

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. V 11

sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes V 12

der Gemeinde Moormerland

Gemeinde Moormerland

- B a u a m t -

Theodor-Heuss-Straße 12

2956 Moormerland

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	3
3. Rechtliche Grundlagen. Einfügen in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung	
3.1 Rechtliche Grundlagen	4
3.2 Einfügen in die städtebauliche Ordnung	
4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen	5
5. Erschließung und Bebauung - Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung	
5.1 Verkehrserschließung	6
5.2 Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung	8
6. Nutzungsverträglichkeit, Nutzungskonflikte, Flächenbilanz	
6.1 Nutzungsverträglichkeiten	9
6.2 Flächenbilanz	10
7. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	11
8. Ver- und Entsorgung	
8.1 Wasserversorgung	11
8.2 Elektrizität - Gasversorgung	11
8.3 Abfallbeseitigung	12
8.4 Abwasserbeseitigung	12

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

Im Norden:

Nördliche Grenze der Flurstücke 2/5, 6/19
Östliche Grenze der Flurstücke 6/12, 6/6
Nördliche Grenze des Flurstücks 6/12
Östliche Grenze der Flurstücke 6/6, 6/7
Nördliche Grenze des Flurstücks 6/7
Östliche Grenze des Flurstücks 5/4
Nördliche Grenze des Flurstücks 5/4

Im Osten:

Östliche Grenze der Flurstücke 2/5, 8/27

Im Süden:

Südliche Grenze der Flurstücke 8/27, 8/8

Im Westen:

Östliche Straßengrundstücksgrenzen der
Königsmoorstraße und Koloniestraße

Der B'plan V 12 gilt für den ca. 10 m
breiten Streifen nördlich der Flurstücke
8/28, 8/30, 8/19, 8/20, 8/21, 8/22 der
Gemarkung Veenhusen soweit die Überdeckung
mit dem B'plan V 11 gegeben ist, mit
Inkrafttreten des zuletzt genannten
B'planes als aufgehoben.

2. Ziele und Zwecke der Planung

In der Ortschaft Veenhusen ist die Bautä-
tigkeit in den zurückliegenden Jahren stets
positiv gewesen, so daß in dieser Ortschaft
nur noch vereinzelt unbebaute Grundstücke
vorhanden sind, die jedoch überwiegend an
Bauwillige verkauft sind.

Um der großen Baulandnachfrage gerecht zu
werden, hat der Rat entschieden, für ein
Gebiet in rückwärtiger Lage des Birkhahn-
weges einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Ortsrat Veenhusen hat zunächst auch ein
Gebiet an der Moormerlandstraße für eine
Wohnbebauung als geeignet angesehen. Im
Verfahren nach § 56 des Nds. Naturschutz-
gesetzes wurde vom Landkreis Leer die Auf-
fassung vertreten, daß der Bereich nördlich
des Birkhahnweges für die Wohnbebauung der
Vorrang gegeben werden sollte.

Nach § 1 Absatz 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieser gesetzliche Auftrag verpflichtet die Gemeinden u. a. stets ausreichend Wohnbauland zur Verfügung zu stellen.

Das Verfahren zur Aufstellung des neuen F'planes und des Landschaftsplanes wird nicht kurzfristig abgeschlossen werden können. Die Gemeinde möchte daher mit der Aufstellung des Bebauungsplanes V 11 1993 die planerischen Voraussetzungen für eine Zuführung von rd. 30 Bauplätzen für den Wohnungsbau herbeiführen. Der große Defizit an Bauplätzen rechtfertigt schließlich im Sinne von § 8 Absatz 3 BauGB vorzugehen.

