

Gemeinde Moormerland
Landkreis Leer

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 0 20

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. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (§9 BBauG)

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Verkehrsflächen
- 3.5 Pflanzgebot/Erhaltung von Bäumen und Sträuchern -Landschaftsgestaltung-

4. Ver- und Entsorgung

- 4.1 Wasserversorgung
- 4.2 Oberflächenwasser/Feuerlöschwasser
- 4.3 Stromversorgung

5. Kosten

1. Allgemein

1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich O 20 erstreckt sich auf ein Gebiet zwischen dem Oldersumer Sieltief (Baugebietsgrenze O 14) einer Linie mit einem Abstand von 2 m südlich des Zaunes des Tennisplatzes verlaufend, südöstliche Grenze der Flurstücke 113/51, 112/51, 51/3, 51/4, 98/51, 99/51, 89/51, 59/5, 51/6 und 120/51 der Flur 9 der Gemarkung Oldersum, nordöstliche Grenze des Flurstücks 26/2, südöstliche Grenze des Flurstücks 26/2, gerade Verlängerung zum Flurstück 779/10, nordwestliche Grenze des Flurstücks 400, östliche und südwestliche Grenze des Flurstücks 779/10, nordwestliche Grenze des Flurstücks 516/437 alle der Flur 11 der Gemarkung Oldersum, sowie südwestliche Grenze der Flurstücke 516/437 u. 14/2 der Flur 11 der Gemarkung Oldersum.

1.2 Verfahrensabwicklung nach § 8 (3) BBauG

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist entlang des Oldersumer Sieltiefes u. a. "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt worden. Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Nutzungsart "Parkanlage" dargestellt, so daß mit dieser Planänderung die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes O 20 geschaffen wird.

1.3 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat am 14.06.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes O 20 beschlossen.

1.4 Gesetzliche Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes O 20 wird nach

1. dem Bundesbaugesetz (BBauG)
2. der Vorschrift der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

3. der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981-PlanzV 81 -)

jeweils in der gültigen Fassung durchgeführt.

1.5 Bindung aus dem Bestand

In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes O 20 befindet sich die Friedhofsanlage der Kirchengemeinde Oldersum.

Der Bestand einer solchen Einrichtung verlangt planerische Maßnahmen, die diese Einrichtung im wesentlichen ungestört läßt.

Es lag daher nahe, das angrenzende Gebiet bis zum Oldersumer Sieltief hin der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, in dem eine Parkanlage vorgesehen wurde.

2. Erfordernis der Planung

Der Bereich zwischen dem Oldersumer Sieltief, dem Hofgrundstück Adamla und der Friedhofsanlage wird teilweise landwirtschaftlich genutzt und war auch teilweise Brachland.

Auf dem Flurstück 30/1 befand sich ein Hofgebäude, daß vor einigen Jahrzehnten entfernt worden ist.

Im Zusammenarbeit mit der Kirchengemeinde Oldersum konnte ein Konzept entwickelt werden, wonach die Restflächen insgesamt als Parkanlage anzulegen sind, wobei die Friedhofserweiterung möglich bleibt.

Die jetzige Größe des Friedhofes umfaßt ca. 1/5 der Gesamtfläche der Grünanlage.

Die Gestaltung des Gebietes orientiert sich an der Zielsetzung der Schaffung einer innerörtlichen Grünanlage, die in erster Linie für die Bewohner des Ortes benutzbar sein soll, sekundär aber auch zur Aufwertung Oldersums unter fremdenverkehrslichen Aspekten beitragen könnte.

Hierfür erscheint das Gebiet geradezu prädestiniert, da es einerseits einen außergewöhnlichen landwirtschaftlichen Reiz besitzt, andererseits eine verkehrsgünstige Lage zu den angrenzenden Siedlungsbereichen gegeben ist, bzw. hergestellt werden kann und auch soll.

