

B e g r ü n d u n g

-zum

Bebauungsplan Nr. V 13

Gemeinde Moormerland

- B a u a m t -

Theodor-Heuss-Straße 12

2956 Moormerland

2. Ausfertigung

## Inhaltsverzeichnis

- 0. Rechtsgrundlagen
- 1. Anlaß und Ziel der Planung
- 2. Rahmenbedingungen
  - 2.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich des B'planes
  - 2.2 Einfügen in die Bauleitplanung
- 3. Bestandsaufnahme
  - 3.1 Allgemeine Situation
  - 3.2 Naturräumliche Gegebenheit
  - 3.3 Siedlungs-, Erschließungsstruktur
  - 3.4 Nutzungsstruktur innerhalb/außerhalb des Plangebietes
  - 3.5 Ortsbild
- 4. Grundlagen für die Abwägung
  - 4.1 Immissionsschutz
- 5. Inhalt des B'planes
  - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung - Bauweise
  - 5.2 Verkehrserschließung
  - 5.3 Grünfläche
  - 5.4 Ver- und Entsorgung
  - 5.5 Kosten der Durchführung

## 0. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieses B'planes sind

- a) das Baugesetzbuch in der zuletzt geltenden Fassung,
- b) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986,
- c) die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990,
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung vom 18.12.1990,
- e) die Nds. Gemeindeordnung in der zur Zeit geltenden Fassung.

## 1. Anlaß und Ziel der Planung

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich im wesentlichen um ehemalige Mooregebiete, die nach und nach entlang der moorfiskalischen Wege bebaut wurden.

Anlaß der Planung ist, die städtebaulichen Nutzungen zu konkretisieren. Weiterhin soll eine Freifläche zwischen Schul-, Heide- und Lange Straße der Wohnbebauung zugeführt werden.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich des B'planes

-----

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat erstmalig am 15.07.1980 sich mit der Aufstellung des B'planes V 13 auseinandergesetzt, am 08.06.1989 erfolgte eine Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses.

Die Bestrebungen eines Anliegers des Moórweges, seine Grundstücksflächen in den räumlichen Geltungsbereich V 13 einzubeziehen, hatten umfassende Erörterungen zur Folge. Der Rat entschied schließlich, die Wohnbebauung nicht näher an das Landschaftsschutzgebiet heranzuführen.

Aus Zeitgründen verblieb es zunächst bei dem Aufstellungsbeschluß.

Erst mit dem Planziel, weitere Grundstücke zwischen Schul- und Lange Straße der Wohnbebauung zuzuführen und hierfür mit dem B'plan V 13 die erforderlichen städtebaulichen Voraussetzungen herbeizuführen, kam es zur Fortsetzung des B'planverfahrens V 13.

Der nunmehr geltende räumliche Geltungsbereich kann der Planzeichnung entnommen werden.

## 2.2 Einfügen in die Bauleitplanung

Mit dem bestehenden F'plan aus dem Jahre 1981 ist für die Grundstücke entlang der Heidestraße die Nutzungsart "Allgem. Wohngebiet" (WA) dargestellt worden.

Mit der 33. Änderung des F'planes wird die Darstellung von Wohnbauflächen für die innenliegenden Flächen zwischen Schul-, Heide- und Lange Straße besorgt, soweit die Grundstücke in dem räumlichen Geltungsbereich V 13 einbezogen wurden.

In der Ortschaft Veenhusen stehen keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung, so daß sich die Notwendigkeit der Verfahrensabwicklung gemäß § 8 Absatz 3 BauGB eingestellt hat.

## 3. Bestandsaufnahme

### 3.1 Allgemeine Situation

-----

Der Planbereich V 13 liegt am Rande der Ortschaft Veenhusen. Die Heidestraße war bis zum Bau der B 530 an die heutige Friesenstraße angebunden. Über die Lange Straße erhielt die Heidestraße eine Ersatzanbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

### 3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

---

Die sog. Veenhuser Kolonie ist Teil des Königsmoores.

Die Grundstücke wurden von Kolonisten abgetorft und für die landwirtschaftliche Nutzung hergerichtet. Es herrschte bis zur Bebauung der Grundstücke Grünland vor. Nordöstlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Königsmoor" an das Plangebiet.