3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

3.1 Rechtliche Grundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der z. Z. geltenden Fassung
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der z. Z. geltenden Fassung
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO 90)
- d) Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der z. Z. geltenden Fassung

3.2 Einfügung in die städtebauliche Ordnung

Die frühere Gemeinde Veenhusen hat schon mit Beginn der 60er Jahre mit der Aufstellung der Bebauungspläne V 1 bis V 3 die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Wohnbauentwicklung in der sog. Veenhuser Kolonie geschaffen. Erst mit dem Bebauungsplan V 4 wurden Alt-Veenhusen die Voraussetzungen für eine Bebauung von rd. 20 Bauplätzen herbeigeführt.

Es kam schließlich zu der Errichtung einer Schule, einer Kirche und eines Kindergartens in der sich stets verdichtenden Wohngegend Veenhuser-Kolonie.

Nach dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Leer ist für den Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes V 11 keine Sondernutzung vorgesehen.

Agrarplanungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

Die ganzen Ländereien u. a. zwischen der Schulstraße und dem Birkhahnweg wurden in früherer Zeit in ca. 2 ha große Besitzungen aufgeteilt. Die Flächen wurden im Nebenerwerb bewirtschaftet. Landwirtschaftliche Vollerwerbsstellen waren nicht vorhanden.

Von den heutigen Grundstückseigentümern wird immer wieder hervorgehoben, daß die hiesigen Landwirte die Grundstücke nur noch zu einem geringen Mietpreis nutzen wollen, so daß die Flächen für die Landwirtschaft nur noch wenig Bedeutung haben. Das landwirtschaftliche Element im raumplanerischen Beziehungsfeld hat somit keine Bedeutung mehr.

4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen

Ein Eingriff in die Natur und Landschaft liegt vor, wenn

- a) die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen verändert und
- b) die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird.

Es sollen landwirtschaftlich genutzte Ländereien der Wohnbebauung zugeführt werden, so daß ein Eingriff stattfindet. In welchem Umfange durch die gemeindlichen Planungen Eingriffe in die Natur und Landschaft erforderlich werden, wurde von einem Fachbüro ermittelt.

Nähere Einzelheiten können dem überarbeiteten Grünordnungsplan entnommen werden, der Bestandteil der Begründung ist.

Mit den §§ 9 bis 11 der textlichen Festsetzungen wird vorgegeben, wie der Ausgleich innerhalb des Plangebietes besorgt werden soll. Weiterhin sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zur Ausführung zu bringen. Mit dem Grünordnungsplan wurden verschiedene Möglichkeiten zur Ausführung von Ersatzmaßnahmen benannt. Die Erschließung des Baugebietes wird eine Bauträgergesellschaft besorgen. Für eine ordnungsgemäße Maßnahmenausführung im Benehmen mit dem Landkreis Leer wird Sorge getragen.

5. Erschließung und Bebauung - Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung

5.1 Verkehrserschließung

Mit dem Bebauungsplan V 12 für ein Gebiet beiderseits des Birkhahnweges wurde bereits eine Planstraße in einer Breite von 10 m zur Erschließung u. a. des Flurstücks 8/27 ausgewiesen. Der Bebauungsplan V 11 erfaßt nunmehr die rückwärtigen Flurstücke 6/19 und 8/27 der Flur 5 der Gemarkung Veenhusen.

In dem Termin nach § 3 Absatz 1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) wurden vier Entwürfe vorgestellt. Die Anlieger des Birkhahnweges waren mit der Zuführung des gesamten Verkehrs aus dem Neubaugebiet zum Birkhahnweg nicht einverstanden.

Beantragt wurde, die Erschließungsstraße doch direkt am Friedhof entlang anzuordnen und in die Koloniestraße einmünden zu lassen. Um einen solchen Vorschlag berücksichtigen zu können, hätte der räumliche Geltungsbereich erweitert werden müssen.

Die Eigentümer der dann betroffenen Grundstücke sind jedoch nicht zum Verkauf bereit.

Nach dem von dem bei dem Termin nach § 3 (1) BauGB anwesenden Bürger eingesehen werden mußte, daß eine derartige Erschließungsabsicht nicht zu verwirklichen ist, wurde gefordert, am Ende des Birkhahnweges einen Wendepplatz anzulegen.

