Gemeinde Moormerland
Landkreis Leer

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. W 31

Aufgestellt:

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

2956 Moormerland

1. Allgemein

1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes W 31 wird begrenzt
im Nordwesten: Sauteler Kanal
im Nordosten : Dr.-Warsing-Straße
im Südosten : Mühlenstraße

Für das vorgenannte Gebiet - außer der Kanalparzelle "Sauteler Kanal" - besteht ein rechtsverbindlicher B'plan mit der Bezeichnung W 12. Mit Inkrafttreten des B'planes W 31 gilt der B'plan W 12 als aufgehoben.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BBauG in der Fassung bis zum 01.07. 1987 ist vom Rat der Gemeinde Moormerland am 20.03. 1986 gefaßt worden. Der Entwurf ist am 13.05. 1986 im Verfahren nach § 2 a (2) BBauG (vorgezogene Bürgerbeteiligung) vorgestellt worden.

In diesem Termin wurden folgende Anregungen vorgetragen:

a) Der Wendeplatz am Ende des kurzen Münningsweges sollte soweit wie möglich in der Mitte der gemeindlichen Fläche angeordnet werden. Weiterhin sollte in diesem Zusammenhang überprüft werden, ob in Höhe des Grundstücks Münningsweg 2 und dies im Bereich des Wendeplatzes weitere öffentliche Parkplätze angeordnet werden können.

b) Die Verbindung vom großen zum kleinen Münningsweg soll in einer Breite von 3,00 m ausgewiesen werden. An der Mühlenstraße ist der Bürgersteig teilweise nur 2,50 m breit, so daß auch hier wohl eine geringere Breite zulässig sein darf.

c) Es muß noch einmal festgestellt werden, daß die Verbindung vom kurzen zum langen Münningsweg entfallen kann, weil eine Verbindung zur Mühlenstraße besteht. Wenn hier nun gesagt wird, die Breite ist zu gering, so kann doch verlangt werden, daß Radfahrer auf diesem Abschnitt absteigen müssen, um so zu der Mühlenstraße gelangen zu können.

d) Weshalb wird der Verbindungsweg nicht vor dem Grundstück Münningsweg 6 verlegt?

e) Es muß doch einmal zur Diskussion gestellt werden, warum der Münningsweg überhaupt unterbrochen werden soll. Hierüber muß eine weitere Grundsatzdiskussion geführt werden.

Beratungsergebnis: Hierzu hat der Rat in seiner Sitzung am 19.02. 1987 beschlossen,
den Wendeplatz am Ende des kleinen Münningsweges mittig auf dem gemeindlichen Grundstück anzuordnen und auch die geforderten Stellplätze vorzusehen.

Der Verbindungsweg vom kleinen zum großen Münningsweg erhältdie Ausbaubreite von 3,00 m. Auch die völlige Aufhebung dieses Weges wird nicht befürwortet.

Zu der Anregung e) wird noch weiterhin festgestellt, daß bereits bei den Beratungen zur Beschlußfassung gemäß § 2 (1) BBauG eine Grundsatzdiskussion geführt worden ist. Dabei wurden auch die Auswirkungen einer Unterbrechung des Münningsweges und die damit im Zusammenhang stehenden beitragsrechtlichen Auswirkungen erörtert. Die seinerzeitigen Beratungen ergaben, den Münningsweg wie vorgesehen zu unterbrechen. Es wurde gleichzeitig festgelegt, daß die verbleibenden gemeindlichen Flächen nicht in Privatbesitz übergehen sollen. Hieran wird auch weiterhin festgehalten.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung des B'planes W 31 wird erstens nach dem Bundesbaugesetz in der Fassung bis zum 01.07. 1987,
zweitens nach dem Baugesetzbuch ,
drittens nach den Vorschriften der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke und viertens nach der Planzeichenverordnung - jeweils in der gültigen Fassung - durchgeführt.

Mit dem B'plan W 12 ist die Voraussetzung für die Erschließung und Bebauung der noch freien Grundstücke zwischen der Mühlenstraße, Dr.-Warsing-Straße und Sauteler Kanal geschaffen worden. Die Grundstücke an der Mühlenstraße waren überwiegend mit Wohnhäusern bebaut. Aus diesem Grunde wurde die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gewählt, die auch nicht verändert werden soll.

