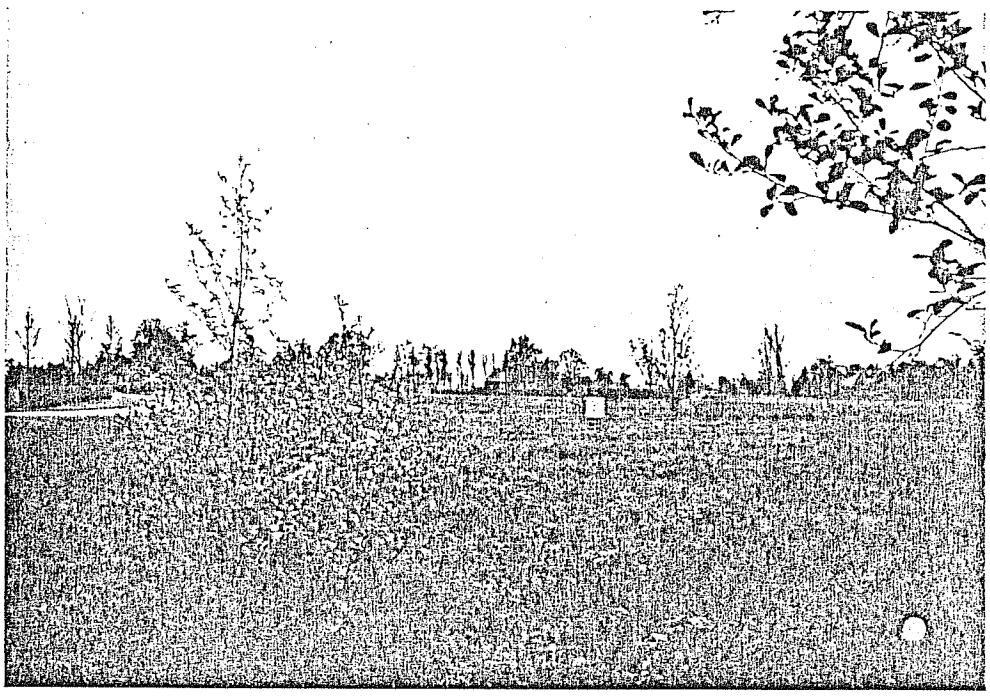


Bebauungsplan geplant Nr. H2



Günkewey, Südende

Blick, Höhe Hs. 1
Südliche Richtung
Juni 1987



Bleyschulenstr.

Blick, Höhe Bleyschulenstr. 4
Südwestliche Richtung
Juni 1987

Bebauungsplan Gebiet Nr. 42

2.14 Verkehrsflächen

Der Anteil der Verkehrsflächen an der Gesamtfläche des Baugebietes beträgt 13,59 %.
Im Durchschnitt kann in einem Wohngebiet mit 15 % Verkehrsflächen am Bruttobauland gerechnet werden, so daß mit 13,59 % ein äußerst günstiges Verhältnis erreicht werden konnte.
Im übrigen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches	76.124 qm =	100,00 %
Gemeinbedarfsfläche	1.488 qm =	1,94 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	35.791 qm =	47,02 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)I	21.563 qm =	28,23 %
Dorfgebiet	5.713 qm =	7,51 %
Flächen für Versorgungsanlagen	771 qm =	0,36 %
Öffentliche Grünfläche	953 qm =	1,25 %
Straßenverkehrsfläche	10.345 qm =	13,59 %

3. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Mit der Eigentümerin des Flurstücks 65/2 konnte bereits in allen Belangen eine Einigung herbeigeführt werden. Sie übergab der Gemeinde die öffentlichen Verkehrsflächen für die Anlegung der Planstraße B und erhielt aus angrenzenden gemeindlichen Flächen Teilflächen zurück. Dadurch konnten weiterhin die unsymetrischen Flächen zu Bauplätzen mit geradlinigem Zuschnitt zusammengelegt werden. Im übrigen soll der Ankauf der Verkehrsflächen etc. auf freiwilliger Basis getätigt werden, so daß bodenordnende Maßnahmen nicht eingeleitet werden sollen.

4. Abwägung der nicht berücksichtigten Anregungen und Bedenken

4.1 In dem Termin zur Anhörung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG am 25.06. 1987 wurde von einem Bürger gefordert, für das Flurstück 68/2 keine überbaubaren Grundstücksflächen vorzusehen und außerdem die Teichhuhnstraße nicht an dieses Grundstück heranzuführen. Es bestünde nicht die Absicht, dieses Flurstück der Bebauung zuzuführen.

Es war von vornherein vorgesehen, den am Ende der Teichhuhnstraße vorgesehenen Wendeplatz aufzuheben. In diesem Bereich wurden Grundstückszuschnitte gewählt, die keine vernünftige Bebauung zulassen. Das Spielplatzgrundstück Flurstück 66/3 zusammen mit den Flächen des Wendeplatzes und des Flurstücks 66/2 bilden nunmehr einen vernünftigen Bauplatzzuschnitt, so daß die Gremien der Gemeinde entschieden, für diese Stichstraße keinen Wendeplatz mehr auszuweisen.

Die Forderung des Bürgers, die Teichhuhnstraße nicht bis an das Flurstück 68/2 heranzuführen, wurde von den Gremien mit der Begründung verneint, weil damit effektive Bauflächen der Bebauung entzogen würden, die eine Reduzierung der beitragspflichtigen Flächen zur Folge hätte. Der Beitrag für die Eigentümer der verbleibenden Grundstücke **würde** dann ungerechtfertigterweise steigen.

Es wurde auch daran festgehalten, das Flurstück 68/3 als "Öffentliche Verkehrsfläche" zur Erschließung der rückwärtigen Flächen des Flurstücks 290/68 auszuweisen. Auch hier war gefordert worden, auf die Ausweisung zu verzichten. Bei der Hatshauser Straße handelt es sich um die Kreisstraße 70, so daß sämtliche Möglichkeiten ausgeschöpft werden, die Anzahl der Zufahrten auf ein Minimum zu beschränken.
Würde die Teichhuhnstraße nicht an die rückwärtigen Flächen herangeführt, würden bei einer späteren ermöglichten Bebauung weitere Zufahren angelegt werden. Hierauf konnte die Gemeinde aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 70 nicht eingehen.

5. Kosten

Mit dem Ausbau der Bleßhuhnstraße und der Teichhuhnstraße wurde bereits begonnen.
Die Schmutzwasserleitungen wurden bereits in führeren Jahren verlegt.
Damit das Baugebiet ordnungsgemäß entwässert werden kann, wurde ebenfalls die Regenwasserleitung aus Richtung der vorgenannten Straßen durch die Planstraße B zu dem Vorfluter im Bereich des Münkeweges hin verlegt. Für den Ausbau der noch verbleibenden Wege werden rd.500.000,-- DM aufzuwenden sein.
Es handelt sich um abrechnungsfähige Anlagen nach dem Baugesetzbuch, so daß die Gemeinde von den Aufwendungen 10 % zu übernehmen hat.

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 11.07.1988 bis 12.08.1988 mit dem Bebauungsplan H 2 der Gemeinde öffentlich ausgelegen und ist vom Rat der Gemeinde Moormerland als Satzung beschlossen.

Moormerland, den 11.07.1989

Bürgermeister ..... Gemeindedirektor .....

GEMEINDE MOORMERLAND 10 LDKR. LEER