Es waren in dem Termin auch Anlieger der Schulstraße anwesend, die hiergegen heftig protestierten. Eine Abbindung des Birkhahnweges von der Heidestraße hätte eine Verkehrsumlenkung hauptsächlich über die Schulstraße zur Folge. Eine derartige Veränderung könne von den Anliegern der Schulstraße nicht akzeptiert werden. In dem Anhörungstermin wurde schließlich eine Gebietsteilung favorisiert, d. h. daß die östliche Hälfte des Plangebietes über den Birkhahnweg erschlossen und das Restgebiet erschließungstechnisch zur Königsmoorstraße ausgerichtet werden sollte.

Der Rat hat entschieden, den erarbeiteten Lösungsvorschlag zu verwirklichen.

Ob die Fortführung der Planstraße A in nordwestlicher Richtung verlängert wird, wurde in dem Termin nach § 3 (1) BauGB noch andiskutiert. Hierzu wurde festgehalten, daß mit der im Bereich des Flurstücks 6/8 ausgewiesenen Planstraße die Erschließung der rückwärtigen Flächen besorgt werden solle. Die Planstraße A werde nicht zusätzlich belastet.

Die vorgesehene Fuß- und Radweganlage ist Teil des kommunalen Radwegnetzes. In der Gemarkung Warsingsfehn sind schon mehrere Kilometer dieses Wegenetzes ausgebaut.

Die Breiten des Planums der Planstraßen soll 6 m betragen. Es handelt sich um kleinere Stichstraßen, so daß auf die Anlegung von Gehwegen verzichtet werden soll.

Die erforderliche Anzahl der öffentlichen Parkplätze werden innerhalb der Verkehrsflächen integriert.

Die Trassierung der Planstraßen wurde so gewählt, daß der geringst mögliche Eingriff in den vorhandenen Naturhaushalt erforderlich wird.

Im übrigen hat die Koloniestraße eine direkte Verbindung zur B 70 und B 530 mit der Fortsetzung an die A 31, so daß eine optimale überörtliche Verkehrsanbindung vorhanden ist.

Die Buslinie Aurich-Leer tangiert die Koloniestraße, so daß die Bewohner aus dem Neubaugebiet die öffentliche Buslinie unmittelbar in Anspruch nehmen können.

Der Ausbau der Erschließungsstraßen wird ein Erschließungsträger besorgen, so daß die Gemeinde lediglich den gemeindlichen Anteil in Höhe von 10 % zu tragen hat.

5.2 Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung

Die gewerblich, geschäftliche Nutzung im Bereich des Plangebietes besteht heute ausschließlich entlang der Koloniestraße/ Königsmoorstraße. Unter Berücksichtigung dieser Struktur und zur Festigung dieser Entwicklung wurde analog dem bisherigen Prinzip eine Mischgebietsausweisung ausschließlich entlang der vorgenannten Straßen angestrebt.

Dieses Mischgebiet ist als Standort für Einzelhandels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Dadurch soll eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und Einkaufen im Hinblick auf eine wohnungsnah Versorgung der dortigen Wohnbevölkerung erreicht werden.

Zur Sicherung der bestehenden und geplanten Nutzung werden Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen (§ 6 Absatz 3 BauNVO). Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind somit Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen und sonstige Vergnügungsstätten. Weiter wird die Nutzung nach § 6 Absatz 2 Nr. 6 und 7 sowie § 6 Absatz 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die vier erwähnten Nutzungen wirken in der dortigen Nutzungsstruktur wesensfremd.

Die Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet wird mit max. II festgesetzt. Im Hinblick auf die Zielrichtung, daß sich die gewerbliche Ansiedlung hauptsächlich an der Koloniestraße und Königsmoorstraße einstellen soll, wurde eine höhere Ausnutzung gewählt.

