2 . Ausfertigung

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. W 17

und Aufhebung des BPlanes W 6
mit den drei ergangenen Änderungen

Gemeinde Moormerland
-Bauamt-
Theodor-Heuss-Straße 12
26802 Moormerland

Moormerland, 29.09.1994

B e g r ü n d u n g

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemein

1.1 Lage des Plangebietes
1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
1.3 Austellungsbeschluß
1.4 Gesetzliche Grundlagen
1.5 Bindung aus dem Bestand

2 Erfordernis der Planung

3 Begründung der Festsetzungen des B´planes (§ 9 BauGB)

3.1 Art der baulichen Nutzung
3.2 Maß der baulichen Nutzung
3.3 Bauweise überbaubarer und nichtüberbaubarer Grundstücke
3.4 Verkehrsflächen
3.5 Anlagen für den ruhenden Verkehr
3.6 Pflanzgeboet, Erhalt von Bäumen - Eingriff in die Naturund Landschaft
3.7 Spielplatz

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Wasserver- und -entsorgung
4.2 Oberflächenentwässerung, Feuerlöschwasser
4.3 Abfallbeseitigung
4.4 Stromversorgung/Erdgas

5 Immissionsschutz

6 Altlasten

7 Kosten

1. Allgemein

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet wird begrenzt im Nordwesten Sauteler Tief - Mühlenstraße, im Südwesten Königsstraße, im Südosten nordwestlich und nordöstliche Grenze der Flurstücke 129/9 und 134/1, nordwestliche Grenze der Flurstücke 138/10, 138/12, 143/7, dazwischen eine Linie in gerader Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 143/7, östliche Grenze des Flurstücks 143/7, 143/6, südöstliche Grenze der Flurstücke 51/22, 51/29, 51/13, 47/2, eine Linie rd. 40 m südöstlich der Weserstraße verlaufend und südöstliche Grenze des Flurstücks 47/8, im Nordosten nordöstliche Grenze des Flurstücks 47/8, Fuldastraße und der Straße "Am Hang", westliche Grenze der Flurstücke 3/1 und 3/12.

Die vorstehenden Flurstücke befinden sich alle in Flur 12 der Gemarkung Warsingsfehn.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten F'plan ist für alle erfaßten Grundstücke die Nutzungsart "Allgem. Wohn-gebiet" dargestellt worden. Eine F'plan-änderung ist daher nicht erforderlich.

1.3 Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß ist vom Rat der Gemeinde Moormerland am 20.12.1989 gefaßt worden. Mit Inkrafttreten des B'planes W 17 gilt der B'plan W 6 mit den dazu ergangenen Änderungen als aufgehoben.

1.4 Gesetzliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen dieses B'planes sind

das Baugesetzbuch, die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO) sowie die Nds. Gemeindeordnung in der jeweils geltende Fassung.

1.5 Bindungen aus dem Bestand

Die frühere Gemeinde Warsingsfehn hat schon sehr früh damit begonnen, für große unbebaute Gebiete B'pläne aufzustellen. Es entwickelte sich eine intensive Wohnbebauung.

Wie aus der heutigen Bestandskarte entnommen werden kann, sind die Grundstücke bis auf wenige Ausnahmen in dem räumlichen Geltungsbereich W 17 bebaut. Es handelt sich bei dem Gebäudebestand bis auf zwei Ausnahmen um Wohnhäuser. Es soll daher insgesamt bei der Nutzungsart "Allgem. Wohngebiet" gem. § 4 der BauNVO verbleiben.

2. Erfordernis der Planung

Nach dem Inkrafttreten des B'planes W 6 wurden zunächst die Grundstücke an der heutigen Leda- und Weserstraße bebaut. Anfang der 70er Jahre war der Landkreis Leer bemüht, durch das gesamte Baugebiet W 6 eine Trasse für den Bau einer anbau-freien Kreisstraße freizuhalten. Mit der zweiten B'planänderung W 6 wurde eine entsprechende Trassenausweisung besorgt.

Die weiterführenden Verkehrsplanungen des Landkreises Leer erbrachten Anfang der 80er Jahre, daß die anbaufreie Kreisstraße nicht mehr benötigt wird. Es kam zu dem Ausbau der vorhandenen Kreisstraße.

