

Gemeinde Moormerland
Kreis Leer

B e g r ü n d u n g

zum

B ' p l a n V 12

in der Fassung der 2. ordentlichen
Änderung

Aufgestellt:

Gemeinde Moormerland
- B a u a m t -

Die öffentliche Auslegung erfolgte vor dem 27.01.1990, so daß noch § 25 der BauNVO in der bis zum vorgenannten Datum geltenden Fassung zur Anwendung kommt.

Veranlassung und Planziel der 2. ordentlichen Änderung des B'planes V 12

Der B'plan V 12 wurde am 02.05.1984 rechtsverbindlich. Am Birkhahnweg war eine Streubebauung vorhanden. Nach Inkrafttreten des B'planes V 12 setzte eine rege Bautätigkeit ein, so daß bis auf einen größeren Abschnitt fast alle Grundstücke bebaut sind.

Dem Bestand des Baustoffgeschäftes auf den Flurstücken 25/6, 25/5 und 25/4 der Flur 5 der Gemarkung Veenhusen wurde mit der Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE-E) Rechnung getragen.

Anfang 1989 wurde das Geschäft aufgegeben. Der Eigentümer strebt nunmehr den Verkauf an.

Nähere Einzelheiten werden zu der angestrebten Nutzungsänderung und den weitergehenden Änderungspunkten dargelegt.

1. Änderungspunkt - Änderung der Nutzungsart "Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-E)" in Sondergebiet - Privatschule für die Flurstücke 25/4, 25/5 u. 25/6 der Flur 6 der Gemarkung Veenhusen gem. § 11 BauNVO. .

Begründung zu 1:

Der Verein für evangelische Schulerziehung in Ostfriesland e.V., Norderwieke 14 a, Wiesmoor, zeigt Interesse an den Kauf des Anwesens Birkhahnweg 2.

Mit dem B'plan V 12 wurde für dieses Grundstück die Nutzungsart "Eingeschränktes Gewerbegebiet" ausgewiesen. Weiterhin wurde mit textlichen Festsetzungen vorgegeben, daß die von dem Betrieb ausgehenden Lärmimmissionen am Tage die Schallimmissionswerte 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden dürfen.

Mit der Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes war die Zielrichtung einer gewerblichen Nutzung gemäß § 8 BauNVO lediglich mit der Einschränkung der Höchstwerte für den Betriebslärm vorgegeben worden.

Eine schulische Nutzung ist daher mit den jetzt noch geltenden Festsetzungen des B'planes V 12 nicht vereinbar.

Die Gemeinde hält die Einrichtung einer Schule an dem genannten Standort mit den Zielen der gemeindlichen Ortsplanung vereinbar und hat daher das Verfahren zur 2.ordentlichen Änderung des B'planes V 12 eingeleitet.

Es findet mit der Ausweisung "Sondergebiet Privatschule" sogar eine Abstufung der Nutzungsart statt, die sich für die dortige Umgebung positiv auswirkt. Es kann von einer Bereinigung der Struktur gesprochen werden.

Anläßlich der bereits durchgeführten Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden auch keine Anregungen und Bedenken zu der jetzt angestrebten Nutzung vorgetragen, so daß die Annahme gerechtfertigt ist, daß die Anlieger die Entwicklung positiv sehen.

Die FCSO ist eine Schule mit überörtlichem Charakter. Der Standort in der Ortschaft Veenhusen ist in verkehrstechnischer Hinsicht mit der Anbindung an die K 8/A 31 ideal, so daß eine Inanspruchnahme aus Emden und Aurich nicht unwahrscheinlich ist.

Zur Erschließung kann hinzugefügt werden, daß gemeindeseits keine weiteren Investitionen mehr getätigt werden müssen.

Der Birkhahnweg ist straßenmäßig ausgebaut und die zentrale Entsorgung ist gegeben.

