

GEMEINDE MOORMERLAND
Landkreis Leer

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. W 22
im OT. Warsingsfehn

Vorbemerkungen:

Im z. Z. gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes noch nicht als Baufläche enthalten. Entsprechend dem Beratungsstand zur Änderung des Flächennutzungsplanes soll dieser Bereich als allgemeines Wohngebiet aufgenommen werden.

Vorsorglich einer bis zur Genehmigungsvorlage dieses Bebauungsplanes zum Abschluß gelangten 1. Änderung des F-Planes beabsichtigt die Gemeinde § 8. (3) des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. 07. 1979 anzuwenden (Parallelverfahren).

Zwingende Gründe hierzu sind nach Ansicht der Gemeinde:

Die Dauer des Aufstellungsverfahrens des F-Planes in seiner Erstfassung nach Gemeindegliederung war von einer Länge, die es opportun erscheinen ließ, Änderungswünsche ab einem gewissen Zeitpunkt des Verfahrens nicht mehr aufzunehmen.

In verschiedenen Ortsteilen der Gemeinde drängte die Notwendigkeit zur Baulandbereitstellung - und in diesem Falle auch bereits dessen Vorhaltung von Seiten der Kommune - so sehr, daß die Anwendung des Parallelverfahrens gemäß § 8. (3) BBauG hier als notwendig und einzige Möglichkeit angesehen wird.

Diese Situation hat sich insbesondere aus dem Umstand ergeben, daß der Flächennutzungsplan (Erstaufstellung nach Gemeindereform) bereits vor Genehmigung vorlag, als zum Zeitpunkt der Vorprüfung festgestellt wurde, daß 9 Teilblätter in Randlagen (Deutsche Grundkarten) nicht ins Verfahren einbezogen worden waren. Aus der Nachholung dieses Teilverfahrens ergab sich eine Verzögerung, die sich nachteilig auf das Verfahren der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und damit die Aufstellung von Bebauungsplänen und die Bereitstellung von Bauland auswirkte.

1. Allgemein

1.1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Nordwesten: durch die südliche Grenze der Gräfin-Julia-Straße

im Nordosten: durch die westliche und südliche Grenze des Flurstückes 156, südliche Grenze der Flurstücke 155 und 154, die westliche Grenze des Flurstückes 458/202 bis auf einen Abstand von 45 m von der Christine-Charlotten-Straße, im Abstand von 45 m über das Flurstück 203/2 bis an die Abgrenzung zum Flurstück 21/2, durch die östliche Grenze des Flurstückes 210/2 bis an die Christine-Charlotten-Straße, südliche Grenze des Flurstückes 210/2, westliche Grenze des Flurstückes 214/3 (Dr.-Warsing-Straße), alles innerhalb der Flur 9 der Gemarkung Warsingsfehn.

im Südosten: nordöstliche Grenze des Flurstückes 214/1, und östliche Grenze des Flurstückes 459/220 bis zu einem Abstand von 40 m von der Christine-Charlotten-Straße, in einer gedachten Linie bis zur südöstlichen Begrenzung der Flurstücke 228/1, 228/2, 228/3, 234/5, 234/3, 234/7, im Abstand von 40 m südöstlich der Christine-Charlotten-Straße bis an die nordöstliche Grenze des Flurstückes 262/13, in nördliche Richtung bis an die nördliche Grenze des Flurstückes 262/13 in Richtung Westen verlaufend.

im Südwesten: östliche Grenze der Kreisstraße 8 (Königstraße)

nordwestliche Begrenzung der Christine-Charlottenstraße bis zur nordöstlichen Grenze des Flurstückes 182/13, nordöstliche Abgrenzung des Bebauungsplanes W 8 bis zur Gräfin-Julia-Straße.