### 3.3 Siedlungs-, Erschließungsstruktur

---

Die Heidestraße wurde mit dem Einsetzen der Siedlungstätigkeit zur Kultivierung des Moorgebietes von der Moorverwaltung vermarktet. Das Mooregebiet wurde in Abständen von rd. 500 m mit Wegen durchzogen. Am Ende wurden Querverbindungen angelegt.

Die Fruchtbarmachung der Mooregebiete besorgten die Kolonisten. Es wurde Ihnen eine entsprechende Fläche zum Abtorfen zugewiesen. Zunächst errichteten die Siedler je eine Moorkate. Wo es möglich war, wurden die Wohnhäuser auf abgetorfte Flächen errichtet. Nicht selten kam es auch zu der Errichtung von sog. Moorkalen auf Hochmoorflächen. Im Laufe der Jahrzehnte wurde der Torf abgetragen. Standen nur noch die Hausgrundstücke zum Abtorfen zur Verfügung, wurden die vorhandenen Baulichkeiten entfernt. Die Errichtung von Ersatzbauten erfolgte schließlich an den zwischenzeitlich besser ausgebauten moorfiskalischen Wegen. Historische Bausubstanz ist daher nicht mehr zu verzeichnen.

Die Anbindung des Planbereiches erfolgt über den Birkhahnweg, die Schulstraße und die Lange Straße an die Kreisstraße Nr. 8 (Koloniestraße).

### 3.4 Nutzungsstruktur innerhalb/ außerhalb des Plangebietes

---

Der B'plan V 13 erfaßt ein überwiegend bebautes Gebiet. Es handelt sich um Wohnhäuser, die überwiegend nach 1950 errichtet wurden.

### 3.5 Ortsbild

-----

Die Baustruktur ist neuzeitlich.

Die Grundstücksbreiten betragen in der Regel 20 m. Die giebelständigen aber auch traufendständigen Häuser haben überwiegend Satteldächer. Es wurden die unterschiedlichsten Bauformen und Baumaterialien gewählt.

Auffallend sind die Eingrünungen durch Hecken-einfriedigungen. Hoher Baumbestand ist nur vereinzelt vorzufinden.

### 4. Grundlagen für die Abwägung

Wesentliche Belange wurden bereits bei der vorgezogenen Bürgerbeteiligung deutlich.

1. Die Notwendigkeit des Angebotes weiterer bebaubarer Wohnbauflächen.
2. Die Sicherung der Schließung der innenliegenden Gebiete.
3. Die Sicherung von besonders erhaltenswerten Bäumen.

#### 4.1 Immissionsschutz

-----

Konfliktsituationen in bezug auf unterschiedliche Grundstücksnutzungen sind nicht zu erkennen.

Die B 530 führt nordwestlich am Plangebiet vorbei. Die Normen und Richtlinien bestimmen, daß im allgemeinen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm vorliegen, wenn der im Einzelfall ermittelte Beurteilungspegel den Richtwert nicht überschreitet.

Die Geräuschemissionen von Straßen und somit auch die Geräuschemissionen im Einwirkungsbereich dieser Straßen wird wesentlich bestimmt von den Einflußgrößen: Stärke des Verkehrs, Zusammensetzung des Verkehrs nach Fahrzeugart, Art und Struktur der Fahrbahnoberfläche, Steigung bzw. Gefälle der Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des B'planes V 13 reicht bis an die B 530. Teilbereiche des räumlichen Geltungsbereiches liegen unter Lärmvorbelastung infolge des Kfz-Verkehrs auf der B 530.

Herr Dipl.-Ing. H. Jacobs - öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Lärmschutz -, Weißenburg 29, 2990 Papenburg 1, hat im Auftrage der Gemeinde Moormerland ein Lärmschutzgutachten zur Neuausweisung des B'plangebietes Nr. V 13 ausgearbeitet.

Nach dem Gutachten, das Bestandteil der Begründung ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, was mit § 10 der textlichen Festsetzungen erfolgt.