Da zu dem insbesondere im Ortskern Oldersum aufgrund seiner sehr kleinteiligen und engen Baustruktur die Ausstattung mit privaten Grünflächen als defizitär anzusehen ist, sollte eine Kompensation durch die Anlage öffentlicher Grünflächen angestrebt werden.

Als weitere wesentliche Ziele sollten schließlich nicht unerwähnt bleiben, zum einen, der beabsichtigte Bau einer Brücke für Fußgänger und Radfahrer über das Sieltief, was zu einer völligen Umgestaltung des Fuß- und Radeswegs führen wird und zum anderen die geplante Erweiterung des Friedhofes, die in den Planungsprozeß integriert werden soll.

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

Der Bebauungsplan O 20 wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufgestellt.

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

- a) Mischgebiet (MI)
- b) öffentliche Grünflächen mit der Zwecksbestimmung "Parkanlage/Friedhof"
- c) Wasserflächen
- d) Allgemeines Wohngebiet

Die geplante Friedhofskapelle und die damit verbundene Ausweisung für eine Bebauung wird nicht gesondert dargestellt, weil sich diese innerhalb der Grünanlage befindet und Teil des Friedhofes ist.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I plus I D festgesetzt.

In dem Plangebiet ist lediglich ein Grundstück bebaut, so daß sich die Ausweisung insoweit an den Bestand orientiert.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um das Gebäude auf dem Flurstück 14/2 in seiner Grundstruktur so zu erhalten, wie es sich im Augenblick darstellt, ist im vorderen Bereich eine Baulinie ausgewiesen und in rückwärtiger Lage durch Baugrenzen abgegrenzt.

Es handelt sich bei dem Objekt um das Verwaltungsgebäude der früheren Gemeinde Oldersum, was vor Jahrzehnten noch als Schule genutzt wurde.

Das Gebäude befindet sich im Eigentum der Gemeinde Moormerland, die bestrebt ist, die äußere Fassade in dem jetzigen Bestand zu belassen, bzw. daß die Reparaturarbeiten lediglich den Erhalt der äußeren Ansicht gewährleisten.

3.4 Verkehrsflächen

Das Fuß- und Radwegkonzept besteht in erster Linie aus der Schaffung zweier wesentlicher Verbindungen.

Während das Oldersumer Sieltief bisher nur über die Brücke im Zuge der L 2 (ehemalige B 70) zu überqueren war, wobei von diesem Engpass immer eine erhebliche Verkehrsgefährdung ausging, wird nun durch den Bau einer zusätzlichen Brücke für Fußgänger und Radfahrer die ortsteilende Wirkung des Sieltiefes weitgehend aufgehoben.

Zugleich wird auf diese Weise einerseits die Schulwegsicherung wesentlich vorangetrieben. (Der weitaus größte Teil der Schulkinder kommt aus den östlich des Sieltiefs gelegenen Neubaugebieten). Zum anderen wird aber auch die

Erreichbarkeit der Grünanlage selbst enorm erhöht.

Die andere wesentliche Verbindung wird durch den Weg vom Gemeindehaus entlang des Sieltiefs bis hin zur Tennisanlage geschaffen.

Dieser Weg schwenkt im Bogen des Sieltiefs vom Ufer weg, wodurch sowohl die Erlebnisvielfalt beim Spaziergehen erhöht wird, als auch ein Teil des Uferbereiches weniger Störungen ausgesetzt ist.

Insgesamt werden ca. 800 m Wege geschaffen. Zusammen mit den bereits Existierenden (Friedhofswege ausgeklammert), ergeben sich ca. 1 200 m.

Somit steigert sich der Wert als wohnungsnaher Erholungsfläche ganz beträchtlich.

Da zudem die Eingliederung in das örtliche Fuß- und Radwegenetz und somit auch die Verbindung mit traditionellen Spazierwegen, anderen Grünanlagen, z.B. am Emsseitenkanal, und auch zur freien Landschaft hin vorgesehen ist, wird der Raum Oldersum insgesamt auch unter fremdenverkehrslichen Aspekten eine Attraktivitätssteigerung erfahren.

