

Gemeinde Moormerland
Landkreis Leer

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 0 16

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 wird begrenzt:

Im Nordosten: Flurstücke 30/3, 30/5, 30/6, 30/7, 30/8, 30/9, 30/10, alle der Flur 12 der Gemarkung Oldersum

Im Nordwesten: Flurstück 32/28 der Flur 12 der Gemarkung Oldersum

Im Südwesten: Flurstücke 138/2, 945/135 und 415/4, alle der Flur 11 der Gemarkung Oldersum

Im Südosten: Flurstücke 38/23 tlw., 84/33, 83/33, 82/33, 89/33, 33/4, 87/33, alle der Flur 12 der Gemarkung Oldersum

Für das vorgenannte Gebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit der Bezeichnung O 6. Der Rat der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 22.3.1982 beschlossen, daß mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. O 16 der Bebauungsplan O 6, einschließlich der Änderungen, als aufgehoben gilt.

1.2 Verfahrensabwicklung nach § 8 (3) BBauG

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Flurstück 32/43 der Flur 12 der Gemarkung Oldersum als ein von der Bebauung freizuhaltendes Grundstück gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG dargestellt worden.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Nutzungsart in "Allgemeines Wohngebiet (WA)" geändert werden.

Das Verfahren ist abgeschlossen.
Die Genehmigung gemäß § 6 des BBauG ist beantragt.

1.3 Aufstellungsbeschuß

Der Aufstellungsbeschuß ist vom Rat der Gemeinde Moormerland am 22.03.1982 gefaßt worden.

Der Entwurf ist am 9.8.1982 im Verfahren nach § 2a (2) BBauG (vorgezogene Bürgerbeteiligung) vorgestellt worden. Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgetragen.

1.4 Gesetzliche Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes O 16 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 3.12.1976 (BGBl. I S 32 und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) durchgeführt.
2. Die Vorschriften der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 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 (BGBl I S 833) finden Anwendung.

1.5 Bindungen aus dem Bestand

Die frühere Gemeinde Oldersum hatte das zwischen dem Sieltief und der jetzigen Tergaster Straße liegende Gebiet erworben und der Bebauung zugeführt. Für das Gebiet wurde ein qualifizierter Bebauungsplan mit der Bezeichnung O 6 aufgestellt.

Die Grundstücke sind alle bis auf das Postgrundstück mit Wohnhäusern bebaut. Aus diesem Grunde war die Nutzungsart "WA-Gebiet" zu wählen.

Ursprünglich hatte die Post beabsichtigt, auf dem Grundstück zwischen der Störtebeker Straße und der Tergaster Straße ein Postamt zu errichten. Entsprechend wurden planerische Maßnahmen eingeleitet.

Nachdem sich abzeichnete, daß eine Gebietsreform zur Durchführung kommt, hat die Post von ihrem Vorhaben Abstand genommen.

Vor 4 Jahren ist an der Tergaster Straße ein Vermittlungsgebäude errichtet worden, die übrigen Baugrundstücke wurden an Bauwillige veräußert.

In Ausführung des Bebauungsplanes O 6 wurden die Erschließungsstraßen angelegt und ausgebaut. Eingriffe in die Bausubstanz sind nicht vorgesehen. Soziale Maßnahmen nach § 13a BBauG sind daher nicht erforderlich.

Meldungen über ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde sind an die "Ostfriesische Landschaft" in Aurich zu richten.

2. Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan O 6 wurde im Jahre 1964 verbindlich. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes erfolgte die Bebauung.

Der Entwicklung angepaßt hat die frühere Gemeinde Oldersum die Erschließungsstraße anders vermessen, als es der Bebauungsplan vorgab. Insbesondere im Zusammenhang mit der von der Post beabsichtigten Maßnahme, wie bereits unter Punkt 1.5 erwähnt, erhielt der Wendeplatz der Ulrich-von-Dornum-Straße einen anderen Zuschnitt. Diese Änderung sollte mit der 1. ordentlichen Änderung planerisch erfaßt werden. Das Verfahren wurde jedoch nicht abgeschlossen.

Weitere Änderungen ergaben sich bei dem endgültigen Ausbau. Die Trasse der Ulrich-von-Dornum-Straße mußte um 30 cm verbreitert werden. Die mit dem Bebauungsplan O 6 vorgegebenen Querprofile entsprechen den heutigen Richtlinien nicht mehr, so daß andere Abmessungen gewählt wurden.