Innerhalb der Fläche des oben beschriebenen ca. 15,3 ha großen Geltungsbereiches liegen folgende Flurstücke der Flur 9 der Gemarkung Warsingsfehn:

163/6, 163/5, 163/4, 162/1, 305/1, 305/158, 163/8, 163/3
163/2, 157, 156 (teilweise), 464/185, 189/4, 190/4, 467/195,
498/196, 189, 468/202 (teilweise), 203/2 (teilweise), 277 und
287 (überwiegend), 214/5, 214/6, 214/4, 459/220 (teilweise),
223 (teilweise), 228/4 (teilweise), 228/1, 228/2, 228/3, 234/5,
234/3, 234/7, 240/5 (teilweise), 240/6 (teilweise), 243/1
(teilweise) 243/2 (teilweise) 264/250, 313/253 (teilweise),
312/253, 261/1 (teilweise), 261/2 (teilweise), 261/6 (teilweise),
261/3 (teilweise), 261/4 (teilweise), 261/5 (teilweise), 262/15
(teilweise), 262/16, 278/7

1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß ist vom Rat der Gemeinde Moormerland
gefaßt worden am 6. 5. 80 und wurde am 15. 7. 80 per
Beschluß ergänzt.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Dieses Verfahren wird nach dem BBauG in der novellierten
Fassung vom 06. 07. 1979 durchgeführt.

Die Vorschriften der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO), in der Fassung
der Bekanntmachung vom 15. 09. 1977 und den zwischenzeit-
lichen Änderungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Dagegen gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleit-
pläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes noch in der
Form der Veröffentlichung vom 19. 01. 1965.

1.4 Bindungen aus dem Bestand

Innerhalb des Planbereichs

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

~~Ebenso bestehen Unterschutzstellen nach Ziffer 14 der
BauNVO nicht.~~

Der Planbereich ist längsseitig der Straßenzüge Christine-
Charlotten-Straße und Gräfin-Julia-Straße überwiegend besie-
delt. Die Wohnnutzung ist vorherrschend. Die restlichen
Grundstücke werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Außerhalb des Planbereiches

Im Westen grenzt ein Wohngebiet mit überwiegender Einzelhausbebauung an den Planbereich an. Dieses Baugebiet wird im Westen wiederum von der Kreisstraße 8 tangiert. Ansonsten ist bis auf wenige Ausnahmen die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen vorherrschend.

Bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden besteht lt. Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1978 Meldepflicht. Meldungen sind an die "Ostfriesische Landschaft" in Aurich zu richten.

Zur Durchsetzung der Planfestsetzungen sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

Da Abrisse von Bausubstanz nicht notwendig sind und die Gemeinde nach positiven Vorverhandlungen den Erwerb privatrechtlich tätigen will, ist nach Nennung der Gemeinde 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 garantiert.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

- 3.1 Aufgrund der gleichzeitigen Durchführung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde werden dort die Festsetzungen des Bebauungsplanes gleichlautend dargestellt und dem Bauleitplanverfahren unterworfen. (vgl. hierzu: Vorbemerkungen)

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

Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 BBauG als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Anregungen und Bedenken aus der Bürgerbeteiligung gemäß § 2a BBauG vom Ortstermin vom 31. 07. 1980 konnten insofern teilweise berücksichtigt werden, als im nördlichen Planbereich eine geänderte Verkehrsführung berücksichtigt wird.

Soweit bei dem vorhandenen Baubestand Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorliegen, werden diese als gegeben übernommen und sind als Ausnahmen gemäß § 31 (1) BBauG zulässig. Bei Durchführung von Neu-, Um- und Ausbauten sind jedoch die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgebend.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

WA = allgemeines Wohngebiet
MD = Dorfgebiet
Grünflächen
Verkehrsflächen

Die Wahl des allgemeinen Wohngebietes für den überwiegenden Teil des Plangebietes ist dadurch begründet, daß die vorliegende Nutzung überwiegend eine Wohnnutzung ist. Zudem hat das benachbarte Wohngebiet eine gleichartige Nutzung vorzuweisen. Eine Ausnahme bildet das Flurstück 203/2 der Flur 9. Hier wird aufgrund des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes Dorfgebiet festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Geschößzahl wird am allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet 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) 0,5 gewählt.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Zwingende Baulinien sind nicht festgesetzt worden.

Die Abgrenzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen ist durch die maximale Ausdehnung einschränkenden Baugrenzen erfolgt.

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 Einzelhäuser, festgesetzt.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und die Nebenanlagen im Sinne von § 12 (1) NBauO sind in den nicht überbaubaren Bereichen gemäß § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen; davon ausgenommen sind Einfriedungen. Deren Zulässigkeit nach NBauO wird durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Dagegen sind die nach § 14 (2) BauNVO der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme auch ohne Festsetzungen im Plangebiet zulässig (Ziffer 2 der TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN).

