

Gemeinde Moormerland
Landkreis Leer

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. V 12 in der
Ortschaft Veenhusen

Vorbemerkungen:

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes V 12 kam § 8 (3) BBauG zur Anwendung.
Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist rechtsverbindlich, so daß auch das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes V 12 abgeschlossen werden kann.

1. Allgemein

1.1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Grundstücke beiderseits des Birkhahnweges in einer Tiefe von 50 m.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß ist vom Rat der Gemeinde Moormerland gefaßt worden am 15.07. 1980.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes V 12 wird

1. nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08. 1976 (BGBl. I. S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch Art. 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03.12. 1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07. 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 15.09.1977 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.

1.4 Bindungen aus dem Bestand

Innerhalb des Planbereiches

Das Gelände ist eben, topografische Einschränkungen, Natur-Kultur-, Bau- oder Bodendenkmale bestehen nicht.

Ebenso bestehen Unterschutzstellen nach Ziff. 14 der BauNVO nicht.

Der Planbereich ist bereits teilweise besiedelt. Die Wohnnutzung ist vorherrschend. Die restlichen Grundstücke werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Außerhalb des Planbereiches grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Planbereich an.

Bei ur-oder frühgeschichtlichen Bodenfunden besteht lt. Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05. 1978 Meldepflicht.

Meldungen sind an die "Ostfriesische Landschaft" in Aurich zu richten.

Zur Durchsetzung der Planfestsetzungen sind keine boden-ordnende Maßnahmen notwendig.

Da Abrisse von Bausubstanzen nicht notwendig sind und die Gemeinde nach positiven Vorverhandlungen den Erwerb privatrechtlich tätigen will, ist eine Darlegung der Grundsätze für soziale Maßnahmen (Sozialplan) nach § 13 a BBauG nicht erforderlich.

2. Erfordernis der Planung

Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus der vermehrten Nachfrage nach Bauland innerhalb der Gemeinde.

Die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung wird hiermit gesichert.

Die Grundstücke am Birkhahnweg lagen vor der Aufstellung des Bebauungsplanes V 12 im Außenbereich der Gemeinde Moormerland. Die Abstände der vorhandenen Gebäude waren so groß, daß die Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 34 und 35 (2) BBauG nicht gegeben war.

Es wurde immer wieder von Bauwilligen der Wunsch vorgetragen, die Grundstücke am Birkhahnweg der Bebauung zuzuführen.

Die Grundstücke liegen in unmittelbarer Nähe der Grundschule Veenhusen. Die sonstig erforderlichen Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden, so daß die Gemeinde unter Abwägung aller Kriterien es für vertretbar hielt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes einzuleiten.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Übereinstimmung mit dem verbindlichen Flächennutzungsplan ist gegeben.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes V 12 geschaffen.

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

Der Bebauungsplan wird gem. § 30 BBauG als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

WA = allgemeines Wohngebiet

Grünflächen

Verkehrsflächen

GE(E) Gewerbegebiet, eingeschränkt (Baustoffgeschäft)

Die Wahl des "Allgemeinen Wohngebietes" ist dadurch begründet, daß die vorliegende Nutzung überwiegend eine Wohnnutzung ist. Zudem hat das benachbarte Wohngebiet eine gleichartige Nutzung vorzuweisen. Bei dem Unternehmen Jelten handelt es sich um einen vorhandenen Betrieb.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Geschößzahl wird im "Allgemeinen Wohngebiet" auf 1 Vollgeschoß plus ein Dachgeschoß begrenzt. Dadurch ist sichergestellt, daß Dachgeschosse voll ausgebaut werden können.

Als Maß der baulichen Nutzung wird als Obergrenze die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschößflächenzahl (GFZ) 0,8 und 0,5 gewählt.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Zwingende Baulinien sind nicht festgesetzt worden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen getrennt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so bemessen, daß eine ausreichende Variabilität der Gebäudestellung - z.B. nach Lage der Straße, zur Himmels- und Windrichtung möglich ist.

Für das "Allgemeine Wohngebiet" wird entsprechend der bestehenden Besiedlung die offene Bauweise, beschränkt auf Einzel- und Doppelhäuser, festgesetzt.

Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen in einem Abstand bis 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht errichtet werden.

4.4 Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird ausschließlich durch den Birkhahnweg erschlossen.

Zur Erschließung des Innenbereiches zu einem späteren Zeitpunkt wurden Planstraßen als Stichstraßen vorgesehen. Damit soll eine vernünftige und wirtschaftliche Erschließung jederzeit möglich sein.

Die Abmessungen der Sichtdreiecke entsprechen den Richtlinien für den Ausbau von Stadtstraßen.

4.5 Anlagen für den ruhenden Verkehr

Im gesamten Geltungsbereich sind Einstellplätze bzw. Garagen für private PKW auf dem eigenen Grundstück zu schaffen.

Bei Neubauten oder genehmigungspflichtigen baulichen Nutzungsänderungen werden die Auflagen zur Schaffung von privaten Stellplätzen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens vorgegeben.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr sind Parkstände und -spuren im Straßenraum innerhalb des Geltungsbereiches eingeplant.

4.6 Grünflächen

Spielplätze

Ein Spielplatz zur Größe von rd. 11 ar wird etwa in der Mitte des Baugebietes vorgesehen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluß an das Netz des Wasserversorgungsverbandes gesichert. Das Gebiet wird im Trennsystem über die gemeindliche Kläranlage entsorgt.