Die Baugrenzen verlaufen in der Regel parallel zu den Flurstücksgrenzen oder zur Straßenbegrenzungslinie im Abstand von 3 bis 5 m.

Für den verbleibenden Teil des Plangebietes wird die Nutzungsart "Allgem. Wohngebiet" vorgesehen. Dies entspricht auch der Nutzungsart für die Grundstücke beiderseits des Birkhahnweges.

Entsprechend der Realnutzung wird die offene und die eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die Ausnutzungsziffern betragen für die Grundflächenzahl 0,4 und Geschoßflächenzahl 0,4. Die Festlegung der Baugrenzen entspricht denen des Mischgebietes. Lediglich daß die Bautiefen etwas geringer gehalten wurden.

6. Nutzungsverträglichkeit, Nutzungskonflikte, Flächenbilanz

6.1 Nutzungsverträglichkeiten

Gefahrenverdächtige Betriebsflächen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes sind in dem räumlichen Geltungsbereich des B'planes V 11 nicht vorhanden gewesen. Altlasten sind somit nach dem heutigen Kenntnisstand nicht vorhanden.

Eine amtliche Verkehrszählung aus dem Jahre 1990 hat ein Verkehrsaufkommen auf der Koloniestraße von 6 399 Fahrzeugeinheiten ergeben. Daraus ergibt sich eine Verkehrsstärke von 266 Kfz/h.

In Anwendung der DIN 18005 Teil I ist ein Verkehrslärm am Tage von 63 dB(A) und in der Nacht von 55,6 dB(A) zulässig. Die zulässige Lärmbelastigung für ein Allgem. Wohngebiet liegt laut DIN 18005 bei 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht. Für gemischte Baugebiete MD und MI sind in dem Beurteilungspegel die Werte 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht zuzuordnen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden am Tage nur geringfügig überschritten und liegen noch innerhalb der Toleranzgrenze. Der Nachtwert wird überschritten, so daß passive Lärmschutzmaßnahmen zur Ausführung kommen müssen. Mit § 12 der textlichen Festsetzungen ist vorgegeben, was im einzelnen zu veranlassen ist. Das Allgem. Wohngebiet hat einen größeren Abstand zur Koloniestraße, so daß durch den Entfernungsabfall die zulässigen Richtwerte nicht mehr überschritten werden.

6.2 Flächenbilanz

Mischgebiet GFZ 0,6	7 100 qm =	14,97 %
Mischgebiet GFZ 0,5	1 970 qm =	4,15 %
Mischgebiet GFZ 0,4	2 560 qm =	5,40 %
Allgemeines Wohngebiet GFZ 0,4	24 020 qm =	50,64 %
öffentl. Grünfläche		
davon 1 530 qm		
Wasserfläche	6 830 qm =	14,40 %
priv. Grünfläche	547 qm =	1,15 %
öffentl. Verkehrsfläche	4 405 qm =	9,27 %

Größe des Bebauungsplangebietes	47 432 qm =	100,00 %
---------------------------------	-------------	----------

Nachweis des Kinderspielplatzes

Mischgebiet		
GFZ = 0,6	= 7 100 x 0,6 =	4 260 qm
Mischgebiet		
GFZ = 0,5	= 1 970 x 0,5 =	985 qm
Mischgebiet		
GFZ = 0,4	= 2 560 x 0,4 =	1 024 qm
Allg. Wohng.		
GFZ = 0,4	= 24 020 x 0,4 =	9 608 qm
		<u>15 877 qm</u>

$$15\,877\text{ qm} \times 0,02 = 317,54\text{ qm}$$

erforderl. Kinderspielplatz =	320 qm
im B'plan V 12 vorhanden =	1 061 qm
WA = 68 000 qm x GFZ 0,4	
x 0,02	erforderl. = 544 qm
	Überschuß = 197 qm

7. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die zur Bebauung kommenden Grundstücksflächen befinden sich bereits im Eigentum der Bauträgersgesellschaft. Vorgespräche haben ergeben, daß eine Übernahme der Verkehrs- und sonstigen Flächen durch die Gemeinde möglich werden kann. Die Aufstellung eines Sozialplanes ist daher nicht erforderlich.