2. Änderungspunkt - Aufhebung der ausgewiesenen Blockparkplätze vor den Grundstücken Birkhahnweg 18, 20, 22, 24, 48, 50 u. 52 -

Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze sind innerhalb der Verkehrsflächen zu integrieren.

Begründung zu 2:

Mit dem B'plan sind zwei Blockparkplätze ausgewiesen worden. In den Jahren 1987/88 wurde unter Beteiligung der Anlieger des Birkhahnweges ein Ausbauplan verabschiedet, der keine Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum mehr vorsieht.

Vorrangiges Ziel war, mit einer geringen Fahrbahnbreite und Fahrbahnverswenkungen, eine Geschwindigkeitsreduzierung zu erreichen.

Es wurde davon ausgegangen, daß im Augenblick auf den Anliegergrundstücken ausreichende Parkplätze zur Verfügung stünden.

In den Versammlungen - zuletzt im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB zur 2.ordentlichen Änderung des B'planes V 12 - wurde darauf verwiesen, daß nach geltendem Recht auch Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum anzulegen sind, so daß im Bedarfsfall eine Ergänzung des Ausbaus nicht auszuschließen ist.

Es stehen dafür ausreichende Straßenverkehrsflächen zur Verfügung.

3. Änderungspunkt - Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 und der Geschoßflächenzahl 0,5 auf 0,4 -

Begründung zu 3:

Bis Mitte der 80-iger Jahre wurden für die Grundstücksausnutzungen hohe Quoten ausgewiesen, die von keinem der Grundstückseigentümer im Baugebiet V 12 auch nur annähernd ausgenutzt wurden.

Es hat sich eine Bebauung mit etwas größeren Gebäudeabständen etc. vollzogen. Wenn sich nun im Einzelfall eine Verdichtung in zulässigem Rahmen einstellen würde, würde dies städtebaulich störend wirken. Die jetzt angestrebte Ausweisung läßt noch eine variable Grundstücksausnutzung bei der Ausführung von Anbauten etc. zu.

4. Änderungspunkt - Aufhebung des § 4, der da lautet:
"Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE-E) dürfen am Tage die Schallimmissionswerte 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten"

Begründung zu 4:

Die Aufhebung des § 4 der textlichen Festsetzungen zum B'plan V 12 ist eine Folge der Änderung der Nutzungsart für das Grundstück Birkhahnweg 2.

5. Änderungspunkt

§ 2 der textlichen Festsetzungen ist folgender Inhalt zu geben: "Werden bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen von der Baugrenze durchschnitten, so ist die Baugrenze dann einzuhalten, wenn Baumaßnahmen in Form einer Erweiterung, eines Abbruches oder einer Beseitigung an diesen durchgeführt werden. Instandsetzungs- u. Umbauarbeiten sowie Nutzungsänderungen können ohne Rücksicht auf die Baugrenze durchgeführt werden".

Begründung zu 5:

Mit der Neuformulierung des § 2 der textlichen Festsetzungen wird der jetzt geltende Standard unter Berücksichtigung der zu dieser Angelegenheit ergangenen Rechtsprechung eingeführt. Es soll zur Klarstellung bei der Bearbeitung von Bauanträgen beitragen.

6. Änderungspunkt - Die textlichen Festsetzungen sind um die §§ 3 - 7 mit folgendem Inhalt zu ergänzen:

§ 3 - Gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO können im Einzelfall von der Grundflächenzahl Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

Begründung

Verschiedentlich wird aus den unterschiedlichsten Gründen angestrebt, die Bebauung ebenerdig zur Ausführung bringen zu dürfen. Dabei kann es dazu kommen, daß die Grundflächenzahl nicht mehr eingehalten werden kann. Um in solchen Fällen eine Quotenüberschreitung genehmigen zu können, soll mit § 3 eine ergänzende Regelung verbindlich werden. Damit aber kein Unterschied in der Grundstücksausnutzung eintritt, darf die Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden.