2. Erfordernis der Planung

Der B'plan W 12 wurde mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 22.06. 1976 gemäß § 11 BBauG genehmigt.
Entsprechend den Festsetzungen wurde das Gebiet - soweit Verkaufsbereitschaft bestand - nach und nach erschlossen.
Mit dem B'plan W 12 wurde ein Erschließungskonzept vorgegeben, wonach der Kieselweg an zwei Stellen an die Mühlenstraße angebunden werden sollte und der Münningsweg mit Anbindung an der Dr.-Warsing-Straße und Mühlenstraße ausgewiesen war.

In zwei Fällen konnte der Grunderwerb nicht zu einem positiven Abschluß gebracht werden, so daß die Gemeinde bemüht war, Alternativen aufzuzeigen.
Damit soll erreicht werden, daß die Fertigstellung der Gesamtanlagen möglich werden kann.

Die dortigen Bewohner wurden umfassend in die Beratungen einbezogen, um zu einem Konzept zu finden, das von allen getragen wird.
Das Erfordernis der Neuaufstellung des B'planes ergibt sich somit im wesentlichen dadurch, das geänderte Straßennetz planerisch abzusichern.
Auf die weiteren Änderungen in bezug auf Verringerung der Grund- und Geschoßflächenzahl etc. wird in den nachfolgenden Absätzen näher eingegangen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die mit dem B'plan W 12 ausgewiesene Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet (WA)" wird unverändert in den B'plan W 31 übernommen, so daß eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich wird.

4. Begründung der Festsetzungen des B'planes (§ 9 BauGB)

Der B'plan W 31 wird wie der noch verbindliche B'plan W 12 als qualifizierter B'plan im Sinne des § 30 BauGB aufgestellt. Soweit bei dem vorhandenen Bestand Abweichungen von den Festsetzungen des B'planes vorliegen, werden diese als "gegeben" übernommen und sind als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB zulässig.
Hierzu zählt auch die Nutzungsänderung.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung wird festgesetzt - WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Mit den §§ 8 u. 9 der textlichen Festsetzungen sind für Teilbereiche des räumlichen Geltungsbereiches des B'planes W 31 verschiedene Nutzungsarten ausgeschlossen und dies sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO sonst noch als Ausnahme vorgesehenen Nutzungsarten wie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 6 vorgesehenen Nebenerwerbstellen sollen auch weiterhin zulässig sein, um bei der Verwirklichung von Neubauvorhaben die für die Errichtung von Nebenerwerbstellen gewährten Zuschüsse erhalten zu können.

Die Grundstücke an der Mühlenstraße sollen keine Nutzungseinschränkungen erfahren, weil hier die Lage an einer Durchgangsstraße gegeben ist, so daß die Ansiedlung von nichtstörenden Handwerksbetrieben etc. gewünscht wird.

Verschiedene Nutzungsarten für den sogenannten Innenbereich auszuschließen, ist auch schon deshalb notwendig, weil die in das Baugebiet hineinführenden Stichstraßen nur für eine Wohnnutzung ausgebaut werden.

In der Fahrbahn des Münningsweges sind bereits Bodenwellen eingebaut worden, um damit die Fahrgeschwindigkeit zu verringern. Damit soll eine optimale Wohnruhe erhalten bleiben.

Die Gemeinde ist daher zunehmend damit befaßt, Abgrenzungen zwischen sogenannten Wohngebieten und den Bereichen, wo die gewerbliche Wirtschaft vermehrt angesiedelt werden soll, zu schaffen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 1 + 1D - außer die Grundstücke entlang der Mühlenstraße - festgesetzt.
Mit dem B'plan W 12 war für das gesamte Gebiet die Geschoßzahl 2 ausgewiesen worden.
Die frühere Gemeinde Warsingsfehn hatte sich zum Ziel gesetzt, eine verdichtete Wohnbebauung zu verwirklichen. Dazu kam es nicht, so daß die Gemeinde sich hierauf einzustellen hat und die Anpassung an die eingeschossige Bauweise erforderlich wurde.