Der Gutachter sprach weiterhin die Empfehlung aus, die Lage der Fenster von Schlafräumen in den Zonen 1 - 3 nicht auf die der B 530 zugewandten Seite anzuordnen. Ebenso die Terrassen, Balkone und sonstige Außenwohnbereiche.

Die Überschreitung der zulässigen Lärmpegel sei in dem Freiraum der Grundstücke zu verzeichnen, befände sich aber noch in der Toleranzgrenze.

Jeder Bewohner solle jedoch darauf bedacht sein, nach Möglichkeit die optimalste Wohnruhe durch bauliche Vorkehrungen zu erzielen.

Die Straßenbauverwaltung der B 530 kann somit nicht in die Ausführung von Lärmschutzmaßnahmen eingebunden werden.

Die Heidestraße nimmt ausschließlich Anliegerverkehr auf, so daß die zulässigen dB(A)-Werte durch diese Verkehrsbelastung nicht erreicht werden.

#### 5. Inhalt des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan wird entsprechend der vorhandenen Nutzung "Allgem. Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde allgemein der Wunsch vorgetragen, daß Großtierhaltung an den bisherigen Standorten zulässig bleiben müsse. Dazu wurde erklärt, daß Bestandsschutz gewährt werden müsse.

Mit den §§ 4 bis 6 der textlichen Festsetzungen wird eine Gliederung der zulässigen Nutzungen vorgenommen.

Besonders die innenliegenden Flächen sollen von einer weitergehenden gewerblichen Nutzung freigehalten werden. An der Schul- und Heidestraße ist eine Nutzungsausübung im Rahmen von § 4 der BauNVO dagegen unbedenklich.

Die Straßenbreiten lassen eine nutzungsgerechte Verkehrsabwicklung etc. zu.

In der vorgezogenen Bürgeranhörung wurde gefordert, ein reines Wohngebiet auszuweisen. Dieser Anregung hat der Rat nicht entsprochen.

|                    |          |        |  |
|--------------------|----------|--------|--|
| Allgem. Wohngebiet |          |        |  |
| GFZ 0,3            | 640 qm = | 0,61 % |  |

|                    |             |         |  |
|--------------------|-------------|---------|--|
| Allgem. Wohngebiet |             |         |  |
| GFZ 0,4            | 75 250 qm = | 71,28 % |  |

|                      |             |         |  |
|----------------------|-------------|---------|--|
| Öffentl. Verkehrsfl. | 14 040 qm = | 13,30 % |  |
|----------------------|-------------|---------|--|

|                     |            |        |  |
|---------------------|------------|--------|--|
| Öffentl. Grünfläche | 1 030 qm = | 0,97 % |  |
|---------------------|------------|--------|--|

|                    |             |         |  |
|--------------------|-------------|---------|--|
| Private Grünfläche | 14 610 qm = | 13,84 % |  |
|--------------------|-------------|---------|--|

|          |              |          |  |
|----------|--------------|----------|--|
| zusammen | 105 570 qm = | 100,00 % |  |
|----------|--------------|----------|--|

#### Nachweis des Kinderspielplatzes

|                |                |     |
|----------------|----------------|-----|
| WA - GFZ 0,3 = | 640 qm x 0,3 = | 192 |
|----------------|----------------|-----|

|                |                   |        |
|----------------|-------------------|--------|
| WA - GFZ 0,4 = | 75 250 qm x 0,4 = | 30 100 |
|----------------|-------------------|--------|

30 292

|                |                 |           |
|----------------|-----------------|-----------|
| erforderlich = | 30 292 x 0,02 = | 605,84 qm |
| vorhanden      |                 | / qm      |

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| Kinderspielplatz im B'plan V 7 = | 405,00 qm     |
| ausgewiesen                      | = 1 050,00 qm |

|           |          |
|-----------|----------|
| überschuß | 39,16 qm |
|-----------|----------|

Mit dem B'plan V 7 für ein Gebiet beiderseits der Schulstraße wird auch für den räumlichen Geltungsbereich V 13 der Spielplatzanteil ausgewiesen.

