

B E G R Ü N D U N G

z u m

B e b a u u n g s p l a n W 15

d e r

G E M E I N D E

M O O R M E R L A N D

K r e i s L e e r

R e g . - B e z i r k W e s e r - E m s

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan W 15

1. Plangebiet

Das Plangebiet des B'planes W 15 liegt an der Dr.-Warsing-Straße, von der Christine-Charlotten-Straße ca. 180,00 m in nordwestlicher Richtung.

Die genauen Grenzen des Plangebietes sind aus der in der Legende zum Bebauungsplan eingefügten Übersichtskarte zu ersehen.

2. Ziel und Zweck des B'planes

Im Bereich der Dr.-Warsing-Straße befand sich die Hauptwieke der Ortschaft Warsingsfehn. Beiderseits des Kanals waren Wege zur Erschließung der angrenzenden Gebiete angelegt worden.

Die Hauptwieke wurde in den Jahren von 1965 - 1970 mit Sandmassen aus dem Sauteler Kanal verfüllt. Es verblieb ein sogenannter Vorfluter zur Entwässerung von Teilgebieten nördlich des Sauteler Kanals.

Im Zuge der Fehnentwicklung wurden in unregelmäßigen Abständen Fehnhäuser errichtet. Insbesondere nach 1950 sind entlang den Wieken weitere Wohnhäuser errichtet worden.

An der Dr.-Warsing-Straße vom Rajenweg bis zur L 14 sind jedoch größere Baulücken verblieben, so daß die Zulässigkeit nach den §§ 34 u. 35 des Bundesbaugesetzes (BBauG) nicht vorliegt.

Mit dem Flächennutzungsplan hat die Gemeinde vorgegeben, daß entlang der Dr.-Warsing-Straße eine geschlossene Bebauung entwickelt werden soll, indem, daß ein 50,00 m breiter Streifen als Mischgebiet dargestellt wurde.

In dem Geltungsbereich W 15 wurde zunächst der Grundstücksstreifen einbezogen, wo auch tatsächlich Verkaufsbereitschaft bestand.

3. Festsetzungen im einzelnen

3.1. Maß und Art der Nutzung

Entsprechend den Darstellungen im genehmigten Flächennutzungsplan ist entlang der Dr.-Warsing-Straße und der Christine-Charlotten-Straße "Mischgebiet" (MI) ausgewiesen worden.

Die verbleibende Fläche des verplanten Grundstücks ist entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche übernommen worden.

Damit soll sichergestellt werden, daß die Bebauung nicht

zu nahe an die Hofstelle Schumann herangeführt werden kann.

Bereits bei der Aufstellung des angrenzenden B'planes W 22 wurde darauf geachtet, daß die Fortführung des Betriebes Schumann möglich bleibt. Es ist im Einvernehmen mit dem Betreiber Grundstücksaustrausch vorgenommen worden.

Die Gemeinde kann daher die noch verbliebende Fläche zwischen der Christine-Charlotten-Straße und Gräfin-Julia-Straße erst dann der Wohnbebauung zuführen, wenn Herr Schumann den Betrieb aufgibt und schließlich die Grundstücke zum Verkauf anbietet.

Aus diesem Grunde ist es auch nicht zur Ausweisung von "Allgem. Wohngebiet" des Grundstücks Brahm in einer Tiefe von 90,00 m gekommen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II als Höchstgrenze in offener Bauweise festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8.

3.3. Verkehrsflächen

Die Dr.-Warsing-Straße ist im Bereich des Bebauungsplanes W 15 mit einer 4,50 m breiten Betonfahrbahn befestigt.

Die Hauptfahrbahn der Dr.-Warsing-Straße verläuft auf der Nordostseite des in der Mitte des Planums der Dr.-Warsing-Straße verlaufenden Gewässers II. Ordnung.

Der Ausbau der Dr.-Warsing-Straße erfolgte in den letzten Jahren auf der Grundlage eines vom Rat verabschiedeten Ausbauplanes.

Hiernach wurde es erforderlich, den Wendeplatz der im Baugebiet W 15 liegenden Stichstraße zu verlegen. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, ist nach § 2 a(7)BBauG verfahren worden.

Seinerzeit war noch nicht konkret, wie die Christine-Charlotten-Straße an die Dr.-Warsing-Straße angebunden wird.

Die jetzt bereits ausgeführte Ausbauart entspricht den Vorstellungen des Herrn Schumann, der seinerzeit forderte, daß er von seinem Hofgelände mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu seinen Grundstücken an der 3. Norderwieke gelangen kann.

Für den Ausbau der Erschließungsstraße entstehen in den nächsten 5 Jahren keine weiteren Kosten, da - wie vor ausgeführt - der Wendeplatz erstellt ist. Maßnahmen nach § 13a BBauG sind nicht erforderlich.

Bebauungspläne müssen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist "Mischgebiet" dargestellt worden.

Während des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat sich das Ehepaar Schumann gegen die entsprechende Darstellung ausgesprochen. Die Berücksichtigung dieser Anregung hätte somit die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Folge.

Zur Sachlage ist auszuführen, daß es sich bei dem landwirtschaftlichen Anwesen Christine-Charlotten-Straße um eine Vollerwerbsstelle handelt.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes W 22, in diesem Baugebiet befindet sich der Betrieb, wurden die unterschiedlichen Nutzungen abgegrenzt.

Damit die Wohnbebauung nicht zu nahe an den Betrieb herangeführt wird, wurde ein Grundstückstausch mit den Eheleuten Schumann durchgeführt.

Zwischen der Häuserzeile entlang der Dr.-Warsing-Straße und dem Hofgrundstück Christine-Charlotten-Straße Nr. 10 wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes W 15 ein Kinderspielplatz angelegt.

An der Dr.-Warsing-Straße "Dorfgebiet" auszuweisen, würde dem Gesamtkonzept der Gemeinde zuwiderlaufen. Mit der getroffenen Regelung, die letztlich auch von der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt wurde, ist der Bestand des Hofes Schumann gesichert.

3.4 Grünanlagen - Kinderspielplatz -

Mit dem Bebauungsplan W 15 wird eine sogenannte Zeilenbebauung an den vorh. Straßen ermöglicht. Bei einer Grundstücksbreite von ca. 20,00 m können 9 Bauplätze vermessen werden.

Die Grundstücke sind relativ groß, so daß dem jeweiligen Grundstückseigentümer ausreichende Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Verfügung stehen.

Außerdem sind im Zusammenhang mit dem Ausbau der Dr.-Warsing-Straße umfangreiche Anpflanzungen vorgenommen worden.

Der Kinderspielplatz ist, gemessen an der Größe des Baugebietes, sehr groß, so daß auch dort eine größere Fläche im Randbereich eingegrünt und bepflanzt wird.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.12. 1976 die Aufstellung des Bebauungsplanes W 15 beschlossen.

Moormerland, den 09.04. 1984



.....
Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Moormerland - Bauamt - 2956 Moormerland.

Moormerland, den 09.04. 1984



.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.04. 1978 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 03.07. 1978 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom
17.07. 1978 - 18.08. 1978

gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.

Moormerland, den 09.04. 1984



.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 2a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 08.03. 1984 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, den 09.04. 1984

Leber

.....
Bürgermeister



.....
Gemeindedirektor