

Gemeinde Moormerland  
Landkreis Leer

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. Tg 4

Aufgestellt:

Gemeinde Moormerland

- B a u a m t -

Warsingsfehn

Theodor-Heuss-Straße 12

2956 Moormerland

## Inhaltsverzeichnis

### 1. Allgemein

- 1.1 Lage des Plangebietes
- 1.2 Verfahrensabwicklung nach § 8 (3) BBauG
- 1.3 Aufstellungsbeschluß
- 1.4 Gesetzliche Grundlagen
- 1.5 Bindung aus dem Bestand

### 2. Erfordernis der Planung

### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücks-  
flächen
- 4.4 Verkehrsflächen
- 4.5 Anlagen für den ruhenden Verkehr
- 4.6 Pflanzgebot/ Erhaltung von Bäumen
- 4.7 Grünfläche

### 5. Ver- und Entsorgung

- 5.1 Wasserversorgung/  
Entsorgung
- 5.2 Oberflächenwasser-Feuerlöschwasser
- 5.3 Abfallbeseitigung
- 5.4 Stromversorgung/Erdgas

### 6. Kosten

## 1. Allgemein

### 1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Norden : Flurstücke 121/1, 120/1,2, alle  
der Flur 6 der Gemarkung Tergast

Im Osten : Flurstück 6/1 der Flur 6 der  
Gemarkung Tergast

Im Süden : Flurstück 4 der Flur 6 der  
Gemarkung Tergast

Im Westen : Flurgrenze zwischen den Fluren  
1 und 6

Für das vorgenannte Gebiet besteht ein rechts-  
verbindlicher Bebauungsplan mit der Bezeichnung  
Tg Nr. 2 .

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat in seiner  
Sitzung am 24.6.1982 beschlossen, daß mit  
Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. Tg. 4  
der Bebauungsplan Tg. 2, einschließlich der  
Änderung, als aufgehoben gilt.

### 1.2 Verfahrensabwicklung nach § 8 (3) BBauG

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das  
Plangebiet als Kleinsiedlungsgebiet (WS)  
gem. § 2 der BauNVO dargestellt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Tg Nr. 2  
weist "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß  
§ 4 der BauNVO aus.

Während des Verfahrens zur Aufstellung des  
Flächennutzungsplanes war in dem Baugebiet  
Kleintierhaltung vorherrschend.  
Aus diesem Grunde wurde die Darstellung  
"Kleinsiedlungsgebiet" gewählt.

Nunmehr werden nur noch vereinzelt Kleintiere  
gehalten, so daß die Nutzungsart für das Bauge-  
biet im Flächennutzungsplan zu ändern war.  
Insoweit fand § 8 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes  
(BBauG) Anwendung.

### 1.3 Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß ist vom Rat der Gemeinde Moormerland am 24.6.1982 gefaßt worden.

Der Bebauungsplanentwurf ist am 17.8.1982 im Verfahren nach § 2a (2) BBauG (vorgezogene Bürgerbeteiligung) vorgestellt worden.

### 1.4 Gesetzliche Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Tg 4 wird

1. nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S 2256, ber. S. 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungs-novelle vom 3.12.1976 (BGBl. I S 3281) 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 Bindung aus dem Bestand

Die frühere Gemeinde Tergast hat im Anschluß an die vorhandene Altbebauung ein Grundstück erworben und für dieses Gebiet einen qualifizierten Bebauungsplan mit der Bezeichnung Tg Nr. 2 aufgestellt.

Es handelte sich um eine unbebaute landwirtschaftlich genutzte Fläche. Nunmehr sind alle Baugrundstücke mit Wohnhäusern bebaut.

In Ausführung des Bebauungsplanes Tg 2 wurden die Erschließungsstraßen vermessen und ausgebaut.

Änderungen in der Straßenführung sind nicht vorgesehen, so daß Eingriffe in die Bausubstanz nicht erforderlich werden.

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 Tg Nr. 2 wurde sofort nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes aufgestellt und im Jahre 1963 genehmigt.

Mit der Aufteilung und Erschließung des Baugebietes wurde sofort nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen. Dadurch, daß sofort nach Inkrafttreten des BBauG der Plan aufgestellt wurde, sind in der Darstellung Unzulänglichkeiten eingetreten, die den heutigen Vorschriften nicht mehr entsprechen.