Ein Ausnahmeverfahren nach § 5 (2) des Nds. Spielplatzgesetzes entfällt daher.



|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Parkplatzbedarf :  | 5 WE/1 Parkplatz |
| gepl. Straße A + B | 19 WE            |
| Heidestraße        | 67 WE            |

ca.  $\frac{86 \text{ WE}}{5} = 18 \text{ Parkplätze}$

Die erforderlichen Stellplätze werden im Straßenverkehrsraum integriert. Näheres wird mit einem Ausbauplan konkretisiert.

#### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung - Bauweise

-----

Es wird die Zahl der Vollgeschosses auf I+ID festgesetzt. Zu dem Landschaftsschutzgebiet hin soll mit der Ausweisung von Einzel- und Doppelhäuser die bauliche Verdichtung der vorhandenen Häuserzeile mit Reihenhäusern unterbunden werden.

Die Grundstücke südwestlich der Heidestraße grenzen an kleinparzellige landwirtschaftliche Flurstücke. Nach dieser Seite soll daher die offene Bauweise zulässig sein, wo nach der BauNVO Gebäude bis zu einer Länge von 50 m errichtet werden könnten.

Die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht dem nutzungsbedingten Bedarf. Die festgelegte Grundflächenzahl 0,3 und die Geschoßflächenzahl 0,4 entspricht noch nicht den bereits realisierten Nutzungen.

In der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde besonders auf die Anhebung der Nutzungsquoten eingegangen. Den Anwesenden wurde deutlich gemacht, daß die Ausweisung der Geschoßflächenzahl 0,4 eine sinnvolle Wohnungserweiterung ermöglicht.

In dem vorgenannten Termin wurde von den Bürgern hinzugefügt, daß eine weitere Quotenanhebung nicht erwünscht sei.

#### 5.2 Verkehrserschließung

-----

Die Erschließung des Planbereiches ist bereits unter dem Abschnitt Nutzungs- und Erschließungsstrukturen beschrieben. Zu erwähnen ist noch die Aufschließung der für die Bebauung vorgesehenen innenliegenden Grundstücke.

An der Schul- und Lange Straße sind die Grundstücke alle bebaut, so daß die Anbindung zur Heidestraße notwendig wird.

Es standen zwei unbebaute Grundstücksstreifen für die Anlegung einer Planstraße zur Verfügung.

Das Flurstück 87/31 wurde mit Rücksicht auf den zu erhaltenden Baumbestand als öffentliche Grünanlage ausgewiesen.

In der Bürgeranhörung wurde eine Planstraßenverlegung empfohlen. Auf die Anregung wurde eingegangen.

Zur allgemeinen Erschließung der freien Grundstücke soll eine Schleifenstraße angelegt werden. Eine Straßenfortführung in südwestlicher Richtung soll mit der Heranführung der Planstraße an das unverplante Grundstück Schulstraße 35 offengehalten werden.

Mit der Ausweisung eines Rad-/Gehweges zwischen den Grundstücken Heidestraße 1 und 3 soll eine Durchlässigkeit zu den innenliegenden Flächen abgesichert werden.

Der Landkreis Leer weist darauf hin, daß am Ende der Planstraße A keine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden sei. Am Ende der Planstraße B ist ein Wendeplatz vorgesehen. Die Planstraße A soll in die noch unverplanten Gebiete verlängert werden. Vorübergehend handelt es sich somit um eine vom Einmündungsbereich Planstraße A - Planstraße B abgehenden Wohnweg. An der vorgenannten Einmündung wird eine Fläche zum Ablegen der Müllsäcke ausgewiesen.

In dem Termin zur Bürgeranhörung wurde der Hinweis gegeben, daß im Verfahren zur Aufstellung des B'planes V 13 mit erörtert werden soll, ob eine Anbindung an die B 530 sinnvoll erscheine.

Es wurden unterschiedliche Meinungen ausgetauscht. Von einigen Anwesenden wurde eine Anbindung an die B 530 positiv gesehen.

Es könnte eine Entlastung u. a. der Schul- und der Lange Straße erreicht werden. Die Mehrheit der Anwesenden befürchtet die Entstehung einer Querverbindung und fordern die Beibehaltung der jetzigen Situation.

