Gemeinde Moormerland
Landkreis Leer

B e g r ü n d u n g

Aufstellung des Bebauungsplanes V 17

Aufhebung des Bebauungsplanes V 2

Aufgestellt:

Gemeinde Moormerland

- B a u a m t -

1. Allgemeines:

1.1 Lage des Plangebietes und Ergebnis der Bürgeranhörung

Der Geltungsbereich V 17 erstreckt sich auf Teilgebiete beiderseits der Moormerland- und Flachsmeerstraße sowie des Ligusterweges einschließlich des Grundstücks "Zu den Eichen 1". Die genaue Plangebiets-begrenzung ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

Anläßlich der Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a (2) BBauG wurde von dem Eigentümer des Flurstücks 2/16 der Flur 7 vorgetragen, sein Grundstück in den räumlichen Geltungsbereich V 17 einzubeziehen.

Würde dieser Anregung entsprochen, würde an einer in den Außenbereich hineinführenden Gemeindestraße mit der Bezeichnung "Zu den Eichen" eine Wohnbebauung eröffnet, die nicht mehr mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Der Rat hat daher auch in seiner Sitzung am 15.09.1987 entschieden, dieser Anregung nicht zu entsprechen.

1.2 Verfahrensabwicklung nach § 8 Absatz 3 BauGB

Der genehmigte F'plan beinhaltete nicht in allen Punkten die geplanten Ausweisungen des B'planes V 17. Mit der 15. Änderung des F'planes, die zwischenzeitlich genehmigt wurde, wurde die Übereinstimmung herbeigeführt. Da für die Kanalisierung, die zur Ausführung kommen sollte, noch Einzelheiten zu klären waren, mußte in Anwendung von § 8 (3) BauGB gehandelt werden.

Es wurde für die an der südöstlichen Hälfte der Moormerlandstraße angrenzenden Grundstücke beiderseits des Ligusterweges, einschließlich des Grundstücks "Zu den Eichen 1", die Nutzungsart "Allgem. Wohngebiet (WA)" dargestellt. Im genehmigten Flächennutzungsplan fehlt für diesen Abschnitt eine entsprechende Darstellung.

Gleichzeitig wurde die Nutzungsart für die Grundstücke an der Flachsmeerstraße von "Kleinsiedlungsgebiet" in "Allgem. Wohngebiet" geändert. Mit dem Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung wurde dargelegt, weshalb die Nutzungsart "Allgem. Wohngebiet" auch für diesen Teilabschnitt gewählt werden mußte.

1.3 Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Absatz 1 BBauG/BauGB

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 09.07.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes V 17 beschlossen.

...

Anläßlich der Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Absatz 2 BBauG am 13.05.1987 wurde darauf hingewiesen, daß der räumliche Geltungsbereich V 17 um die Grundstücke am Ligusterweg erweitert werden solle. Mit dem Beschluß vom 15.09.1987 bestätigte der Rat dieses Planziel, so daß sich eine erneute Bürgerbeteiligung erübrigte.

Außerdem wurde vom Rat beschlossen, daß mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes V 17 der B'plan V 2 als aufgehoben gilt.

1.4 Gesetzliche Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes V 17 wird nach dem Bundesbaugesetz in der Fassung bis zum 01.07.1987, dem Baugesetzbuch, der Baunutzungsverordnung und Planzeichenverordnung, jeweils in der gültigen Fassung, durchgeführt.

1.5 Bindung aus dem Bestand

An der Moormerlandstraße waren bereits vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes Wohnhäuser vorhanden. Es handelte sich um Kolonistenstellen, von denen nach und nach Bauplätze abgetrennt und bebaut wurden.

Die Bebauung der Grundstücke an der Flachsmeerstraße wurde von der früheren Gemeinde Veenhusen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes V 2 ermöglicht.

Eine Kontamination des Erdreiches ist auszuschließen, weil dort keine Betriebe oder ähnliche Anlagen vorhanden waren, die eine Kontaminierung des Bodens hätten verursachen können.

Ebenfalls sind keine Baudenkmale vorhanden. Bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wird die Gemeinde unverzüglich bei der zuständigen Stelle Meldung machen.

Eingriffe in den Privatbesitz, so daß Maßnahmen nach § 180 BauGB eingeleitet werden müßten, sind nicht geplant.

2. Erfordernis der Planung

Mit dem Bebauungsplan V 17 soll abgegrenzt werden, welche Grundstücke, außer die im sog. Innenbereich liegen, noch der Bebauung zugeführt werden sollen, um schließlich bei der Kanalisierung zu wissen, für welche Grundstücke Anschlüsse vorzusehen sind. Weiterhin gehen von der Moormerlandstraße Stichwege ab, die nicht für den öffentlichen Verkehr gewidmet sind. Mit dem Bebauungsplan soll die Planumsbreite etc. festgesetzt werden.

...

Es fehlen die Infrastruktureinrichtungen wie Kinderspielplatz etc., die nunmehr ausgewiesen werden sollen.

