



Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG zur 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. N 15 Ortschaft Neermoor

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: RASTEDE, DEZEMBER 2004

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

**OLDENBURGER STR. 211 - 26180 RASTEDE
TEL.: 04402/911630 - FAX: 04402/911640
E-MAIL: INFO@DIEKMANN-MOSEBACH.DE**



2. AUSFERTIGUNG

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN.....	1
2.1	RECHTSVERBINDLICHKEIT.....	1
2.2	KARTENMATERIAL.....	1
2.3	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	2
2.4	NUTZUNGSSTRUKTUR	2
3.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	2
3.1	BELANGE DER RAUMORDNUNG.....	2
3.1.1	<i>Landesraumordnungsprogramm (LROP)</i>	<i>2</i>
3.1.2	<i>Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)</i>	<i>2</i>
3.2	STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG.....	2
3.3	STAND DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG	3
3.4	BELANGE DES DENKMALSCHUTZES	3
3.5	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	3
3.6	ALTABLAGERUNGEN	4
4.0	INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. N 15	4
4.1	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	4
4.2	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN.....	5
5.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	5
6.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	6
6.1	RECHTSGRUNDLAGEN	6
6.2	VERFAHRENSÜBERSICHT	6

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. N 15 in der Ortschaft Neermoor zu modifizieren und leitet hierfür das 1. Änderungsverfahren ein.

Die Gemeinde Neermoor hat sich entschieden, den Bebauungsplan Nr. N 15 zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung der realen Bestandssituation anzupassen. In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. N 15 aus dem Jahr 1984 wurde innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Flurstücke 215/1 und 215/2 eine Wendeanlage festgesetzt, die zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit der dort gelegenen Grundstücksflächen führte. Die Realisierung der Wendeanlage wurde bislang nicht vollzogen und ist aus verkehrstechnischer Sicht bei dem durchgängigen Erschließungsweg Neue Straße auch nicht erforderlich, sodass diese Festsetzung als obsolet betrachtet werden kann. Aus diesem Grund wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 die öffentliche Verkehrsfläche übereinstimmend mit dem realen Straßenverlauf ausgewiesen, wodurch die Festsetzung des Wendekreises entfällt. Zur Optimierung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten auf dem Flurstück 215/1 wird die Baugrenze dem veränderten Straßenverlauf angepasst und in einem Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N. 15 erfolgt des Weiteren eine Modifizierung der im Ursprungsplan aufgeführten textlichen Festsetzung § 2. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. N 15, die von der Bebauungsplanänderung unberührt sind, behalten unverändert ihre Rechtsverbindlichkeit.

Kommunales Planungsziel der Bebauungsplanänderung ist es, entsprechend dem raumordnerischen Leitziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die städtebauliche Verdichtung eines bereits vorhandenen Siedlungsraumes zu forcieren. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 15 kann die bestehende Wohnsiedlung im Ortsbereich der Neuen Straße durch Baulückenschließung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung verdichtet werden.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 RECHTSVERBINDLICHKEIT

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. N 15, die nicht Gegenstand der 1. Änderung des gleichnamigen Bebauungsplanes sind, gelten weiterhin als gültige Bestandteile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

2.2 KARTENMATERIAL

Die informelle Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 15 wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten, digitalen Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 15 befindet sich in der Gemeinde Moormerland im Westen der Ortschaft Neermoor und umfasst den Geltungsbereich des Ursprungsplanes des Bebauungsplanes Nr. N 15. Die exakte Abgrenzung ist der beigefügten informellen Planzeichnung zu entnehmen.

2.4 NUTZUNGSSTRUKTUR

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 15 umfasst die bereits bestehende Wohnsiedlung östlich und westlich der Neuen Straße. Das städtebauliche Bild der Siedlung ist durch die vorherrschende Bebauung mit Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise geprägt. Die größtenteils aus den 60er Jahren stammenden Wohnhäuser sind überwiegend mit Satteldächern und ortstypischen Klinkerfassaden ausgestattet. Die Straßenraumsituation der Neuen Straße ist durch versetzt angelegte Pflanzbeete zur Verkehrsberuhigung gegliedert.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 BELANGE DER RAUMORDNUNG

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 15 in der Ortschaft Neermoor, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1.1 LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) werden keine wesentlichen Aussagen zum Plangebiet getroffen. Die Gemeinde Moormerland mit dem Ortsbereich Neermoor liegt außerhalb der Ordnungsräume und ist demnach dem ländlichen Raum zuzuordnen. Dieser ist durch Maßnahmen so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erzielt wird. So sind u. a. in ländlichen Räumen durch eine am Eigentums- und Mietwohnungsbaubedarf orientierte Bauleitplanung geeignete Wohnbauflächen zu schaffen, wobei der Nachverdichtung bereits bestehender Siedlungsräume Vorrang vor einer weiteren Zersiedlung der Landschaft einzuräumen ist. Das im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes verfolgte Planungsziel ist mit den raumordnerischen Leitzielen vereinbar.