5.2 Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu fassen und dem Kanal/dem Vorfluter gem. gen. Entwässerungsplan zuzuleiten.

5.3 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Leer. Es besteht Anschlußzwang lt. Satzung.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung der Mittelspannung des Plangebietes ist durch Anschluß an das vorh. Stromversorgungsnetz der EWE gesichert.

5.5 Erdgasversorgung

Nach Angaben des Energieversorgungsunternehmens EWE kann bei genügender Abnahme zukünftig Erdgas installiert und geliefert werden.

5.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Tiefbrunnen.

Aufgrund der Anregungen des Landkreises im Rahmen der Trägerbeteiligung werden im Geltungsbereich zwei Unterflurhydranten an verkehrsgünstiger Stelle eingeplant.

6. Durch Leitungsrecht zu belastende Flächen

Der Allgemeinheit oder einem Erschließungsträger dienende Leitungen für Strom, Fernsprechnetz, Wasser, Regenwasser und Abwasser, die nicht auf öffentl. Grund verlegt werden können, sind auf dem Privatgrundstück zu dulden. Entsprechende Grunddienstbarkeiten werden erforderlichenfalls in das Grundbuch eingetragen.

7. Städtebauliche Werte

Die einzelnen Flächen wurden planimetrisch ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

Flächen des Geltungsbereiches (Bruttobauland)	7,90 ha	100 %
Flächen für Straßen und Wege	1,10 ha	15 %
Flächen für Kinderspielplätze	0,11 ha	2 %
Nettobauland	6,80 ha	83 %

8. Kosten

Die der Gemeinde bzw. den Bauwilligen durch die Erschließung der im Baugebiet gelegenen Grundstücke entstehenden Kosten werden zum Zeitpunkt der Planaufstellung auf rd. 750.000,-- DM geschätzt.

Grunderwerb Verkehrsflächen	30.000,-- DM
Straßenausbau	720.000,-- DM
	<u>750.000,-- DM</u>
	=====

(ohne Einrichtungskosten von Grün- und Entsorgungsflächen).

Die Gemeinde erhebt Erschließungsbeiträge und Anliegerbeiträge nach dem geltenden Recht.

Der Mindestbeitrag der Gemeinde Moormerland an dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand gem. § 129 (1) BBauG beträgt 10 % der Kosten.

9. Finanzierung

Die gemäß § 129 BBauG von der Gemeinde zu tragenden 10 % des Erschließungsaufwandes sind mit der Haushalts- und Finanzierungsplanung der Gemeinde abgestimmt.

10. Immissionsschutz

Das Baugebiet V 12 wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgrenzt, so daß die Bevölkerung keine über das zulässige Maß hinausgehenden Immissionen ausgesetzt ist. Lediglich durch den Betrieb Jelten (Baustoffhandel) sind Lärmimmissionen zu erwarten.

Es handelt sich um einen Betrieb, der um 1950 angesiedelt wurde.

Die angrenzenden Grundstücke wurden kurz danach bebaut. Die Bebauung der Grundstücke erfolgte somit vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes.

Damit soll zum Ausdruck gebracht werden, daß die unterschiedlichen Nutzungen bereits seit Jahrzehnte bestehen. Mit dem Bebauungsplan V 12 wird die vorhandene Betriebsgröße als Bestand übernommen. Eine Erweiterung ist nicht möglich.

Mit dem B-Plan wird festgesetzt, daß die zulässigen dB(A)-Werte (s. textl. Festsetzungen) nicht überschritten werden dürfen.

Sofern Messungen eine Überschreitung der Vorgaben im B-Plan ergeben, muß der jeweilige Betriebsinhaber auf seinem Grundstück entsprechende Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastigung veranlassen.

Während der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen und Bedenken, die die Änderung der textlichen Festsetzungen zum Inhalt haben, eingegangen.

Vorstehende Begründung gehört nicht zum Inhalt des Bebauungsplanes und hat nicht den Charakter von Festsetzungen, die nur im Bebauungsplan enthalten sind.
Sie sind durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text dargestellt.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.07. 1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 12 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 13.11. 1980 ortsüblich bekanntgemacht.

Moormerland, den 30.01. 1984



.....
Gemeindedirektor

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

Moormerland, den 30.01. 1984



.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.06. 1981 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 07.07. 1981 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.07. 1981 bis 25.08. 1981

gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.

Moormerland, den 30.01. 1984



.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 2a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 14.12. 1983 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, den 30.01. 1984

.....
Bürgermeister



.....
Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde
..... (Az.:) vom heutigen Tage
unter Auflagen/ mit Maßgaben gem. § 11 in Verbindung mit
§ 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt/teilw. genehmigt.
Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde
vom gem. § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigung
ausgenommen:.....

Moormerland, den _____

.....
Genehmigungsbehörde

.....
(Unterschrift)

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom
..... (Az.) aufgeführten Auflagen/
Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben
vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am
öffentlich bekanntgemacht.

Moormerland, den _____

.....
Gemeindedirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG
am im Amtsblatt bekanntgemacht
worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich
geworden.

Moormerland, den _____

.....
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes
ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim
Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Moormerland, den _____

.....
Gemeindedirektor