Der Bebauungsplan O 6 kann daher in der vorliegenden Form nicht Grundlage bei der Abrechnung der Erschließungsmaßnahme sein. Diese Änderungen werden in dem neu aufzustellenden Bebauungsplan O 16 Berücksichtigung finden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist bis auf das Flurstück 32/43 der Flur 12 der Gemarkung Oldersum und das Postgrundstück das Plangebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) dargestellt. Das Flurstück 32/43 sollte von der Bebauung freigehalten werden, da sich auf dem Grundstück ein nicht unwesentlicher Bewuchs aus Sträuchern und Bäumen entwickelt hat.

Im Jahre 1979 wurde das westlich an das genannte Flurstück angrenzende Baugrundstück veräußert. Dieses Grundstück eignete sich nach Lage, Zuschnitt und Größe besser für die Anlegung einer Grünanlage. Außerdem ist die über dem Tief zur Schule vorgesehene Fußgängerbrücke besser plazierte. Es wurde daher ein Grundstückstausch getätigt. Das Flurstück 32/43 ist entsprechend der tatsächlichen Nutzung auszuweisen. In diesem Punkt liegt somit eine Abweichung vom genehmigten Flächennutzungsplan vor.

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

Der Bebauungsplan O 16 wird wie der noch verbindliche Bebauungsplan O 6 als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufgestellt.

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

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung wird festgesetzt:

- a) WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO
- b) Fläche für den Gemeinbedarf "Post"

Mit dem Bebauungsplan O 6 wurde Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Rat beschlossen, "Allgemeines Wohngebiet" auszuweisen, um eine größere Ausnutzung der Grundstücke zu erwirken.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes O 6 hatte bereits den Planungsstand nach § 33 BBauG, so daß auf dieser Grundlage Baugenehmigungen erteilt wurden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I + I D festgesetzt. Mit der Anhebung der Zahl der Vollgeschosse von I auf I + I D soll eine bessere Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht werden, ohne jedoch die Struktur der Siedlung zu verändern.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Es sind ausschließlich Baugrenzen ausgewiesen. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden der baulichen Entwicklung angepaßt. Um eine sogenannte Hinterhofsbebauung zu verhindern, wurden die Tiefen der überbaubaren Flächen gering gehalten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen im Einzelfall soll zulässig sein. Unter Bezugnahme auf § 23(3) BauNVO wird eine textliche Festsetzung im Plan übernommen. Nebenanlagen sind verschiedentlich außerhalb der überbaubaren Flächen vorhanden und sollen auch weiterhin, außer einem Streifen entlang der Straßen von 5 m Tiefe, zulässig sein.

4.4 Verkehrsflächen

Ein Grund zur Neuauftellung des Bebauungsplanes ist, die Straßenprofile entsprechend dem tatsächlichen Ausbau darzustellen. Wenn auch nach den Richtlinien zur Aufstellung von Bebauungsplänen die Querprofile von Fahrbahnen etc. nicht mehr dargestellt werden brauchen, so sind der Rechtsklarheit wegen bei der Neuauftellung eines Bebauungsplanes die Maße entsprechend zu übernehmen. Dies schon deshalb, weil vom Rat verabschiedete Ausbaupläne nicht vorliegen. Die vermessenen Verkehrsflächen sind voll ausgebaut.

Im Rahmen des Ausbaues ergab es sich, daß die Ulrich-von-Dornum-Straße auf der Südseite, von der Störtebeker Straße bis zur Cirksestraße, um 0,30 m verbreitert werden mußte.

Dadurch konnte ein günstigerer Radius in der Straßenführung eingehalten werden.

Die Straßen im Baugebiet dienen im wesentlichen der Erschließung des Baugebietes O 16.

In geringem Umfange wird die Ulrich-von Dornum-Straße von den Bewohnern aus dem östlich angrenzenden Baugebiet O 4 - für dieses Gebiet wird ebenfalls ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung O 17 aufgestellt- befahren.

Die weitergehende Erschließung des Baugebietes O 16 erfolgt über die Tergaster Straße mit Anschluß an die L I (frühere Bezeichnung B 70).

Die Wendeplätze der Ulrich-von-Dornum-Straße und der Cirksestraße haben nicht die nach den Richtlinien erforderlichen Abmessungen, so daß LKW nicht ungehindert wenden können. Eine Änderung ist mit erheblichen Eingriffen in die Substanz verbunden und auch wegen der geringen Länge der Stichstraßen wohl nicht erforderlich.

4.5 Anlagen für den ruhenden Verkehr

Mit dem Bebauungsplan O 6 waren keinerlei öffentl. Parkplätze ausgewiesen.