Entlang der Mühlenstraße soll die zweigeschossige Bauweise weiterhin Bestand haben, weil es sich hier um Grundstücke entlang einer bedeutenden Gemeindestraße handelt, wo sich in Zukunft eine ergänzende gewerbliche Entwicklung einstellen soll.

Entsprechend der Veränderung der Zahl der Vollgeschosse wird auch die Ausnutzungsquote reduziert, wo nunmehr für den Innenbereich die Grundflächenzahl 0.3 und die Geschoßflächenzahl 0.4 sowie für die Grundstücke entlang der Mühlenstraße die Grundflächenzahl 0.3 und die Geschoßflächenzahl 0.5 gelten soll.

2 Grundstücke sind bereits über die zuletzt genannte Quote hinaus bebaut, so daß die Geschoßflächenzahl 0.6 zu wählen war; es handelt sich um die Grundstücke Mühlenstraße 18 und 34.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden entsprechend der sich abzeichnenden Entwicklung verändert. Eine Überschreitung der Baugrenzen im Einzelfall soll zulässig sein. Unter Bezugnahme auf § 23 Abs. 3 BauNVO wird eine textliche Festsetzung in den Plan übernommen.

Nebenanlagen sind verschiedentlich außerhalb der überbaubaren Flächen vorhanden und sollen auch weiterhin - außer einem Streifen entlang der Straßen von 5,00 m zulässig sein.

4.4 Verkehrsflächen

Ein Grund zur Neuaufstellung des B'planes W 31 ist, - wie bereits unter Punkt 3 kurz erwähnt - die veränderten Verkehrsflächen etc. planerisch abzusichern.
Nach dem B'plan W 12 sollte der Kieselweg in U-Form erstellt werden. Die Ausbaubreite war mit 8,00 m vorgesehen.

Die Grundstückseigentümerin des Grundstücks Kieselweg 3 ist nicht bereit, Flächen für die Anlegung dieser Straße zur Verfügung zu stellen. Sie gibt an bereits durch den Bau des Sauteler Kanals ein Wohnhaus verloren zu haben und habe als Ersatz auf diesem Grundstück einen Neubau errichtet und dieses unter Aufwendung erheblicher privater Mittel, weil die damalige Entschädigungssumme zu niedrig war.

Nunmehr wolle die Gemeinde wiederum an zwei Seiten erhebliche Flächen von ihrem Grundstück in Anspruch nehmen, wo sie sich nicht mit einverstanden erklären könne.

Daraufhin wurden Alternativpläne zur Beratung eingebracht, wonach die Eigentümerin des Grundstücks Kieselweg 3 nur noch geringe Flächen abzugeben hat, womit sie sich zwischenzeitlich auch einverstanden erklären konnte.

Die zwischen den Gebäuden Mühlenstr. 20 und 22 abgehende Stichstraße wird als Wohnweg ohne Wendeplatz ausgewiesen, weil dort nur 3 Anlieger vorhanden sind.
An der Einmündung wird ein Platz zum Lagern von Müllsäcken ausgewiesen.

Für die zwischen den Grundstücken Mühlenstraße 36 und 38 von der Mühlenstraße abgehende Stichstraße wird vor dem Grundstück Kieselweg 9 unter Inanspruchnahme des dort vorhandenen Parkplatzes ein Wendeplatz ausgewiesen.
Um den erforderlichen Wendekreis von mindestens 16,00 m zu erhalten, müssen Teilflächen aus dem Flurstück 91/35 von der Gemeinde erworben werden. Diese Teilflächen sind zwischenzeitlich entsprechend den zukünftigen Festsetzungen vermessen worden und es konnte bereits die vertragliche Abwicklung getätigt werden.

Der Münningsweg wird ebenfalls nicht wie vorgesehen in einer Breite von 10,00 m von der Dr.-Warsing-Straße bis zur Mühlenstraße ausgebaut. Der Eigentümer des Grundstücks Mühlenstr. 18 erklärte, daß es sich um ein Geschäftsgrundstück handelt, wo es ihm nicht möglich ist, weitere Flächen für den Straßenbau zur Verfügung zu stellen Für einen 5,50 m breiten Straßenkörper wolle er die erforderlichen Flächen wohl bereitstellen. Auf dieses Angebot ist die Gemeinde eingegangen.