Die Querprofile der Straßen wurden ausgewiesen. Damit ist verbindlich vorgegeben, wie die Verkehrsfläche aufzuteilen ist. Die damals vorgegebene Ausbauart ist nach den heutigen Erkenntnissen überdimensioniert.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Tg 4 werden die Querprofile aufgehoben. Für die einzelnen Grundstücke sind hintere Baugrenzen überhaupt nicht festgesetzt.

Zunächst war vorgesehen, die Grund-u. Geschoßflächenzahl anzuheben. Im Verfahren wurde von einigen dort wohnenden Bürgern vorgetragen, die Quoten unverändert zu lassen. Dieser Anregung wurde entsprochen.

Um zu geordneten städtebaulichen Grundsätzen zu gelangen, wird mit dem neu aufgestellten Bebauungsplan Tg 4 die hintere Baugrenze ausgewiesen.

Die frühere Gemeinde Tergast hat aus Wirtschaftlichkeitsgründen die Schmutzwasserleitung zur Entwässerung der Grundstücke an der Gemeindestraße "Sünneblink" durch die Gärten verlegt, ohne eine grundbuchmäßige Absicherung vorgenommen zu haben.

Mit dem Bebauungsplan Tg 4 werden Bestimmungen vorgegeben, um die Leitung von jeglicher Überbauung freizuhalten.

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Tg 2 wurde die Verlegung des Grundstücks für die Beseitigung von Abwasser planerisch abgesichert. Entgegen den Festsetzungen der vereinfachten Änderung wurde eine Teilfläche des Klärwerksgrundstücks an Privat verkauft.

Entsprechend dem jetzigen Bestand erfolgt die Ausweisung im Bebauungsplan Tg 4.

### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Baugebiet als "Kleinsiedlungsgebiet (WS)" dargestellt. Der Rat der Gemeinde Moormerland hat entschieden, es bei der Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet", wie mit dem Bebauungsplan Tg Nr. 2 ausgewiesen, zu belassen.

Es liegt insoweit eine Abweichung vom Flächennutzungsplan vor, so daß die Änderung im Verfahren nach § 8 (3) BBauG durchzuführen

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

#### Flächenberechnung zum Bebauungsplan Tg 4

|                 |                |           |
|-----------------|----------------|-----------|
| WA-Gebiet       | = 15.453,00 qm | = 68,54 % |
| Verkehrsflächen | = 6.250,00 qm  | = 27,72 % |
| Versorgungsfl.  | = 338,00 qm    | = 1,50 %  |
| Spielplatz      | = 504,00 qm    | = 2,24 %  |

Gesamtfläche = 22.545,00 qm = 100,00 %

Der Bebauungsplan Tg 4 ist, wie der aufzuhebende Bebauungsplan Tg 2, als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufgestellt worden.

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

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Bestand wird festgesetzt:

- a) WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der BauNVO
- b) Fläche für die Beseitigung von Abwasser

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I festgesetzt. Entsprechend dieser Festsetzung sind auch die Gebäude errichtet worden.

#### 4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In Abweichung des Bebauungsplanes Tg 2 sind im Bebauungsplanentwurf ausschließlich Baugrenzen ausgewiesen.

Die Bautiefen sind überwiegend mit 20 m festgesetzt. Im Bereich der Grundstücke östlich des Vesperweges ergibt sich durch die Bautiefe von 20 m ein unterschiedlicher und tlw. geringer Abstand der Baugrenze von der hinteren Grundstücksgrenze. Damit soll den Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben werden, von der landwirtschaftlichen Fläche noch Teilflächen zu erwerben, um dann das Gebäude entsprechend vergrößern zu können.

Eine Überschreitung der Baugrenzen im Einzelfall soll zulässig sein.

#### 4.4 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen sind bereits endgültig ausgebaut. Die der Abrechnung der Maßnahmen zugrundeliegenden Pläne müssen den tatsächlichen Bestand ausweisen.

Aus diesem Grunde wurden entgegen den Richtlinien zur Aufstellung von Bebauungsplänen die Breiten der Fahrbahnen usw. im Bebauungsplanentwurf dargestellt.

Der Vesperweg dient ausschließlich der Erschließung des Baugebietes. Die Gemeindestraße "Sünnenblink" ist eine Teilstrecke einer Außenbereichsstraße. Über diese Straße sind große landwirtschaftliche Gebiete mit dem übrigen Verkehrsnetz verbunden.

Der vorhandene Straßenseitengraben wird als Bestand übernommen. Entlang der Fahrbahn der Gemeindestraße mit der Bezeichnung "Sünnenblink" sind weitere Nebenanlagen, wie Bürgersteig usw., nicht vorgesehen. Die Gemeindestraße führt in unbebautes Gebiet hinein, so daß Fußgängerverkehr nicht in die Wertung bei der Festlegung der erforderlichen Erschließungsanlage einbezogen werden muß.