Die Vermessung der Grundstücke erfolgte auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes.

Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan noch öffentliche Parkplätze vorzusehen, ist wegen der geringen Abstände der Gebäude von den Straßen nicht oder nur bedingt zu verwirklichen. Alle Grundstückseigentümer haben auf dem Privatgrundstück Stellplätze angelegt. Diese werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG durch Zeichnung im Plan festgesetzt.

4.6 Pflanzgebot/Erhaltung von Bäumen

Mit dem Bebauungsplan werden keine verbindlichen Festsetzungen in bezug auf das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Der erhaltenswerte Baumbestand wurde in der Örtlichkeit eingemessen und im Plan gemäß § 9 Abs. 25 Nr. b BBauG als Festsetzung übernommen.

4.7 Grünflächen

Spielplatz

Der bereits ausgebaute Spielplatz an der Einmündung der Cirksestraße in die Ulrich-von-Dornum-Straße

hat eine Größe von 621 qm.
Gemäß § 3 Abs. 2 des Nds. Spielplatzgesetzes muß die nutzbare Fläche eines Spielplatzes mindestens 300 qm und mindestens 2 v.H. der zulässigen Geschoßfläche im Spielplatzbereich betragen.

Das Baugebiet umfaßt 2.0517 ha Wohnbaufläche. Bei der Berücksichtigung der Geschoßflächenzahl mit 0,4 ergibt sich eine notwendige Spielplatzgröße von 164 qm. Der vorhandene Spielplatz ist somit ausreichend groß bemessen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

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

Entsorgung

Das Baugebiet ist an die gemeindliche Abwasseranlage angeschlossen. Die Ableitung erfolgt im Trennsystem.

5.2 Oberflächenwasser-Feuerlöschwasser

Das Baugebiet wird durch eine in den Straßen vorhandene Regenwasserleitung entwässert. Ein offener Graben ist lediglich auf der Ostseite des Baugebietes vorhanden. Es handelt sich um ein Gewässer III.Ordnung.

Im Nordwesten wird das Baugebiet durch ein Gewässer II.Ordnung begrenzt. Diesem Kanal kann jederzeit Löschwasser entnommen werden. Aber auch dem Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes kann Löschwasser entnommen werden.

5.3 Abfallbeseitigung

Der anfallende Müll wird wöchentlich abgefahren. Zuständig ist der Landkreis Leer. Es besteht Anschlußzwang.

5.4 Stromversorgung/Erdgas

Das Baugebiet ist an das Erdkabelnetz der EWE angeschlossen. Der Anschluß an die Erdgasleitung

6. Immissionsschutz

Der Abstand des Baugebietes O 16 von der Bahnlinie Leer-Emden beträgt rund 180 m.

Nach Angabe der Deutschen Bundesbahn beträgt der Mittelungspegel nach Information "Schall O3" der DB vom 23.11.1976 derzeit am Tage (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 70 dB(a) und in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 66 dB(A).

Der errechnete Mittelungspegel ist gültig für den Bezugsabstand 25 m von der Achse des nächstgelegenen Gleises der genannten Strecke und hat eine Bezugshöhe von 3,5 m über Schienenoberkante bei freier Schallausbreitung.

Bereits im Jahre 1976 im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes O 10 wurde vom öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schall- und Schwingungstechnik Dipl.-Ing. Manfred Bonk (VBI), 3011 Garbsen, ein Schallschutzgutachten erstellt.

Die damals ermittelten Werte weichen nur unwesentlich von den jetzt von der Bundesbahn genannten Werten ab.

Eine Kopie des Gutachtens vom 11.6.1976 ist Bestandteil dieser Begründung.

Aufgrund des Gutachtens wurden für den Geltungsbereich O 10 mit textlichen Festsetzungen passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben, entsprechend der Belastung unterschiedlich in der Wirkung.

Das Baugebiet wurde in mehrere Schutzzonen aufgeteilt. Die textlichen Festsetzungen lauten wie folgt:

§ 2

Fenster von Schlafräumen sollen nach Süden bzw. Südwesten weisen, wo dies nicht möglich ist, ist der Einbau von Schallschutzfenstern vorzusehen. Das Plangebiet ist mit drei Ziffern I, II, III versehen. Die Anforderungen an die Schallschutzfenster werden für zwei Flächen unterschiedlich angegeben.

§ 3

Fläche I und II des Plangebietes

Ausgehend von den Angaben der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" sollen die Schallschutzfenster ein A-bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 44 dB (a) haben.