Mit der 3. B'planänderung W 6 wurde für die freigehaltenen Grundstücksstreifen wiederum die Nutzungsart "Allgem. Wohngebiet" ausgewiesen. Weitere Gründe für die Neuaufstellung des B'planes W 17 sind, die Verkehrsflächenausweisung entsprechend dem tatsäch-lichen Ausbau vorzunehmen. Im Bereich der Gemeindestraße "Am Hang" waren die Eigen-tümer der Grundstücke "Zum Garrelsmeer 1" und "Elbestraße 5" nicht bereit, die östlich an ihrem Grundstück angrenzenden gemeindlichen Fläche zu erwerben. Mit dem B'plan W 6 waren für diese Flächen die Nutzungsart "Allgem. Wohngebiet" ausgewiesen worden. Es erfolgte eine Integration in die öffentliche Verkehrsfläche. Weiterhin kam es zur Anlegung weiterer Stellplätze und die Anlegung einer Grünanlage.

3. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

Der B'plan W 17 wird als qualifizierter B'plan aufgestellt. Soweit bei dem vorhandenen Bestand Abweichungen von den Festsetzungen des B'planes vorliegen, werden diese als gegeben übernommen und sind als Ausnahme gem. § 31 Absatz 1 BauGB zulässig.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Bestand wird "Allgem. Wohngebiet (WA)" gem. § 4 der BauNVO ausgewiesen. Die Flächenbilanz lautet wie folgt:

Flächenbilanz in m² (planimetrisch ermittelt)

Nutzungsart		vorh. Bebauung		gepl. Bebauung		Gesamt	
m²	%	m²	%			m²	%
Allgem. Wohngebiet (WA 1)		45.430,00	18,63%			45.430,00	18,63%
Allgem. Wohngebiet (WA 2)		132.340,00	54,26%			132.340,00	54,26%
Allgem. Wohngebiet (GFZ 0,5)		11.620,00	4,76%			11.620,00	4,76%
öffentliche Grünfläche		10.760,00	4,41%			10.760,00	4,41%
private Grünfläche		1.160,00	0,48%			1.160,00	0,48%
öffentliche Verkehrsfläche		42.570,00	17,46%			42.570,00	17,46%
Gesamt		243.880,00	100,00%			243.880,00	100,00%

Mit den §§ 5 bis 7 der textlichen Festsetzungen wird eine Gliederung des Baugebietes vorgenommen. Die nach § 4 der BauNVO zulässsigen gewerblichen Nutzungen sollen nur an den Durchgangsstraßen zulässig sein. Damit soll für das innenliegende Gebiet die jetzt vorhandene Wohnruhe gesichert werden. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sollen daher nicht Bestandteil des B'planes werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Grundstücke an der Königsstraße, Mühlenstraße mit 2 festgesetzt. Für die Grundstücke an der Fuldastraße, Gemeindestraße "Am Hang" und Kornweg mit I+ID und für die restlichen Grundstücke die eingeschossige Bauweise.

Entlang der vielbefahrenen Königsstraße und Mühlenstraße soll sich nach dem Planzielen der Gemeinde Moormerland die gewerbliche Entwicklung vollziehen.

Für die Grundstücke an der Fuldastraße und Gemeindestraße "Am Hang" soll ebenfalls die zweigeschossige Bauweise gelten, jedoch mit der Einschränkung, daß im Dachgeschoß mehr als 2/3 des darunterliegenden Geschosses ausgebaut werden darf. Es muß jedoch in seiner äußeren Form als eingeschossiges Gebäude sich darstellen.

Die eingeschränkte zweigeschossige Bauweise nur für die zwei vorgenannten Straßen vorzusehen, resultiert aus dem Tatbestand, daß mit dem B'plan W 14 für die angrenzenden Grundstücke die gleiche Geschoßzahl ausgewiesen wurde. Es soll somit eine einheit-liche bauliche Nutzung der Grundstücke an diesen Straßenzügen möglich werden können.