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

Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Evtl. Abweichungen von den Festsetzungen, Grundflächenzahl etc., werden als gegeben übernommen und sind als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden beachtet.

3.1 Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage als zeichnerische Darstellungen und Festsetzungen. Diese sind in der Planzeichenerklärung erläutert aufgeführt. Weiterhin sind textliche Festsetzungen auf der Planunterlage aufgeführt.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für das Allgem. Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme des Absatzes 2 Nr. 2 (Schank- und Speisewirtschaften) und des Absatzes 3 Nr. 1 - 5 festgesetzt. Die Festsetzung als "nicht zulässig" erfolgt gemäß § 1 Absatz 5 und 6 Nr. 1 der BauNVO. Mit diesem Ausschluß sollen flächenintensive bzw. kraftfahrzeugreflektierende Betriebe ferngehalten werden. Nur so läßt sich die in den zurückliegenden Jahren entwickelte Nutzungsstruktur erhalten.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

In dem Anhörungstermin gem. § 2 a (2) BBauG wurde von mehreren Bürgern vorgetragen, die Nutzungsart "Kleinsiedlungsgebiet" (WS) auszuweisen. Weiterhin wurde der Wunsch geäußert, die Grundflächenzahl 0,2 und Geschoßflächenzahl 0,3 vorzusehen. Dies deshalb, um den Kanalbaubeitrag gering zu halten.

Die Bestandsaufnahme hat zu dem Ergebnis geführt, daß die Wohnbebauung vorherrschend ist. Aus diesem Grunde wurde bereits für den nordwestlichen Abschnitt der Moormerlandstraße mit dem genehmigten F'plan die Nutzungsart "Allgem. Wohngebiet" dargestellt. Die jetzt gewählte Nutzungsart entspricht somit den örtlichen Gegebenheiten. Die Anregung wurde nicht berücksichtigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen so abgegrenzt worden, daß die Gestaltungsfreiheit bei der Bauplanung nicht unnötig eingeschränkt wird.

...

Die Eigentümer der Flurstücke 35/35 und 1/27 der Flur 6,7 der Gemarkung Veenhusen und der Bewohner des Grundstücks Moormerlandstraße 55 forderten bei der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, die überbaubaren Grundstücksflächen zu reduzieren.

Es wurden auch hier beitragsrechtliche Gesichtspunkte als Grund für eine Plankorrektur angeführt.

Beitragsrechtliche Angelegenheiten werden nicht mit dem B'plan geregelt.

Für fast alle Grundstücke sind Regelbautiefen von 25,0 m ausgewiesen worden. Bei einer Berücksichtigung der Anregung müßte die überbaubare Fläche unterbrochen werden. Es lagen keine konkreten Gründe vor, die eine veränderte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen rechtfertigen, so daß es bei der bisherigen Ausweisung verbleibt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend der Nutzung als Hausgärten vorbehalten.

Nebenanlagen sind mit Ausnahme eines 5 m breiten Streifens entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (s. § 1 der textlichen Festsetzungen) zulässig.

3.4 Verkehrsflächen

Die Moormerland- und Flachsmeerstraße wurden bereits von der früheren Gemeinde Veenhusen ausgebaut.

Öffentliche Parkflächen wurden nicht ausgewiesen und somit auch nicht ausgebaut. Die Grundstücke sind alle so groß, daß ausreichende Flächen für die Anlegung von Stellplätzen für den privaten Gebrauch zur Verfügung stehen.

Bei dem Ligusterweg handelt es sich noch um einen Privatweg, der ebenfalls als Gemeindestraße gewidmet werden soll.

Durch die Einbeziehung der Grundstücke am Ligusterweg in den räumlichen Geltungsbereich V 17 und Ausweisung des Ligusterweges gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird erreicht, daß fast alle bebauten Grundstücke im Bereich der Moormerlandstraße an öffentlichen Verkehrsstraßen liegen. Die Anlieger des Ligusterweges wünschen, diesen Weg nicht zu widmen. Die Verkehrsflächen führten unmittelbar am Gebäude entlang, Bäume müßten gefällt werden. Der Rat hat sich mit diesen Anregungen sehr intensiv auseinandergesetzt und schließlich entschieden, es bei einer öffentlich rechtlichen Regelung zu belassen. Die Bäume würden, wie von der Naturschutzbehörde gefordert, erhalten.

Vom Amt für Agrarstruktur Aurich wurde herausgestellt, daß die Zugänglichkeit der landwirtschaftlichen Flächen gesichert werden müsse.

...

Zu einer landwirtschaftlichen Vollerwerbsstelle gehörende Flächen liegen nicht im räumlichen Geltungsbereich des B'planes V 17.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die Siedlung "Moormerland-, Flachsmeerstraße" wurde in ein landwirtschaftlich genutztes Gebiet ohne Wallhecken etc. hinein entwickelt, so daß keine besonderen Anlagen zu schützen sind.