### 5.3 Grünflächen

-----

Mit dem B'plan V 7 für ein angrenzendes Gebiet wird der Kinderspielplatz für die Baugebiete V 7 und V 13 ausgewiesen. Die Platzierung wurde so vorgenommen, daß die nach dem Spielplatzgesetz einzuhaltende Wegelänge nicht überschritten wird.

Der Eigentümer des Flurstücks 87/32 hat in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung darauf hingewiesen, daß er an der Heidestraße eine Teilfläche seines Grundstücks mit Bäumen bepflanzt habe. Diesen Bestand wolle er selbstverständlich erhalten und fordere daher, private Grünfläche auszuweisen.

Der Empfehlung wurde gefolgt. Mit textlichen Festsetzungen wird bestimmt, daß für die Eingriffe in die Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen auf den noch zu vermessenden Baugrundstücken zur Ausführung gebracht werden müssen.

Im Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Auflagen aufzunehmen.

In welchem Umfang Eingriffe in die Natur und Landschaft stattfinden, wird mit einem Grünordnungsplan dargelegt.

Es muß u. a. zur Kompensierung der sich einstellenden Abwertung der Landschaftselemente eine 1,5 ha große Fläche erworben und entsprechend dem Grünordnungsplan aufgewertet werden.

Der Rat hat entschieden, im räumlichen Geltungsbereich der 18. Änderung des F'planes eine entsprechende Fläche zu erwerben.

Die Gemeinde möchte dazu übergehen, zusammenhängende Gebiete aufzuwerten. Nach der 18. Änderung des F'planes sollen rd. 25 ha öffentliche Grünanlagen zur Verbesserung des Wohnumfeldes hergerichtet werden.

Weiterhin werden großzügig private Grünflächen ausgewiesen, womit eine Reduzierung der Versiegelungsflächen erreicht wird.

#### 5.4 Ver- und Entsorgung

-----

##### Wasserversorgung - Löschwasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen.

Entlag der Schulstraße ist eine NW 200 Trinkwasserleitung verlegt worden.

Nach Informationen des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen kann der Leitung des Verbandes die im Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Gas- und Wasserfaches e.V. genannten Wassermengen für Feuerlöschzwecke entnommen werden.

##### Elt- und Gasversorgung

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

##### Müllbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Leer. Die Abfallbeseitigung erfolgt wöchentlich, es besteht Anschlußzwang.

##### Abwasserbeseitigung

In den Jahren 1991/92 soll die Heidestraße auf der ganzen Länge kanalisiert werden. Die Sicherung der Oberflächenentwässerung erfolgt durch vorhandene offene Gräben.

#### 5.5 Kosten der Durchführung

-----

Kosten der Durchführung entstehen nach dem BauGB und werden nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen der Gemeinde Moormerland abgerechnet.



## 6. Nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken

---

### 6.1 Anregung

-----

Das Flurstück 87/10 der Flur 4 der Gemarkung Veenhusen ist aus dem Bebauungsplan herauszunehmen und als "Private Grünfläche" auszuweisen. Es ist nicht vorgesehen, dieses Grundstück aufzuteilen und mit einem weiteren Haus zu bebauen.

Das Flurstück 87/8 soll mit einem 16 m breiten Wendeplatz versehen werden. Statt dessen beantragen wir, die 6 m breite Straßenführung auch auf diesem Grundstück fortzuführen, welches bei weiterer Bebauung des Grundstücks 86/27 möglich ist. Es ist beabsichtigt, die beiden möglichen Bauplätze von 87/8 in Eigenbedarf von unseren Söhnen in Anspruch zu nehmen. Hierzu ist jedoch die optimale Grundstücksgröße erforderlich.

Hierzu erging folgender Ratsbeschluß:

Für die nordwestliche Hälfte des Flurstücks 87/10 der Flur 4 der Gemarkung Veenhusen verbleibt es bei der Nutzungsart "Allgem. Wohngebiet".

Auf die Ausweisung einer 16 m breiten Verkehrsfläche im Bereich des Flurstücks 87/8 kann aus erschließungstechnischen Gründen nicht verzichtet werden.