3.3 Bauweise überbaubarer und nichtüberbaubarer Grundstücksflächen

Die noch mit dem B'plan W 6 ausgewiesenen Baulinien werden insgesamt aufgehoben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich mit Baugrenzen abgegrenzt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird die Regelbautiefe mit 20 m ausgewiesen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen im Einzelfall soll zulässig sein. Unter Bezugnahme auf § 23 Absatz 3 der BauNVO wird eine entsprechende textliche Festsetzung im Plan aufgenommen. Nebenanlagen sind verschiedentlich schon außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorhanden. Dies soll auch weiterhin zulässig sein. Lediglich entlang der Verkehrsflächen soll ein Streifen in einer Breite von 5,00 m freigehalten werden.

3.4 Verkehrsflächen

Mitte der 60er Jahre hat der Landkreis Leer den Gemeinden Ausbaubreiten für Planstraßen in Wohnbaugebieten vorgegeben. Sog. Haupterschließungsstraßen mußten eine Breite von 13,50 m erhalten. Davon abgehende Erschließungs-straßen 10,00 m. Je weiter die Straßen in innenliegende Gebiete hineinführten, könnte die Ausbaubreite reduziert werden.

Entsprechend erfolgten die Ausweisungen mit dem B'plan W 6. Die heutigen Ausbaubreiten sind wesentlich geringer. Es wurde versucht, den Anliegern die heute nicht mehr benötigten Verkehrsflächen zu übereignen. Wegen der hohen Übernahmekosten fand sich niemand bereit, die angebotenen Flächen zu erwerben. Es muß daher bei der Ausweisung der vermessenen Straßenbreiten verbleiben.

Der Ausbau erfolgte jedoch nicht mehr in Anlehnung der früheren Vorgaben. Es kam u. a. auch zu der Anpflanzung von Bäumen in den Straßenseitenräumen. Teilweise konnten Beetanlagen erstellt werden. Der Rest wurde angesäät.

In Abweichung der Ausweisung des B'planes W 6 wurde die Jümmestraße ohne Wendeplatz ausgebaut. Es handelt sich um einen kurzen Stichweg, mit 4 Anlieger .

Die Anlegung eines Wendeplatzes wäre mit Eingriffen in eine bestehende Grünanlage verbunden gewesen, so daß die Gremien entschieden, den Ausbau in Abweichung der Festsetzungen des B'planes W 6 zu besorgen. Weiterhin hätten mit den Ausweisungen des B'planes W 6 im Zuge des Ausbaus der Gemeindestraße mit der Bezeichnung "Zum Garrelsmeer" noch Privatflächen erworben werden müsssen. Aber auch hier wurde die Fahrbahnbreite so gewählt, daß diese innerhalb der Gemeinde bereits zur Verfügung stehenden Flächen angeordnet werden konnte.

Nach den Festsetzungen des B'planes W 6 sollten auch noch Flächen für den Ausbau der Dollartstraße von privater Seite in Anspruch genommen werden. Auch hierauf soll verzichtet werden. Die Ilmenau- und Mainstraße wurden als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesen. Der Ausbau dieser zwei Straßen erfolgte vor rd. 7 Jahren. Seinerzeit waren die Bewohner um den verkehrsberuhigten Ausbau bemüht. Die Voraussetzungen für das Aufstellen des Verkehrszeichens 325 der StVO liegen vor.

Die Anlieger der übrigen Straßen waren mit dieser Ausbauart nicht mehr einverstanden. Es wurde die herkömmliche Bauart gewählt.

3.5 Anlagen für den ruhenden Verkehr

Die großen Ausbaubreiten ließen es zu, Stellplätze in Längsausrichtung innerhalb der Verkehrsfläche anzuordnen. Auf den Ausbau der Blockparkplätze wurde daher verzichtet. Es sind in dem Baugebiet 217 Wohneinheiten möglich, so daß 50 öffentliche Parkplätze vorgehalten werden müssen.

3.6 Pflanzgebot, Erhalt von Bäumen / Eingriff in die Natur und Landschaft

Wie bereits unter dem Abschnitt "Erfordernis der Planung" ausgeführt wurde, kommt es im vorliegenden Fall lediglich zu der Überplanung eines bebauten Gebietes. Damit es für den Bürger übersichtlich bleibt, sollen mit einem neuen B'plan die Ausweisungen entsprechend dem Bestand besorgt werden. Es kommt sogar zu einer Reduzierung der Grund- und Geschoßflächenzahl, so daß gegenüber den bisherigen Festsetzungen eine Verringerung der Grundstücksversiegelung eintreten wird.