Auf den Privatgrundstücken wurden jedoch in unregelmäßigen Zeitabständen eine große Anzahl Bäume und Büsche angepflanzt, die teilweise geschützt werden müssen. Mit einem Vertreter des Amtes für Naturschutz- und Landschaftspflege des Landkreises Leer wurde in der Örtlichkeit festgelegt, welcher Bestand als erhaltenswert ausgewiesen werden muß. Entsprechend erfolgte die zeichnerische Darstellung.

5. Spielplätze

In dem Baugebiet sind keine öffentlichen Spielplätze vorhanden. In Ausführung des Spielplatzgesetzes sind zwei Spielplätze erforderlich.

Der auf dem Flurstück 37/52 vorgesehene Spielplatz wurde größer ausgewiesen als nach den einschlägigen Bestimmungen erforderlich gewesen wäre. Die Nähe zum Kindergarten Veenhusen ist gegeben, so daß die Anlage auch für die im Kindergarten betreuten Kinder zur Verfügung gestellt werden soll.

Das Kindergartengrundstück ist so klein, daß u. a. Ballspiele nur bedingt durchführbar sind. Hier soll der vorgenannte Spielplatz eine Alternative bieten.

Im Interesse der Gefahrenabwehr wurde bewußt die rückwärtige Lage der Spielplätze mit gewählt. Eine Verbindung zum Ligusterweg soll nicht hergestellt werden.

In dem Termin gemäß § 2 a (2) BBauG wurde gefordert, wenn die Gemeinde von dem Flurstück 1/15 Teilflächen für die Anlegung des Spielplatzes in Anspruch nehmen will, dann das gesamte Grundstück zu übernehmen sei.

Die größte Teilfläche des Flurstücks 1/15 liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des B'planes V 17, wird landwirtschaftlich genutzt und kann auch weiterhin entsprechend genutzt werden. An der Moormerlandstraße verbleiben 2 ausreichend bemessene Bauplätze.

...

Der Eingriff ist somit vertretbar. Der Rat blieb auch nach der 2. öffentlichen Auslegung bei seiner bisher getroffenen Entscheidung, den Spielplatz nicht zu verlegen.

6. Immissionsschutz

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf ein Gebiet abgesetzt von Hauptverkehrsstraßen, so daß ohne weitergehende Ermittlungen die Aussage getroffen werden kann, daß die für das Allgem. Wohngebiet geltenden Höchstwerte nicht überschritten werden.

Die Planungen zum Bau der A 31 sehen die Aufschüttung eines Lärmschutzwalles bis zur Königsmoorstraße vor, so daß auch von dieser geplanten Straße keine über den zulässigen Wert hinausgehenden Belästigungen auf das Baugebiet einwirken werden.

Somit brauchen auch keine zusätzlichen Forderungen in bezug auf die Erstellung von Lärmschutzeinrichtungen an das Straßenbauamt herangetragen werden.

7. Ver- und Entsorgung

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

7.2 Entsorgung

Mit der Verlegung der Schmutzwasserleitung in den Jahren 1987/88 wird eine zentrale Entsorgung sichergestellt. Der Einbau von Kleinkläranlagen ist nicht mehr notwendig.

7.3 Oberflächenentwässerung - Feuerlöschwasser

Das Baugebiet V 17 wird von einem Gewässer II. Ordnung tangiert. Das Oberflächenwasser aus diesem Baugebiet wird über vorhandene Gräben bzw. Gossen innerhalb der Verkehrsflächen dem Vorfluter zugeführt.

Feuerlöschwasser wird dem Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen entnommen. Die Entnahmestellen werden im Bebauungsplan dargestellt.

Vom Landkreis Leer wird auf eine Stellungnahme zum B'plan V 2 Bezug genommen, wonach das Baugebiet an die Leitungen des Wasserversorgungsverbandes anzuschließen sei.

Dies ist bereits 1965 vollzogen worden, so daß die Versorgung des Gebietes gesichert ist.

...

7.4 Stromversorgung/Erdgas

Für die Strom- und Gasversorgung ist die EWE Leer zuständig. Der Anschluß an die vorgenannten Versorgungsleitungen ist möglich.

8. Kosten der Gemeinde

Die Kosten zur Erschließung des Plangebietes werden ca. 200 000,-- DM betragen. Im wesentlichen sind noch die Kosten für die Herstellung des Ligusterweges und für die Anlegung der Kinderspielplätze zu kalkulieren. Die Herstellung dieser Einrichtungen ist nicht kurzfristig vorgesehen, so daß auf weitere Finanzierungen an dieser Stelle noch nicht eingegangen werden braucht.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 12. Oktober 1988 bis 13. November 1988 sowie in der Zeit vom 22. Februar 1988 bis zum 23. März 1988 (nochmalige öffentliche Auslegung) mit dem Bebauungsplan V 17 der Gemeinde Moormerland öffentlich ausgelegen und ist vom Rat der Gemeinde Moormerland am 16. Juni 1988 beschlossen worden.

Moormerland, den 05. Juli 1988

Der Bürgermeister

GEMEINDE MOORMERLAND 7 LDKR. LEER

Der Gemeindedirektor
i.V.