Weiterhin soll der Münningsweg vor dem Grundstück Münningsweg 6 unterbrochen werden, weil hier zu befürchten ist, daß der gesamte Siedlungsverkehr sich zur Einmündung in die Mühlenstraße orientiert, wo in kurzen Abständen schon zwei Einmündungen vorhanden sind, so daß sich die Unfallgefahr erhöhen kann.

Der Verkehrsabfluß vom Münningsweg über die Dr.-Warsing-Straße in die Mühlenstraße ist sicherer, da bei dem Ausbau der Dr.-Warsing-Straße - Ostseite die Einmündung der Fahrspur der Dr.-Warsing-Straße auf der Südwestseite in die Mühlenstraße ordnungsgemäß hergerichtet werden konnte.

Am Ende des von der Mühlenstraße abgehenden Teilstückes des Münningsweges ist die Anlegung eines Wendeplatzes vorgesehen, da die Gemeinde an dieser Stelle über die zu beanspruchenden Flächen verfügt. Am Ende des von der Dr.-Warsing-Straße abgehenden Teilabschnittes des Münningsweges braucht kein

Wendeplatz angelegt werden, da hier ein Rundum-Verkehr über den Basaltweg möglich ist.

Die Dr.-Warsing-Straße ist bereits vermessen, so daß hier kein zusätzlicher Grunderwerb getätigt werden muß.

In den Jahren 1983/84 ist die Mühlenstraße ordnungsgemäß ausgebaut worden, wo es notwendig war, von den angrenzenden Grundstücken Teilflächen in Anspruch zu nehmen.
Hier soll mit dem B'plan W 31 die Ausweisung der neu vermessenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB erfolgen.

4.5 Anlagen für den ruhenden Verkehr

Im Bereich des Kieselweges war mit dem B'plan W 12 ein öffentlicher Stellplatz ausgewiesen worden. Dieser Platz soll unter Hinzunahme von Teilflächen aus dem angrenzenden Grundstück als Wendeplatz - wie vorstehend ausgeführt - umfunktioniert werden, so daß zusätzliche Parkplätze innerhalb der Straßenverkehrsflächen anzuordnen sind.
Die Planumsbreite beträgt 8,00 m.
Der Ausbau in herkömmlicher Bauweise mit beidseitigen Gehwegen ist nicht beabsichtigt, so daß die Anordnung zusätzlicher Stellplätze innerhalb des Verkehrsraumes möglich werden kann.

Weiterhin sind Parkflächen im Bereich des Münningweges ausgewiesen, die sich in unmittelbarer Nähe des Kinderspielplatzes befinden. Dieser Platz soll nicht verändert werden.

Durch die Unterbrechung des Münningweges wird es notwendig, an dem kurzen Teilstück dieses Weges weitere Stellplätze vorzuhalten. Diese sollen innerhalb der öffentlichen Grünfläche integriert werden.
Die an der Mühlenstraße ausgewiesene Fläche ist bereits ordnungsgemäß ausgebaut.

Das Kanalflurstück Sauteler Kanal wurde mit dem Ziel in den räumlichen Geltungsbereich W 31 einbezogen, um die Kanalseitenwege mit Fahr-u. Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belasten zu können. Mit dieser Ausweisung kann das Wegenetz zwischen der A 31 und dem Mißgunster Weg planerisch geschlossen werden, d.h. mit den B'plänen für die angrenzenden Gebiete konnte die Nutzungsart bereits verbindlich abgesichert werden.
Vor der Inanspruchnahme dieser Wege durch die Gemeinde ist eine Vereinbarung mit dem Unterhaltungsträger zu schließen.

4.6 Pflanzgebot - Erhaltung von Bäumen -

Der erhaltenswerte Baumbestand wurde in der Örtlichkeit eingemessen und in den B'plan gemäß § 9 Abs. 25 b BauGB als Festsetzung übernommen.

Der von der Unteren Naturschutzbehörde vorgebrachten Anregung, verschiedene weitere Bäume als "erhaltenswert" darzustellen, wurde entsprochen.
Weiterhin wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde der Baumbestand am Kieselweg überprüft und auch hier erfolgte die Darstellung absprachegemäß.