Von der früheren Trasse der geplanten Kreisstraße konnte ein Streifen für die Anlegung einer Grünanlage gesichert werden. Innerhalb dieses Streifens wurde ein 2 m breiter Rad-/Gehweg gepflastert, die Seitenräume wurden mit Bäumen bepflanzt und angesäät.

Das Flurstück 102/17 wurde beim Bau des Sauteler Kanals bis zu einer Tiefe von 4 m ausgesandet und anschließend mit Lehmboden ver-füllt. Die Gemeinde hat die Fläche vom Entwässerungsverband erworben. Es fand eine Rekultivierung und Bepflanzung mit Bäume statt.

Entsprechend der Empfehlung des Landkreises Leer wurden an der Ilmenaustraße und der Emsstraße weitere vorhandene Bäume als erhaltenswert festgestellt.

Die Gründstücke "Allerstraße 2, 4 und 6" haben eine so große Tiefe, daß die rückwärtigen Flächen der Größe nach noch bebaut werden könnten. Es handelt sich allerdings um rückwärtig belegene Flächen, die ungünstig zu erreichen sind. Es wurde daher die Nutzungsart "Private Grünfläche" gewählt.

Auf dem Grundstück "Elbestraße 6" befanden sich zwei Eichen. Die mit dem B'plan W 6 ausgewiesene Eiche wurde bereits mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer entfernt. Die sich innerhalb der Verkehrsfläche der Fuldastraße befindliche Eiche konnte erhalten werden. Die Fahrbahn wurde um den Baum herumgeführt, so daß an dieser Stelle eine Straßeneinengung besteht.

3.7 Spielplatz

Bei 188 820 qm Allgem. Wohngebiet ergibt sich ein Spielplatzbedarf von 1 530,80 qm.

Schon nach den Festsetzungen des B'planes W 6 soll der Spielplatz auf dem Flurstück 102/17 der Flur 12 der Gemarkung Warsingsfehn angelegt werden. Der Flächenanteil wird im B'plan mit einer Nutzungsgrenze abgegrenzt.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 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.

4.2 Oberflächenwasser / Löschwasser

Das Oberflächenwasser wird über bestehende Regenwasserleitungen im Trennsystem der Hauptwieke entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße und dem Kanalnetz der Königsstraße zugeführt. Bei der Sicherung des Lösch-wassers wird entsprechend des Merkblattes "Feuerwehrzufahrt nach DIN 14090" und dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Gas- und Wasserverbandes e.V. zur Bereitstellung von Löschwasser durch die übliche Trinkwasser-versorgung verfahren. Darüber hinaus kann dem Sauteler Kanal Löschwasser entnommen werden.

4.3 Abfallbeseitigung

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

4.4 Stromversorgung/Erdgas

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

5. Immissionsschutz

Die an der Königsstraße befindlichen Grundstücke liegen unter Lärmvorbelastungen infolge Kfz-Verkehr. Die errechneten Schallpegel liegen zum jetzigen Zeitpunkt (DTV 1990) bei 60 dB(A). Danach sind gem. § 9 Absatz 1 Ziffer 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen für die Baukon-struktion und der Einbau von Schallschutz-fenster vorzusehen. Mit § 11 wird näheres festgelegt.

6. Altlasten

Das ganze Baugebiet wurde bis zu seiner Besiedlung landwirtschaftlich genutzt. immissionsträchtige Betriebe waren dort nicht vorhanden. Eine Bodenkontaminierung wird daher ausgeschlossen.

7. Kosten

Wie bereits vorstehend merhfach ausgeführt wurde, sind alle Straßen in dem räumlichen Geltungsbereich W 17 straßenmäßig ausgebaut und mit Beleuchtungsanlagen etc. versehen. Weitere Ausbaukosten entstehen der Gemeinde daher nicht mehr.

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

Der Entwurf des B'planes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Moormerland, Bauamt, 26802 Moormerland.

Nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken

7.1 Abwägung der nicht berücksichtigten Anregungen

Der Eigentümer des Grundstücks Ledastraße 7 hatte angeregt, im Bereich seines Grundstücks die überbaubaren Grundstücksflächen in südwestlicher und nordöstlicher Richtung auszudehnen.

Die Ausdehnung der überbaubaren Flächen in südwestlicher Richtung würde eine Bevorteilung eines Einzelnen ur Folge haben, die dem Gleichheitsprinzip zuwiderlaufen würde. Eine generelle Ausdehnung der überbaubaren Flächen in die Gartenflächen hinein wurde ebenfalls als nicht vertretbar hervorgehoben. Die Grundstücke wurden unter Berücksichtigung der bisherigen Festsetzungen bebaut.

Selbst bei tieferen Grundstücken z. B. an der Allerstraße, wurde in der Vergangenheit darauf verzichtet, in rückwärtiger Lage eine weitergehende Bebauung mit einer zusätzlichen Wohneinheit zu ermöglichen. Einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht es, für alle Grundstücke eine direkte öffentlich-rechtliche Zuwegung zu ermöglichen.

7.2

Zwei Anlieger des Flurstücks 92/18 der Flur 12 der Gemarkung Warsingsfehn trugen vor, für das vorgenannte Grundstück die Ausweisung "Öffentliche Grünfläche" zu belassen.

Seitens des Landkreises wurde auf die Einhaltung der §§ 7 ff. des Nds. Naturschutzgesetzes hingewiesen.

Der vorhandene Fichtenbestand weist keine hohe Wertigkeit für die Natur und Landschaft mehr auf.

Die Gemeinde ist an einer gradlinigen Trassierung des bereits bis zur Gemeindestraße "Zum Garrelsmeer" vorhandenen Fuß- und Radweges bis an den Sauteler Kanal heran interessiert.

Von den Eigentümern des Flurstücks 92/18 wurde der Hinweis gegeben, daß die Gemeinde eine Keilfläche für die Anlegung eines Fuß- und Radweges erwerben könne.

Die Anregungen der zwei Anlieger des Flurstücks 92/18 der Flur 12 der Gemarkung Warsingsfehn, die die weitere Ausweisung der öffentlichen Grünfläche wünschen, wurden vom Rat zurückgestellt. Die Kompletierung des bereits vorhandenen Radweges bis an den Sauteler Kanal unter Inanspruchnahme von Teilflächen des Flurstücks 92/18 wurde der Vorrang gegeben. Hierbei müsse die Gemeinde sich mit den Besitzern des genannten Flurstücks verständigen, so daß der Rat entschied, daß es bei der Ausweisung "Allgem. Wohngebiet" für das Flurstück 92/18 verbleiben soll. Bezüglich der Restkompensation für die Umnutzung des in Rede stehenden Flurstücks wurde mit dem Amt für Naturschutz und Landschaftspflege des Landkreises vereinbart, daß entlang der Jümmestraße eine einreihige Anpflanzung unter Verwendung von Hundsrose, Weißdorn und Schlehe, die in einem Abstand von 1,00 m anzupflanzen sind, besorgt wird.

Die Jümmestraße befindet sich im Eigentum der Gemeinde Moormerland, so daß die Anpflanzung zur Ausführung kommen kann. Die Gemeinde wird dafür Sorge tragen, daß während der Pflanzzeit in 1994 die Pflanzen entsprechend den Vorgaben gesetzt werden.

Außerdem bleibt eine Randbegrünung auf dem Flurstück 92/18 entlang des Kanalseitenweges erhalten.

7.3

Der Eigentümer des Grundstücks Mainstraße Nr. 5 forderte, den in rückwärtiger Lage seines Grundstücks vorhandene Baumbestand nicht als erhaltenswert auszuweisen. Er sei zur Aufnahme der herabfallende Blätter nicht bereit.

Auf Anregung des Landkreises Leer wurde der genannte Bestand als erhaltenswert im B'plan dargestellt. Es ist nicht zu erkennen, daß Gefahren von dem Baumbestand ausgehen.

Der Rat entschied, es bei der entsprechenden Ausweisung zu belassen.

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB vom 28.09.1994 zu Grunde gelegen.

Moormerland, den **05. Oktober 1994**

Gemeindedirektor