3.1.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)

Da derzeit kein rechtswirksames Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer vorliegt, sind bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 15 die Aussagen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) maßgebend.

3.2 STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland wird das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 15 als Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB dargestellt. Die Ziele der verbindlichen Bau-

3.6 ALTABLAGERUNGEN

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Das Datenmaterial wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise im Bebauungsplan).

4.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. N 15

Im Folgenden werden die Planinhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 15 und deren Auswirkungen begründet. Die Festsetzungen des im Jahr 1984 rechtsgültig gewordenen Ursprungsplanes, die nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung sind, behalten auch künftig ihre Rechtsverbindlichkeit. Sie werden unverändert in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 1. Bebauungsplanänderung übernommen.

4.1 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Zur Optimierung der baulichen Nutzbarkeit des Flurstücks 215/1 wird die Baugrenze im Zusammenhang mit der Aufhebung der Wendeanlage in einem Abstand von 3,00 m zur geänderten Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Im Bereich des Flurstücks 215/2 wird die Baugrenze unverändert in einem Abstand von 4,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, sodass im straßenseitigen Bereich eine einheitliche Bauflucht geschaffen wird. Entlang der Kirchstraße (L 2) wird die Baugrenze, wie im Ursprungsplan, dem Verlauf der vorhandenen Gebäudekanten angepasst.

Der in der textlichen Festsetzung § 2 des Ursprungsplanes geregelte Ausschluss von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 15 dadurch eingeschränkt, dass dieses nicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB gilt. Durch den planungsrechtlichen Ausschluss von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den straßenseitigen Bauflächen soll erzielt werden, dass entlang der Neuen Straße eine homogene Straßensituation mit einheitlichen Baufluchten erhalten bleibt. Diese Regelung betrifft nicht die Bauflächen entlang des vorhandenen Fuß- und Radweges, die durch die genannten Nebenanlagen bereits entsprechend vorgeprägt sind.

Die in § 2 Nr. 1. des Ursprungsplanes aufgeführte Regelung, dass bei Gebäuden, die von der Baugrenze durchschnitten werden, die Baugrenze einzuhalten ist, wenn erhebliche Umbauten (Umbauten, die nicht der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung dienen) vorgenommen werden, wird im Zuge des 1. Änderungsverfahrens aufgehoben. Des Weiteren wird die zweite Festsetzung § 2 Nr. 2 bezüglich der Baugrenzen und bestehender Gebäude ebenfalls gestrichen. Diese Regelung beinhaltete, dass Reparatur- und Umbauarbeiten im Rahmen des Bestandschutzes ohne Rücksicht auf die Baugrenze durchgeführt werden können. Durch die Aufhebung dieser Festsetzungen soll in städtebaulicher Hinsicht sichergestellt werden, dass künf-

tig auch bei Umbau- und Instandsetzungsarbeiten innerhalb des Gebäudebestandes die festgesetzte Baugrenze verbindlich einzuhalten ist. Dadurch soll vermieden werden, dass keine baulichen Entwicklungen außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen realisiert werden.

4.2 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Die verkehrliche Erschließung des Planungsraumes erfolgt über die Neue Straße, die in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. N 15 als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt wurde. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche (Wendeanlage) auf den Flurstücken 215/1 und 215/2 aufgehoben. Da es sich bei der Neuen Straße um einen durchgängigen Verkehrsweg handelt, ist die Aufrechterhaltung der Wendeanlage im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aus planungsrechtlichen Gründen nicht erforderlich. Der Verlauf der öffentlichen Erschließungsstraße wird deshalb entsprechend der örtlichen Straßenführung begradigt festgesetzt, was zu einer Erweiterung der Baufläche auf dem anschließenden Grundstück führt. Die westliche Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche verläuft auf der östlichen Grenze des Flurstücks 215/1. Im weiteren Verlauf in Richtung Süden wird die westliche Straßenbegrenzungslinie in einem Abstand von 1,50 m zur östlichen Grenze des Flurstücks 215/2 festgesetzt.

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• *Verkehrliche Erschließung*

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt über die Neue Straße, die im Süden an die Kirchstraße (L 2) anschließt. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der Straßenraum der Neuen Straße als öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in seinem Bestand festgesetzt.

• *Gas- und Stromversorgung*

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

• *Schmutz- und Abwasserentsorgung*

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt wie bisher über eine Einleitung in das vorhandene Kanalsystem.

• *Wasserversorgung*

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen.

• *Abfallbeseitigung*

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

• *Oberflächenentwässerung*

Das anstehende Oberflächenwasser wird in das vorhandene Entwässerungssystem eingeleitet und abgeführt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den brandschutztechnischen Anforderungen sichergestellt.

6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

6.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzVO (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatSchG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. N 15 erfolgte im Auftrage der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro:

Diekmann &
Mosebach



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 9 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40

DATUM:

18. MÄRZ 2005

DIPL.-ING. G. MOSEBACH

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gem. Ratsbeschluss vom **10. Juni 2004** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND,

31. MÄRZ 2005

BÜRGERMEISTER



ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 10 000