Zu dem Zustand der Natur und Landschaft in dem räumlichen Geltungsbereich W 31 ist zu bemerken, daß die Wohngrundstücke überwiegend gärtnerisch gestaltet sind.
Die Spielplatzrandbepflanzung hat dazu beigetragen, daß der ökologische Zustand des dortigen Bereiches verbessert wurde.
Die Gemeinde hat noch keinen Grünordnungsplan aufgestellt; jedoch wurde damit begonnen, großflächige Grünanlagen zu entwickeln und diese auch planerisch zu erfassen.

In einem Abstand von 200 m zu dem Baugebiet W 31 ist das Hügelgelände gärtnerisch gestaltet und zuletzt im Frühjahr 1986 umfangreich mit Pflanzengut ergänzt worden.
Die Bewohner des Baugebietes W 31 haben somit die Möglichkeit in unmittelbarer Nähe eine große Grünanlage besuchen zu können.
In diesem Zusammenhang ist auch noch ein Gehwegnetz entwickelt worden, das unter anderem auch dieses Baugebiet mit einbindet.

4.7 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Baugebietes	111.089 qm	=	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet	66.440 qm	=	59,81 %
Öffentliche Verkehrsfläche	9.124 qm	=	8,21 %
Öffentliche Grünfläche	2.116 qm	=	1,91 %
Wasserfläche	33.409 qm	=	30,07 %
Gesamt:	111.089 qm	=	100,00 %

Nachweis des Kinderspielplatzes

WA 0,4	43.391 qm	x	0,02	= 363,13 qm
WA 0,5	19.215 qm	x	0,02	= 192,15 qm
WA 0,6	1.834 qm	x	0,02	= 22,01 qm

Erforderlich 577.29 qm

Kinderspielplatz vorh. 1307.00 qm

Überschuß 729,71 qm

Soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB sind nicht erforderlich.

5. Ver-und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet ist an das Netz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen angeschlossen.
Die Entsorgung des Baugebietes ist an die gemeindliche Abwasseranlage angeschlossen.
Die Ableitung erfolgt im Trennsystem.

5.2 Oberflächenwasser - Feuerlöschwasser

Das Baugebiet wird durch eine in der Straße vorhandene Regenwasserleitung entwässert.
Nordwestlich des Baugebietes verläuft der Sauteler Kanal, so daß auch die Drainung dieses Baugebietes gewährleistet ist.
Dem Leitungsnetz des WVV Moormerland-Uplengen kann Löschwasser entnommen werden; jedoch ist auch jederzeit die Entnahme von Löschwasser aus dem Sauteler Kanal möglich.

5.3 Abfallbeseitigung

Der anfallende Müll wird wöchentlich abgefahren.
Zuständig ist der Landkreis Leer; es besteht Anschlußzwang.
Für die von der Mühlenstraße abgehende Teilstrecke des Kieselweges ohne Wendeplatz sind die Anlieger verpflichtet, die Müllsäcke zur Mühlenstraße zu befördern, um von dort von den Müllwerkern abgefahren werden zu können.

5.4 Stromversorgung / Erdgas

Das Baugebiet ist an das Versorgungsnetz der EWE Leer angeschlossen.

6. Kosten

Der Münningsweg von der Dr.-Warsing-Straße bis zum Grundstück Münningsweg 8 und der Basaltweg sind straßenmäßig ausgebaut. Der Kieselweg ist von der Einmündung in die Mühlenstraße bis zu dem Grundstück Kieselweg 16 mit einer Baufahrbahn versehen. Die übrigen Straßen und Wege sind als vorhandene unbefestigte Wege einzustufen, so daß der endgültige Ausbau noch aussteht, wo die zu erwartenden Ausbaukosten für das Baugebiet insgesamt rd. 300.000,-- DM betragen werden.

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 01.10.1987 bis 02.11.1987 mit dem Bebauungsplan W 31 der Gemeinde Moormerland öffentlich ausgelegen und ist vom Rat der Gemeinde Moormerland am 5. Mai 1988 als Satzung beschlossen worden.

Moormerland, den 17.08.1988

GEMEINDE MOORMERLAND 7 - LDKR. LEER -

Bürgermeister Gemeindedirektor