Zur Friedhofserweiterung ist eine ca. 50 m x 50 m große Fläche vorgesehen, die sich nahtlos in das bestehende System des Friedhofes einfügt.

Die Dimensionierung des am Friedhofeingang gelegenen Parkplatzes erfolgt bereits mit Blick auf eine für die entfernte Zukunft geplante Friedhofskapelle.

In der ersten Ausbaustufe sind deshalb zunächst nur ca. 16 Parkplätze vorgesehen (Gesamtzahl 42 Parkplätze).

Da der Parkplatz als Bestandteil der Grünanlage anzusehen ist, soll aus landschaftsplanerischer Sicht die Verwendung von Betongittersteinen und Rasenzwischensaat der Vorrang gegeben werden.

Um den Erholungswert des Gebietes noch zu steigern, sind folgende Maßnahmen zu verwirklichen

- Aufstellung von Ruhebänken an ausgewählten attraktiven Standorten mit besonderen Blickbeziehungen (z.B. am Teichufer, im Brückenbereich, an der Tennisanlage).

- Aufstellung von Kinderspielgeräten dezentral angeordnet an einigen ausgewählten, die Ruhe des Friedhofs nicht störenden Standorten, so etwa im Bereich an der Tennisanlage
- Es ist daran gedacht, auch eine Freilichtbühne dort anzulegen; diese direkt angrenzend an das Hofgrundstück Adamla

Hier sollte jedoch der Bedarf abgewartet werden lediglich da~~r~~ vom Platz her die Verwirklichung denkbar ist.

- Erstellung eines Spiel- und Kommunikationsbereiches auch für ältere Menschen; hier z.B. Freiluftschach, Boccia, Ruhebänke, evtl. Sandkästen für begleitende Kinder
- Bau eines Bootsanlegers im nördlichen Teilbereich; ein einfacher Holzsteg existiert an dieser Stelle bereits, ein zweiter kann hinzugebaut werden, so daß sich hier eine gute Rastmöglichkeit für Bootswanderer in Oldersum ergeben würde.

3.5 Pflanzgebot/Erhaltung von Bäumen und Sträuchern -Landschaftsgestaltung-

Bepflanzung:

In relativ zentraler Lage ist die Anlage eines Teiches geplant, der ein zusätzlicher Anziehungspunkt für Spaziergänger und Erholungssuchende sein wird, zugleich aber auch neue Lebensräume, insbesondere für Wassertiere, schafft.

Bei der Grünplanung wurde auf eine möglichst weitgehende Bestandserhaltung Wert gelegt. So werden etwa ein ehemaliger Obstgarten, eine Lindenreihe und eine Gruppe Weißdornbüsche und junge Eschen in das Konzept integriert.

Das Pflanzkonzept selbst orientiert sich zunächst an der Auswahl standortgerechter insbesondere den Kleiboden vertragende Pflanzen.

Verfolgt wurde das Ziel, das Gebiet nicht zu bepflanzen, sondern durch gezielte raumbildende

Maßnahmen die Erlebnisvielfalt zu erhöhen und die Orientierbarkeit zu erleichtern.

Insbesondere im Sieltiefbogen wurde versucht, die noch charakteristische Weitläufigkeit des Geländes zu bewahren.

Schließlich soll durch eine bereits jetzt zu erfolgende Eingrünung von Parkplätzen und Friedhofserweiterungen ein Beitrag zur rechtzeitigen Integration dieser Flächen geleistet werden.

Ein zusätzlicher Kinderspielplatz ist an dieser Stelle nicht vorgesehen.

4. . Ver- und Entsorgung

4.1 Wasserversorgung

Das vorhandene Gebäude an der Landesstraße 1 ist bereits an das Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland/Uplengen angeschlossen.