Damit wird der Spitzenpegel auf 36 dB(a) und der Wirkpegel auf 16 d.B.(a) abgemindert.
Nach VDI 2719, Tafel 3, sind dafür Fenster der Schallschutzklasse 4 erforderlich.

§ 4 III
Fläche/des Plangebietes

Hier genügen Schallschutzfenster der Fensterklasse 2 mit Mindestdämmung von 34 d.B (A).

Sämtliche Grundstücke im Baugebiet 016 sind bebaut, so daß bei der Grundrißgestaltung kein Einfluß mehr ausgeübt werden kann.
Das Baugebiet 0 16 hat etwa den gleichen Abstand von dem Bahnkörper als die Schutzzone III des Baugebietes 010. Es wird daher vorgeschrieben, daß bei Um- und Erweiterungsbauten Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II zu verwenden sind.

7. Kosten

Die Straßen und der Spielplatz sind endgültig ausgebaut. Lediglich auf dem Abschnitt von der Störtebeker Straße bis zur Cirksenastraße ist die Verbreiterung des Gehweges erforderlich. Die Kosten werden mit 3.000,--DM veranschlagt. Die Finanzierung der Maßnahme ist im wesentlichen abgeschlossen.

Die Verbreiterung des Gehweges wird nach der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes ausgebaut.

8. Nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken

Beschlußvorschlag:

-Es wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:
Der Anregung des Herrn Friesenborg, Oldersum, Ulrich-von-Dornum-Straße, die überbaubare Grundstücksfläche zu erweitern, wird nicht entsprochen. Damit der Bestand der Garagen eindeutig geregelt ist, wird der § 4 der textlichen Festsetzungen wie folgt ergänzt:

"Für den vorhandenen Bestand mit einem geringeren Abstand zur Straßenverkehrsfläche wird Bestandschutz gewährt."

Begründung:

Im Zusammenhang mit dem Grundstückstausch mit Herrn Friesenborg, dieser hat das Grundstück Ulrich-von-Dornum-Straße 20 von der Gemeinde übernommen und die Gemeinde erhielt dafür ein zwischen dem Oldersumer Sieltief und der Gemeindestraße "Hinter der Bleiche" belegenes Grundstück, wurde die Bebaubarkeit des genannten Grundstücks erörtert. Nach den damaligen Absichten konnte das Vorhaben, wie errichtet, genehmigt werden. Der Bestand wurde in dem Bebauungsplan übernommen. Damit ist Bestandschutz gewährt.

Die Ergänzung konkretisiert jedoch nur den Inhalt des Bebauungsplanes, so daß eine erneute Auslegung bzw. eine beschränkte Beteiligung gemäß § 2a (7) BBauG nicht erforderlich ist.

Herr Friesenborg gibt an, daß seine Anregungen bereits bei den Grundstücksverhandlungen zu Protokoll genommen und eine Änderung in Erwägung gezogen wurde.

Die Verhandlungsniederschrift vom 3.1.1980 lautet unter Punkt 6 wie folgt:

Nach den erstellten Bauplänen soll die von mir geplante Doppelgarage südöstlich dem Hauptgebäude angegliedert werden. Über dem neuen Grundstück verläuft über dem hinteren Teil eine Starkstromleitung der EWE. Hierdurch bedingt könnte es erforderlich werden, daß die in dem Bauplan ausgewiesene Baufluchlinie mit den Garagen überschritten werden muß. Hierzu wäre das Einverständnis der Gemeinde zu erteilen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen zu erweitern, wurde seinerzeit nicht zugesagt.

Vorstehende Begründung hat nicht den Charakter von Festsetzungen. Diese sind im Plan durch Zeichnung, Farbe und Text dargestellt.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.03.1983 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.09.83 ortsüblich bekanntgemacht.

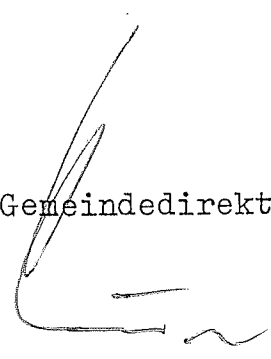
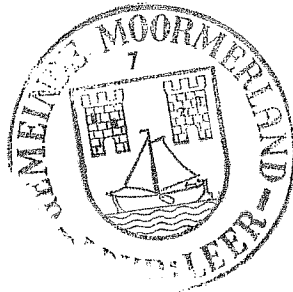
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26. September 1983 bis zum 28. Oktober 1983 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.

Moormerland, den 20. September 1984



Der Bürgermeister

Gemeinde Moormerland



Der Gemeindedirektor