Grundstücksumlegungen etc. sind ebenfalls nicht erforderlich.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluß an das Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen. Entlang der Koloniestraße ist eine Trinkwasserleitung NW 200 vorhanden. Dieser Leitung kann ausreichend Löschwasser gemäß den einschlägigen Richtlinien entnommen werden. In dem Baugebiet werden Unterflurhydranten in einem Abstand von 950 m vorgesehen. Löschwasser kann auch der Teichanlage entnommen werden. Vorgesehen ist, den Teich als Regenwasserrückhaltebecken zu nutzen. Das Oberwasser soll durch die gemeindlichen Abflußleitungen der Teichanlage zugeführt werden.

8.2 Elektrizität - Gasversorgung

Die Elektrizität- und Gasversorgung erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der EWE Leer.

8.3 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Leer. Die Abfallbeseitigung erfolgt wöchentlich. Es besteht Anschlußzwang.

8.4 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Warsingsfehn zugeleitet.

Verfahrensvermerke

[illegible]

HOORMERLAND, DEN 30. April 1993

GEMEINDEDIREKTOR



DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.11.1992 DEM ENTWURF ~~XXXXXXXXXXXXX~~ / DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 19.12.1992 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF ~~XXXXXXXXXXXXX~~ / DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 04.01.1993 BIS 05.02.1993 GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

MOORMERLAND, DEN 30. April 1993

GEMEINDEDIREKTOR



DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DER ÄN-
 DERUNG / DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG
 GEMÄß § 3 ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN. DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 3 ABS. 3 BAUGB WURDE VOM
 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM GEGEBEN.

M O O R M E R L A N D , D E N

GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN / ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ BEBAUUNGSPLAN ~~(XX)~~ NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 10.03.1993 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

MOORMERLAND, DEN 30. April 1993

GEMEINDEDIREKTOR



IM ANZEIGEVERFAHREN HABE ICH MIT VERFÜGUNG ; VOM HEUTIGEN TAGE - UNTER
AUFLAGEN / MIT MABGABEN - GEMÄß § 11 (3) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 6 ABS. 2 + 4 BAUGB - AUSGE-
NOMMEN FÜR DIE IM BEBAUUNGSPLAN BESONDERS KENNTLICH GEMachten TEILE - KEINE VERLETZUNG VON
RECHTsvORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT.

L E E R , D E N

LANDKREIS LEER
IM AUFTRAGE

DAS NACH § 11 (3) BAUGB ERFORDERLICHE ANZEIGEVERFAHREN WURDE ORDNUNGSGEMÄß DURCHGEFÜHRT. DER LANDKREIS LEER HAT KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT.

MOORMERLAND, DEN

GEMEINDEDIREKTOR

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS FÜR DEN / DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN(ES) IST
GEMÄß § 12 BAUGB IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS LEER AM BEKANNTGEMACHT WORDEN.
DER / DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN(ES) IST DAMIT AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

M O O R M E R L A N D , D E N

GEMEINDEDIREKTOR

INNERHALB EINES JAHRES SEIT BEKANNTMACHUNG DES / DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST EINE
VERLETZUNG DER IN § 214 ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 + 2 BAUGB BEZEICHNETEN VERFAHRENS- UND FORMVOR-
SCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT / GELTEND GEMACHT WORDEN.

M O O R M E R L A N D , D E N

GEMEINDEDIREKTOR

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN SEIT BEKANNTMACHUNG DES / DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND
MÄNGEL DER ABWÄGUNG BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT / GELTEND GEMACHT WORDEN.

M O O R M E R L A N D , D E N

GEMEINDEDIREKTOR