§ 4 - Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann im Einzelfall ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 2,00 m als Ausnahme zugelassen werden, sofern es sich um untergeordnete Gebäudeteile gem. § 7 b (1 u. 2) BauNVO handelt.

Begründung:

Unter anderem wurden bei vorhandenen Gebäuden die Baugrenzen entlang der zur Straße orientierten Außenwand verlaufend ausgewiesen.

Um den Gebäudebesitzern ein Anfügen eines Windfanges etc. zu ermöglichen, wird generell das Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 2,00 m zugelassen.

Die Erfahrung zeigt, daß auch bei älteren Gebäuden hin und wieder Regenschutzdächer angebracht werden sollen, wo die bisherigen Festsetzungen hinderlich waren.

§ 5 - Die in § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO genannten Nutzungen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO zulässig. Spielhallen im Sinne von § 33 i GewO sind nicht zulässig.

Begründung:

In der Gemeinde Moormerland sind 3 Spielhallen vorhanden. Das Baugebiet V 12 liegt für die Ansiedlung von Spielhallen dezentral, so daß der Rat entschied, die Zulässigkeit für das gesamte vorgenannte Baugebiet auszuschließen.

Die Wohnbebauung überwiegt, so daß sich die Ansiedlung einer Spielhalle störend auswirken würde.

§ 6 - Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO genannten Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des B'planes.

Begründung:

Wie bereits mehrfach in dieser Begründung erwähnt wurde, entwickelte sich entlang des Birkhahnweges, bis auf das Grundstück Birkhahnweg 2, eine Wohnbebauung.

Eine generelle Nutzungseinschränkung in gewerblicher Hinsicht ist nicht beabsichtigt; jedoch die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sollen hier ausgeschlossen werden.

Das Baugebiet eignet sich nicht u.a. für die Ansiedlung einer Tankstelle, da die dezentrale Lage zu der eigentlichen geschäftlichen Zone der Ortschaft Veenhusen, aber im besonderen zu der Zone in der Ortschaft Warsingsfehn liegt.

Schließlich ist die Nähe zum Naturschutzgebiet "Wolfsmeer" gegeben, wo darauf zu achten ist, daß auch keine weitergehenden Störungen in das Gebiet hineingetragen werden.

§ 7 - Die in § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO genannten landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des B'planes

Begründung:

Es sind am Birkhahnweg keine landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen mehr vorhanden. Die Ansiedlung einer solchen würde sich für die Wohnbebauung störend auswirken, so daß im Interesse der Erhaltung des bereits bestehenden Wohnwertes nur noch die Kleintierhaltung zulässig sein soll.

7. Änderungspunkt - Der Bauteppich ist zwischen den Grundstücken Birkhahnweg 18 u. 20 zu schließen -

Begründung:

Im Zeitpunkt der Aufstellung des B'planes V 12 befand sich westlich des Hausgrundstückes Birkhahnweg 20 ein Privatweg, der als solcher im B'plan ausgewiesen wurde. Es handelte sich um einen Weg zu einem Hinteranlieger. Zwischenzeitlich fand eine Grundstücksbereinigung statt, so daß der Hinteranlieger den angesprochenen Weg nicht mehr benutzen muß. Eine Schließung des Bauteppichs wurde daher auch von dem jetzigen Grundstückseigentümer angestrebt. Er brachte dies anläßlich der Bürgeranhörung vor.

8. Abwägung der Anregungen und Bedenken

8.1 Landkreis Leer - Tiefbauabteilung

Auf dem Schulgrundstück sind Einstellplätze vorzuhalten. In Abhängigkeit von dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen ist ggf. der Ausbau der Königsmoorstraße bis zur Einmündung der K 8 anzustreben.

Abwägung

Im Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, in welchem Umfange bei der Erteilung von Genehmigungen auf Privatgrundstücken Stellplätze vorzuhalten sind. Der Rat hat daher entschieden, nicht soweit zu gehen, dem Schulträger von vornherein vorzugeben, auf welchem Grundstücksteil Stellplätze angeordnet werden müssen. Mit der bereits erteilten Baugenehmigung ist hierauf eingegangen worden, so daß sich die Anregung zwischenzeitlich erledigt hat.