Damit der Satzung des Entwässerungsverbandes entsprochen wird, werden die Bauflächen einen Mindestabstand von 6,0 m vom Gewässer III. Ordnung haben. Dieses bezieht sich auf das Gewässer, welches parallel und nördlich der Planstraße A den Planbereich durchfließt. Bei vorhandenen Gräben III. Ordnung, die in Nord-Südrichtung verlaufen, wird im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens entschieden, ob eine Verrohrung bzw. Aufhebung gestattet werden kann.

4.4 Verkehrsflächen

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze tangiert die Königstraße das Plangebiet, die hier die Ortsdurchfahrtsstraße der K 8 bildet.

Als Haupteerschließungsstraße für den Planbereich dient die Christine-Charlotten-Straße. Der Anschluß des neuen Baugebietes erfolgt über die Planstraße B, sowie über die Planstraße A, und zwar hier durch das vorhandene Baugebiet.

Die Erschließung der überbaubaren Flächen und Wohnwege erfolgt über Anliegerstraßen (als Stichstraße). Eine fußläufige Durchlässigkeit des Baugebietes von der Gräfin- Julia- zur Christine-Charlotten-Straße ist gewährleistet, wobei innerhalb einer 10 m breiten Grünfläche ein 3,0 m breiter Weg vorgesehen ist. Die Weiterführung des Weges über die Christine-Charlotten-Straße hinaus ist berücksichtigt.

Sichtdreiecke sind gemäß § 9 (1) 10 BBauG und Ziffer 1 der Textlichen Festsetzungen abgesichert.

Die Abmessungen der Sichtdreiecke sind gewählt worden nach 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 wird die Auflage zur Schaffung von privaten Stellplätzen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens bemessen.

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

Auf Anregung des Straßenverkehrsamtes wird der Parklängsstreifen an der Planstraße A/ Weg II aufgehoben und an der nordwestlichen Seite der Planstraße A, außerhalb des Sichtdreiecks, festgesetzt.

4.6 Grünflächen

Spielplätze

Gemäß des Nds. Spielplatzgesetzes vom 06.02.1973 wird im Geltungsbereich ein öffentlicher Kinderspielplatz in einer Größe von rd. 1.400 m² ausgewiesen, wobei hier ein durchquerender Weg miteinbezogen ist. Die zentrale Lage des Spielplatzes hat den Vorteil, daß er über den Geltungsbereich hinaus auch für den Bereich einer späteren Erweiterung des Baugebietes gemäß Spielplatzgesetz herangezogen werden kann.

Auch bei Festlegung der Größe des Spielplatzes ist dieser Aspekt berücksichtigt worden, d.h. er ist ausreichend dimensioniert.

Die Größe ergibt sich aus den Geschoßflächen, wobei 2 von Hundert der zulässigen Geschoßflächen oder mindestens 300 m² als Fläche in Frage kommen.

Im Falle eines Baues von mehr als 2 Wohnungen je Baugrundstück ist ein Kleinkinderspielplatz von mindestens 30 m² bzw. mindestens 3 v.H. der zulässigen Geschoßfläche auf dem Grundstück anzulegen. Im Falle einer Baudurchführung einer größeren Anzahl von Wohngebäuden kann der Kleinkinderspielplatz auch gemeinschaftlich bis zu einer Entfernung von höchstens 100 m erstellt werden.

Kleinkinderspielplätze sind daher im Plan nicht dargestellt worden.

Grünflächen (Park):

Zur Erhöhung der Wohnqualität sind im vorliegenden Geltungsbereich verschiedene Grünflächen ausgewiesen:

- a) eine ca. 1.600 m² große Fläche entlang der Planstraße A im Westen
- b) der von der Gräfin-Julia-Straße zur Christine-Charlottenstraße und darüberhinaus verlaufende Verbindungsweg verläuft größtenteils in einer Grünfläche
- c) das Flurstück 214/8 an der Einmündung der Christine-Charlotten-Straße in die Dr.-Warsing-Straße wird als Grünfläche ausgewiesen im Hinblick auf das südöstlich angrenzende GE-Gebiet. Die Ausweisung steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde.

Gemäß den Anregungen der unteren Naturschutzbehörde werden innerhalb des Planbereiches erhaltenswerte Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG entsprechend festgesetzt. Die überbaubare Fläche tritt dagegen zurück.

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 zuzuleiten.

5.3 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis. Es besteht Anschlußzwang laut Satzung.