#### 4.5 Anlagen für den ruhenden Verkehr

Mit dem Bebauungsplan Tg 2 waren keinerlei öffentliche 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

Bei der Planung und Durchführung aller Maßnahmen ist den Erfordernissen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Erholung Rechnung zu tragen. Die Durchführung bodenschützender landschaftsgestaltender und erhaltender Maßnahmen ist Teil des gesetzlichen Auftrages. Die Planung auch in diesem Bereich ist ein Abwägungsprozeß. Ergeben sich aus der Abwägung der verschiedenen Interessen und öffentlichen Belange Maßnahmen, die zu Eingriffe in die Natur und Landschaft führen, muß für den notwendigen Ausgleich gesorgt werden.

Die frühere Gemeinde Iergast hat das Baugebiet entwickelt. Es handelt sich somit um die Überplanung eines bestehenden Baugebietes.

Nachteile für die allgemeine Landeskultur zu vermeiden oder auszugleichen und die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu unterstützen, läßt sich im vorliegenden Fall nur noch bedingt verwirklichen. Die Gemeinde wird das im Plangebiet liegende Klärwerksgrundstück und den Kinderspielplatz mit standortgerechten Hölzern bepflanzen. Eine dementsprechende textliche Festsetzung wird im Bebauungsplan aufgenommen.

#### 4.7 Grünfläche

Der Spielplatz hat eine Größe von 504 qm.  
Die Größe und Lage des Spielplatzes entspricht den Bestimmungen des Nds. Spielplatzgesetzes. Die Anlage ist bereits entsprechend dem Bedarf hergerichtet.

### 5. Ver- und Entsorgung

#### 5.1 Wasserversorgung

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

Die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes der Stadtwerke Emden GmbH in Tergast, Kreis Leer, und Simonswolde, Kreis Aurich, ist zu beachten.

#### 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 Westseite des Baugebietes vorhanden. Es handelt sich um ein Gewässer III.Ordnung.

Im Norden wird das Baugebiet durch ein Gewässer II. Ordnung begrenzt.  
Dem Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes kann Löschwasser entnommen werden.  
Im Bedarfsfall kann auch dem ca. 200,00 m nord-östlich des Baugebietes befindlichen Kolkes Löschwasser entnommen werden.

Nicht berücksichtigte Anregungen im Zusammenhang mit der Freihaltung der Räumstreifen entlang der östlich des Baugebietes verlaufenden Gewässer III.Ordnung.

Den vom Kulturbauamt des Landkreises Leer angesprochenen Räumstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten, würde bedeuten, daß ein Großteil der vorhandenen Nebengebäuden entfernt werden müßten.

Bei der Erteilung von Baugenehmigungen hätte bereits darauf geachtet werden müssen, daß der erforderliche Räumstreifen frei bleibt.

Die Durchsetzung der Forderungen wäre mit erheblichen finanziellen Belastungen verbunden.

Durch den vorhandenen Gebäudebestand ist die Räumung per Hand auszuführen.

Es handelt sich ohnehin um ein Gewässer III.Ordnung, so daß die Anlieger für die Räumung zuständig sind.

Ein weiterer Punkt für die Entscheidung der Gemeinde ist, daß die überbaubaren Flächen im Baugebiet möglichst die gleiche Tiefe haben sollen, um das Gleichheitsprinzip im Zusammenhang mit der baulichen Ausnutzung des Grundstücks gerecht zu 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 ist möglich.

### 6.0. Kosten

Die Straßen und der Spielplatz sind endgültig ausgebaut.  
Weitere Erschließungskosten entstehen somit nicht.

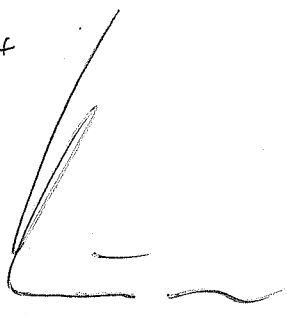
Vorstehende Begründung hat nicht den Charakter von Festsetzungen. Diese sind im Plan durch Zeichnung, Farbe und Text dargestellt.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.06.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Tg 4 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 28.07. 1982 ortsüblich bekanntgemacht.

2956 Moormerland, den 16. Juli 1984



  
.....  
Gemeindedirektor