Weiterhin wird angeregt, die Königsmoorstraße im vorderen Bereich bei einer zunehmenden Verkehrsdichte ggf. auszubauen. Hierzu stellte der Rat fest, daß zu dem aufgegebenen Baustoffgeschäft ein starker Zufahrtsverkehr bestand, der jetzt durch den Schulbetrieb wesentlich reduziert werden wird. Schon jetzt im B'planverfahren eine Aussage über weitere Ausbaumaßnahmen zu treffen, wurde daher nicht für erforderlich gehalten. Ausreichende Straßenverkehrsflächen stehen zur Verfügung, so daß ein weiterer Ausbau jederzeit möglich ist. Es wurde jedoch festgehalten, daß die sich jetzt einstellende Entwicklung keine sofortige gemeindliche Reaktion erfordere.

8.2 Amt für Naturschutz und Landschaftspflege

Gegen die in dem B'plan V 12 in der Fassung der 2. Änderung dargestellte Bebaubarkeit des Flurstücks 12/5 werden die Bedenken aus den in dem Schreiben vom 02.03.1989 dargelegten Gründen aufrechterhalten.

Abwägung

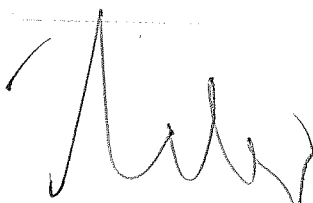
Die 1. Änderung des B'planes V 12 wurde mit der Maßgabe vom Landkreis Leer zurückgegeben, daß für das Flurstück 12/5 die überbaubare Grundstücksfläche aus naturschutzrechtlichen Gründen gestrichen werden müsse.

Mit dieser Forderung hat sich die Gemeinde bisher nicht einverstanden erklärt und insoweit ist auch das Rechtsetzungsverfahren noch nicht abgeschlossen. Der Rat hat daher beschlossen, auf die Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche in der Ausfertigung der 2. Änderung des B'planes V 12 z. Z. noch nicht zu verzichten. Der Rat hat noch einmal hervorgehoben, daß die zur 1. Änderung vorgetragenen Bedenken unbegründet sind. Die an dem Flurstück 12/5 südöstlich angrenzende Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Moormerland und gehört nach der hier vorliegenden Verordnung weder zum Landschaftsschutzgebiet noch zum Naturschutzgebiet.

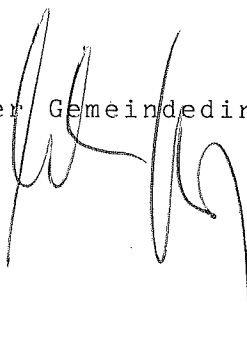
Diese Fläche wurde von der früheren Gemeinde Veenhusen im Tausch gegen übernommene Wege im Moorgebiet zur weiteren Verwendung übernommen. Zunächst hat die frühere Gemeinde Veenhusen dort einen Spielplatz angelegt. Auf Drängen der Naturschutzbehörden, welches in Gesprächen immer wieder zum Ausdruck gebracht wurde, hat die Gemeinde Moormerland die Spielplatznutzung aufgegeben, um schließlich zum Naturschutzgebiet Wolfsmeer hin eine Ruhezone zu bekommen.

Eine Bebauung auf dem Flurstück 12/5 hat aber einen so großen Abstand zum eigentlichen Naturschutzgebiet, daß die angenommene Störung nicht eintritt. Das gemeindliche Grundstück ist als Pufferzone ausreichend.

Diese Begründung hat mit der Satzung zur 2. Änderung in Schriftform vom 09.10.1989 bis zum 10.11.1989 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.



Der Bürgermeister



Der Gemeindedirektor