Den Anregungen des Landkreises zufolge werden an den Einmündungen von Stichstraßen/-wegen, die keine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge haben, Müllbehälterstandplätze vorgesehen. Hier können die im Landkreis Leer üblichen Müllsäcke zur Abholung bereit gestellt werden.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung der Mittelspannung des Plangebietes ist durch Anschluß an das vorhandene 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.

Gemäß den Anregungen des Landkreises im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden im Planbereich Unterflurhydranten im Abstand von 200 m zueinander an verkehrsgünstigen Stellen eingeplant.

6. Heizöllagerung

Hinsichtlich der Heizöllagerung wird auf die einschlägigen Richtlinien verwiesen. Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten vom 21.01.1971, Lagerverordnung - VLwF - Nds. GVBl. 5.5; siehe auch Durchführungsbestimmungen zur Lagerverordnung - LVwF vom 10.05.1971 - Nds. MBl. Nr. 22.5.701).

7. Durch Leitungsrechte zu belastende Flächen

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

8. Städtebauliche Werte

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

Fläche des Geltungsbereiches (Bruttobauland)	15,3 ha	100 %
Flächen für Straßen A - H, Stichwege I - VII	2,2 ha	14 %
Fläche für Grünanlage Parkanlage + Spielplatz	1,3 ha	8 %
Nettobauland	11,8 ha	78 %

9. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Landwirtschaft

Die zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Innenbereich sind bereits von den Eigentümern an die Gemeinde veräußert worden. Es liegt daher zum jetzigen Zeitpunkt keine Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft vor.

~~Sonstige Belange werden gleichfalls nicht oder nur unwesentlich berührt, so daß in jedem Fall die öffentlichen Belange überwiegen.~~

10. Kosten

Die der Gemeinde bzw. den Bauwilligen durch die Erschließung der im Baugebiet gelegenen Grundstücke entstehenden Kosten werden zum Zeitpunkt der Planaufstellung auf rd. DM 2.144.000,- geschätzt.

Grunderwerb Verkehrs- und Grünflächen	DM 264.000,--
Straßenausbau: Planstraße A-H, Stichwege I - VII	DM 1.880.000,--
	<u>DM 2.144.000,--</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 gemäß § 129 (1) BBauG beträgt 10 % der Kosten.

11. Finanzierung

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

12. Verwirklichung

Die Gemeinde beabsichtigt, Maßnahmen zur Erschließung des Bebauungsplanes unmittelbar nach Genehmigung des Planes in Angriff zu nehmen.

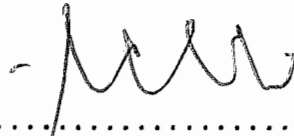
13. Nachrichtliche Übernahme

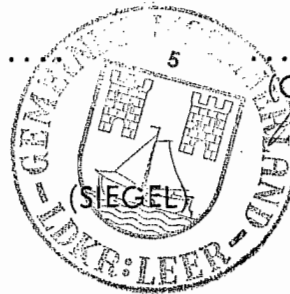
Gemäß der Anregung der Bundespost wird im Hinblick auf eine vorhandene Richtfunkverbindung ein 200 m breiter Streifen mit einer Bauhöhenbeschränkung bis 43,0 m über NN im Plan aufgenommen (Ziffer 4 der TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN).

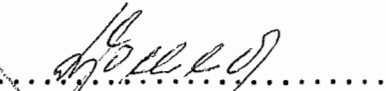
Vorstehende Begründung gehört nicht zum Inhalt des Bebauungsplanes und hat nicht den Charakter von Festsetzungen, die nur im Bebauungsplan enthalten sind. Sie sind durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text dargestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung gemäß § 2 a (6) BBauG
in der Zeit vom ...9.3.1981..... bis ...10.4.1981..... nach vorheriger
Bekanntmachung öffentlich ausgelegen.

Moormerland, den 16. FEB. 1982


.....
(Bürgermeister)




.....
(Gemeindedirektor)

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes sind
am ...1.09.1982..... gemäß Verordnung über die öffentliche Bekannt-
machung von Satzungen der Gemeinden und Landkreise in amtlichen Verkündi-
gungsblättern vom 20.12.1971 (Nds. GVBl. S. 379) bekanntgemacht worden.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 12 BBauG

am 1.09.1982 rechtskräftig und liegt während der Dienst-
stunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Moormerland, den
23. September 1982

Der Gemeindedirektor
In Vertretung


(Hüser)
Oberamtsrat