### Abwägung:

Im genehmigten F'plan wurde u. a. für die Grundstücke entlang der Heidestraße und der Schulstraße die Nutzungsart "Allgem. Wohngebiet" dargestellt. Mit der 33. F'planänderung soll für die innenliegenden Flächen nördwestlich der Hausgrundstücke Schulstraße 49 bis 55 die Nutzungsart "Allgem. Wohngebiet" (WA) ausgewiesen werden. Entsprechend erfolgt die Ausweisung mit dem B'plan V 13.

Die Nutzungsart "Allgem. Wohngebiet" entspricht den vorherrschenden Gebäude- und Grundstücksnutzungen.

Die Wohngrundstücke sind in den unterschiedlichsten Tiefen vorhanden. Damit es bei einer in etwa einheitlichen baulichen Grundstücksauslastung kommt, die der dortigen Gebietsstruktur gerecht wird, wurde für die Grundstücksflächen über die Grundstückstiefe von 40 m hinaus, gemessen von der Straßengrundstücksgrenze, die Grundstücksart "Private Grünfläche" vorgesehen.

Die nordwestliche Hälfte des Flurstücks 87/10 liegt in der 40 m Zone entlang der Planstraße B. Würde die Nutzungsart "Private Grünfläche" zugewiesen werden, würde die Fläche bei der Abrechnung von Erschließungsmaßnahmen nicht als beitragspflichtige Fläche mit einbezogen werden können, so daß sich der Beitrag für die übrigen Anlieger erhöhen würde. Schon aus wirtschaftlichen Gründen kann daher dem Wunsch der Eigentümer des Flurstücks 87/10 nicht entsprochen werden.

An der Ausweisung der Planstraße B muß festgehalten werden, weil die südwestlich des Flurstücks 87/10 angrenzenden Flurstücke von den jeweiligen Eigentümern bebaut werden sollen. Für nur 1 Grundstück die Nutzungsart "Private Grünfläche" vorzusehen, ist nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Im Bereich des Flurstücks 87/8 endet die Planstraße B. Diese Erschließungsstraße hat eine Länge von 150 m.

Der Landkreis Leer hat bereits im Verfahren zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange vorge tragen, daß in dem neu zu erschließenden Gebiet keine ausreichenden Wendemöglichkeiten vorgehalten werden, so daß eine ordnungsgemäße Müllentsorgung in Frage gestellt wurde.

Von den Grundstückseigentümern der genannten Anregungen wurde hier noch in einem Gespräch vorgetragen, daß es unverständlich sei, gerade im Bereich ihres Grundstücks einen Wendepplatz anzuordnen. Es sei doch offensichtlich, daß das angrenzende unbebaute Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt der Wohnbebauung zugeführt würde und es dann sicherlich zu der Ausweisung eines weiteren Wendepplatzes kommen müsse.

Es ist nicht ganz unrealistisch, daß die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen noch einmal der Wohnbebauung zugeführt werden. Diese liegen zentral und es handelt sich auch um eine Restfläche.

Der Eigentümer hat aber hier in mehreren Gesprächen vorgetragen, daß er auf lange Sicht die Fläche nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung stelle.

Die Gemeinde muß daher zunächst am Ende der Planstraße B eine Wendemöglichkeit vorhalten. Würde die Gemeinde dies nicht realisieren, müßten alle Bewohner aus dem Neubaugebiet die Müllsäcke zur Einmündung der Planstraße A in die Heidestraße transportieren.

Eine solche Regelung kann nicht empfohlen werden.

#### 6.2 Anregung des Amtes für Naturschutz und Landschaftspflege des Landkreises Lér

---

Bezüglich der jeweiligen rückwärtigen Grundstücksflächen sollte laut Grünordnungsplan Seite 22 ein 3,50 m breiter Gehölzstreifen, mindestens aber 10 % der Grundstücksflächen, mit freiwachsenden Hecken aus Birken zu 40 % angelegt werden. Der Rat hat beschlossen, zu den freiwachsenden Hecken noch Obstbäume anzupflanzen. An dieser Stelle bleibt anzumerken, daß der besagte Gehölzstreifen nicht mit so vielen Bäumen sondern vielmehr mit strauchartigen Gehölzen wie z. B. Haselnuß, Weißdorn, Hainbuche und Schlehen versehen werden sollte.