Weitere Leitungen sind in dem Gebiet nur zu der geplanten Friedhofsanlage noch zu verlegen.

Die Kirchengemeinde hat hierzu erklärt, daß im Augenblick noch nicht bekannt ist, wann die Friedhofskapelle verwirklicht werden kann, so daß insoweit auch im Augenblick noch nicht abzusehen ist, wann weitere Leitungen zu verlegen sind.

Entsorgung

Das unter 4.1 genannte Grundstück ist an die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde Moormerland angeschlossen.

Weitere Schmutzwasserleitungen brauchen ebenfalls nur im Zusammenhang mit der möglichen Errichtung einer Leichenhalle verlegt werden.

Die Gemeinde wird insoweit im Einvernehmen mit der Kirchengemeinde Oldersum handeln.

4.2 Oberflächenwasser/Feuerlöschwasser

In der Friedhofs- und Heerestraße sind die Leitungen zur Ableitung des Oberwassers bereits verlegt worden.

Der geplante Parkplatz wird an dieses Leitungsnetz angeschlossen.

Weitere Rohrleitungen sind in dem Gebiet nicht zu verlegen.

Lediglich, daß entlang der Rad/Gehweganlage Gossen zu erstellen sind, so daß das anfallende Oberwasser hierüber und durch kurze Anschlußleitungen zu dem Oldersumer Sieltief hingeleitet werden kann.

Der Teich wird entsprechend den Vorgaben der vorliegenden Genehmigung erstellt.

4.3 Stromversorgung

Im Zusammenhang mit dem Ausbau und der Erweiterung des Stromnetzes sind in diesem Plangebiet keine besonderen Aufwendungen verbunden, lediglich daß die Gemeinde im Zusammenhang mit dem Bau der Radwege (Schulwegsicherung) die Anlagen beleuchten wird.

5. Kosten

Die Kosten für die Herstellung der Parkanlage werden ca. 350.000,-- DM betragen.

Für die Finanzierung der Gesamtanlage werden im großen Umfange Zuwendungen erwartet, die bereits auch zum Teil, z.B. für die Herstellung der Brücke, genehmigt sind.

6. Abwägung der nicht berücksichtigten Anregungen und Bedenken aus dem Verfahren nach § 2 Abs. 5 BBauG

6.1 Entwässerungsverband Oldersum

Der Anregung des Entwässerungsverbandes Oldersum, die Vorflut für die Flächen südlich der Friedhofstraße über die Teichanlage Zum Oldersumer Sielt zu sichern, wird nicht entsprochen.

Es wird eine Verbindung zu der vorhandenen Anlage in der Friedhofstraße hergestellt, so daß die Entwässerung dieses Gebietes gesichert ist.

Abwägung

Das aus dem Bereich der Friedhofsanlage und der angrenzenden Grundstücke abfließende Oberwasser durch die Teichanlage zu leiten, ist bewußt verhindert worden.

Die Gemeinde muß bemüht sein, die Anlagen von Fremdstoffen freizuhalten, so daß unter anderem keine Geruchsbelästigungen von diesen Anlagen ausgehen können.

In Zusammenarbeit mit dem Eigentümer des Grundstücks Tuitjebültsweg Nr. 4 wurde die Fließrichtung des abfließenden Wassers aus dem Bereich der Friedhofsanlage so geändert, daß das Oberwasser in die Regenwasserleitung der Friedhofstraße abgeführt wird.

Mit dieser Regelung konnte eine allseits zufriedenstellende Lösung zur Ausführung gebracht werden.

6.2 Landwirtschaftskammer Weser-Ems

Der Anregung der Landwirtschaftskammer Weser-Ems den Planinhalt des B'planes O 20 so zu ändern, daß der Betriebsinhaber des landwirtschaftlichen Betriebes Tuitjebült Nr. 4 innerhalb der Parkanlage Kühe weiden kann, wird nicht entsprochen.