Weiterhin ist festzustellen, daß im Abwägungsbeschluß keine Aussage über das Schonen von vorhandenem Bewuchs gemacht werden. Gemäß Seite 23 Nr. 6 des Grünordnungsplanes sind gesunde Bäume mit mehr als 40 cm Stammumfang gemessen, in 1 m Höhe zu erhalten und entsprechend ihrer Funktion als Biotopbereich zu schützen und zu pflegen.

Der Ratsbeschluß lautet:

Der Rat bleibt bei seiner Entscheidung, im Bereich der geplanten Gehölzstreifen die Anpflanzung von Obstbäumen weiterhin zuzulassen.

Abwägung:

Gerade das Anpflanzen von Obstbäumen wird als Alternative zu dem Anpflanzen von Birken gesehen.

Das Amt für Naturschutz und Landschaftspflege sieht darin keinen ausreichenden Ausgleich. Die Verwaltung empfiehlt, es bei der bisherigen Entscheidung zu belassen. Den jeweiligen Grundstückseigentümern werden damit Wahlmöglichkeiten eröffnet.

Der erhaltenswerte Baumbestand mit einem Stammumfang von mehr als 40 cm wurde im Plan eingezeichnet. Ein Biotopbereich für jeden erhaltenswerten Baumbestand vorzusehen, ist mit einem zu weitgehenden Eingriff in die jeweilige Grundstücksnutzung verbunden.

Das Amt für Naturschutz und Landschaftspflege ist zwar der Auffassung, daß im Kronenbereich keine Gartenarbeiten durchgeführt werden dürfen, weil sonst das Wurzelwerk beschädigt werden könnte. Dies kann nicht pauschal so gesehen werden, weshalb auch dem Grundstückseigentümer eine Eigenverantwortlichkeit nicht abgesprochen werden sollte.



15.07.1980/

15.07.1980/

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.12.1991 DEM ENTWURF ~~DER~~  
~~KINDERGARTEN~~ / DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE  
AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN  
AUSLEGUNG WURDEN AM 28.01.1992 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF ~~DER~~  
~~KINDERGARTEN~~ / DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 17.02.1992  
BIS 18.03.1992 GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 15.06.1993 DEM ENTWURF ~~XXXX~~  
~~XXXX~~ / DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE  
AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN  
AUSLEGUNG WURDEN AM 22.01.1993 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF ~~XXXX~~  
~~XXXX~~ / DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 08.02.1993  
BIS 09.03.1993 GEMÄß § 3 ABS. 3 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN / [REDACTED] DES BEBAUUNGSPLAN( ) NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 15.06.1993 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

IM ANZEIGEVERFAHREN HABE ICH MIT VERFÜGUNG  
VOM HEUTIGEN TAGE - UNTER AUFLAGEN / MIT MAßGABEN - GEMÄß § 11 (3) BAUGB IN  
VERBINDUNG MIT § 6 ABS. 2 + 4 BAUGB - AUSGENOMMEN FÜR DIE IM BEBAUUNGSPLAN  
BESONDERS KENNTLICH GEMachten TEILE - KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN  
GELTEND GEMACHT.

LANDKREIS LEER  
IM AUFTRAGE

DAS NACH § 11 (3) BAUGB ERFORDERLICHE ANZEIGEVERFAHREN WURDE ORDNUNGSGEMÄß DURCHGEFÜHRT. DER LANDKREIS LEER HAT KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT.

M O O R M E R L A N D , D E N

GEMEINDEDIREKTOR

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS FÜR DEN / DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN(ES) IST GEMÄß § 12 BAUGB IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS LEER AM BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER / DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN(ES) IST DAMIT AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

M O O R M E R L A N D , D E N

GEMEINDEDIREKTOR

INNERHALB EINES JAHRES SEIT BEKANNTMACHUNG DES / DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST EINE VERLETZUNG DER IN § 214 ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 + 2 BAUGB BEZEICHNETEN VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT / GELTEND GEMACHT WORDEN.

M O O R M E R L A N D , D E N

GEMEINDEDIREKTOR

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN SEIT BEKANNTMACHUNG DES / DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT / GELTEND GEMACHT WORDEN.

M O O R M E R L A N D , D E N

GEMEINDEDIREKTOR