Eine Betriebsumsiedlung, wie das Amt für Agrarstruktur Aurich empfiehlt, wird von der Gemeinde unterstützt, sofern da keine weitergehenden finanziellen Belastungen für die Gemeinde mit verbunden sind.

Abwägung

Die Landwirtschaftskammer versucht mit dem Vorbringen derartiger Forderungen, das Interesse des Inhabers des genannten Betriebes durchzusetzen.

Die Gemeinde ist im Besitz der angesprochenen Flächen und hat diese erst vor 2 Jahren von der Kirchengemeinde Oldersum erworben.

Zu welchem Zweck die Gemeinde den Ankauf der am Friedhof angrenzenden Flächen tätigte, ist unter den Punkten 2 und 3.4 dieser Begründung ausführlich dargelegt.

Das Amt für Agrarstruktur Aurich hat empfohlen die Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes voranzutreiben.

In diesem Zusammenhang wurde der nicht genehmigungsfähige Bebauungsplan O 11 ins Gespräch gebracht und es wurde darauf hingewiesen, daß hier Probleme zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und geplantem privaten Wohnen bestünden.

Seinerzeit war Planungsziel, das Gebäude zu entfernen, um über das in Rede stehende Grundstück zu den Restflächen am Oldersumer Sieltief eine Planstraße anordnen zu können. Weiter südlich sollten entlang des Kanals Wohnhäuser errichtet werden.

Nach dem jetzigen B'planentwurf wird die Wohnbebauung nicht weiter an das Hofgebäude herangeführt, so daß eine völlig neue Sachlage gegeben ist.

Während des Verfahrens zur Aufstellung des B'planes war die Gemeinde auch bemüht, mit den Fachbehörden und dem Betriebsinhaber eine Verlagerung des Hofes zu erreichen; dies scheiterte jedoch an den Einwendungen des Besitzers.

Ebenfalls ist zu der Gestaltung der Parkanlage vorstehend konkretes ausgeführt worden, so daß eine Beweidung nicht in Betracht kommen kann.

6.3 Planungsamt des Landkreises Leer

Der Anregung des Planungsamtes des Landkreises Leer, das dargestellte Fuß- und Radwegnetz als Planzeichen in der Erklärung mit aufzuführen, wird nicht entsprochen.

Abwägung

Das dargestellte Wegenetz soll Bestandteil der Parkanlage werden und soll nicht im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG als "Öffentliche Verkehrsfläche" Bestand erhalten.

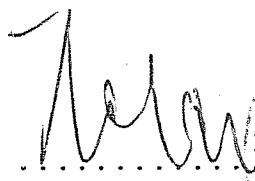
Die Wegeflächen sind nur ein untergeordneter Teil der Gesamtanlage.

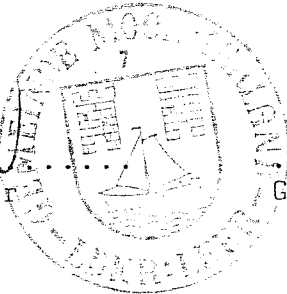
Verlauf, Ausbaubreite und Ausbauart werden mit einem Ausbauplan konkretisiert.

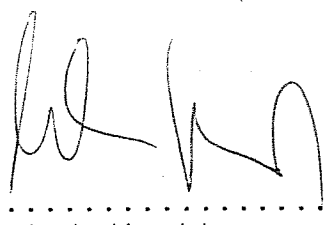
Vorstehende Begründung hat nicht den Charakter von Festsetzungen.
Diese sind im Plan durch Zeichnung, Farbe und Text dargestellt.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 21.04.86 bis 23.05.86 mit dem Bebauungsplan O 20 der Gemeinde Moormerland öffentlich ausgelegen und ist vom Rat der Gemeinde Moormerland am 19.02.87 beschlossen worden.

Moormerland, den 07.04.1987


.....
Bürgermeister




.....
Gemeindedirektor