2. Ausfertigung

Gemeinde Moormerland

Landkreis Leer

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan O 19

Aufgestellt:
Gemeinde Moormerland
-Bauamt-
Warsingsfehn
Theodor-Heuss-Straße 12

2956 Moormerland

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemein
   1.1 Lage des Plangebietes
   1.2 Verfahrensabwicklung
   1.3 Aufstellungsbeschluß
   1.4 Gesetzliche Grundlagen
   1.5 Bindung aus dem Bestand

2. Erfordernis der Planung

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)
   4.1 Art der baulichen Nutzung
   4.2 Maß der baulichen Nutzung
   4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen
   4.4 Verkehrsflächen
   4.5 Anlagen für den ruhenden Verkehr
   4.6 Pflanzgebot, Erhaltung von Bäumen
   4.7 Grünfläche

5. Ver- und Entsorgung
   5.1 Wasserversorung, Entsorgung
   5.2 Oberflächenwasser
   5.3 Abfallbeseitigung
   5.4 Stromversorgung, Erdgas

6. Kosten

7. Abwägung der nicht berücksichtigten Anregungen und Bedenken

1. Allgemein

1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf ein Gebiet zwischen Heereweg, Bunktillweg, Vorfluter südwestlich der Molkerei-Siedlung, nordwestliche Grenze der Grundstücke Jacob-Wäcken-Straße 2, 4, 6, 8 und 10, Bahnkörper Leer/Emden, nordwestliche Grenze der Flurstücke 4/14, 5, 99/11, 3/1 und Emsseitenkanal.

1.2 Verfahrensabwicklung

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist für Teilgebiete zwischen dem Ems-Seitenkanal, Heereweg und Bunktillweg "Kleinsiedlungsgebiet" dargestellt worden.

Dies erfolgte aufgrund vorliegender Pläne der früheren Gemeinde Oldersum.
Die Mischbebauung überwiegt und dies insbesondere in dem gesamten Bereich des Ortskerns der Ortschaft Oldersum, so daß mit der 9.Änderung des Flächennutzungsplanes hier eine Angleichung erfolgen soll, d.h., daß auch die Restflächen des räumlichen Geltungsbereiches O 19 ebenfalls als "Mischgebiet" ausgewiesen werden.
Aus diesem Grunde muß das Verfahren nach § 8 Abs. 3 BBauG zur Anwendung kommen.

1.3 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat am 14.06. 1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes O 19 gemäß § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen.

Die Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches wurde am 02.05.1985 beschlossen.

Die Bürgeranhörung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG erfolgte am 22.11. 1984.

Der Rat hat über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken, die im vorgenannten Verfahren eingegangen sind, bereits entschieden.

Das Ergebnis beinhaltet der anliegende Bebauungsplanentwurf.

Mit Inkrafttreten des B'planes O 19 gilt der B'plan Nr. 5 a als aufgehoben.

1.4 Gesetzliche Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes O 19 wird

1. nach dem Bundesbaugesetz (BBauG)
2. nach der Vorschrift der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO)
3. nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981, PlanZVO81)

jeweils in der gültigen Fassung durchgeführt.

1.5 Bindung aus dem Bestand

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

Das Plangebiet ist, soweit"Mischgebiet"ausgewiesen ist, größtenteils bebaut.
Vorherrschend sind eingeschossige Häuser.

Da Abrisse von Bausubstanz 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.

Bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden besteht laut Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz Meldepflicht.
Meldungen sind an die Ostfriesische Landschaft in Aurich zu richten.

2. Erfordernis der Planung

Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus der veränderten Darstellung im Bereich der jetzigen Grünanlage entlang des Emsseitenkanals.
Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 A sollten dort Wohnhäuser errichtet werden.
Wegen der schlechten Bodenverhältnisse können diese Zielvorstellungen jedoch nicht zur Ausführung gelangen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3.1 Aufgrund der gleichzeitigen Durchführung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der

Gemeinde Moormerland werden dort die Festsetzungen des Bebauungsplanes gleichlautend dargestellt und dem Bauleitplanverfahren unterworfen.

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 § 2 a Abs. 2 BBauG konnten insofern teilweise berücksichtigt werden, als im Planbereich eine geänderte Erschließung berücksichtigt wird.

Insbesondere wurde es abgelehnt, eine Verbindung vom Bunktillweg zur Jakobus-de- Haan-Straße herzustellen. Auch wurde der Anregung stattgegeben, keinen Wendeplatz am Ende des Bunktillweges vorzusehen.

Es ist im Verfahren darauf hingewiesen worden, daß es bei dem jetzigen Bestand nicht möglich sein wird, daß die Müllentsorgung direkt zur Ausführung kommen kann, sondern daß an der Einmündung des Bunktillweges in den Heereweg ein Mülleimerstellplatz vorzuhalten ist.

Mit dieser Regelung haben sich die betroffenen Bürger auch einverstanden erklärt.

Soweit bei dem vorhandenen Baubestand Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorliegen, werden diese als gegeben übernommen und sind als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BBauG zulässig.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:
MI = Mischgebiet,
öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Grünanlage"; WA = Allgemeines Wohngebiet

In dem als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches O 19 sind Mietgebäude der Gemeinde Moormerland vorhanden, so daß die Wohnbebauung vorherrschend ist.
In dem Mischgebiet sind zwei Arzthäuser vorhanden, so daß eine Mischbebauung gegeben ist und von daher die Ausweisung "Mischgebiet" dem Bestand am ehesten gerecht wird.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Geschoßzahl wird im allgemeinen Wohngebiet auf ein Vollgeschoß und im Mischgebiet auf ein Vollgeschoß plus ein Dachgeschoß begrenzt.

Im WA Gebiet wird als Maß der baulichen Nutzung als Obergrenze die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,3 gewählt.

Im Mischgebiet ist die Geschoßflächenzahl 0,4 angegeben.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Zwingende Baulinien sind nicht festgesetzt worden.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so bemessen, daß eine ausreichende Variabilität der Bebauung möglich bleibt.

Sowohl im allgemeinen Wohngebiet, als auch im Mischgebiet, ist die offene Bauweise festgesetzt.
Entlang der Straßen sollen Nebenanlagen einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßengrundstücksgrenze haben.
Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten.
Damit soll eine planlose Bebauung direkt an der Straße verhindert werden.

Verschiedentlich wird versucht, wenn der Stauraum vor der Garage nicht eingehalten werden kann, direkt an der Straße eine Garage in Längsrichtung zu errichten.
Eine solche Bebauung kann nicht im Sinne einer geordneten städtbaulichen Entwicklung gesehen werden.

4.4 Verkehrsflächen

Der Heereweg und auch der Bunktillweg sind bereits von der früheren Gemeinde Oldersum straßenmäßig befestigt worden.

Die Ausbaubreiten bleiben unverändert.
Nach der Ursprungsplanung sollte der Bunktillweg eine Verbindung zur Jakobus-de Haan-Straße erhalten, so hat es auch der Bebauungsplan O 5 ausgewiesen.

Im Verfahren nach § 2 a Abs. 2 BBauG haben sich die Anlieger des Bunktillweges gegen diese Zielvorstellungen mit aller Deutlichkeit ausgesprochen und erklärt, daß bei drei Anliegern eine derartige Erschließungsmaßnahme nicht erforderlich sei, weil bei der Herstellung der Verbindung die Fahrbahn verbreitert werden müßte etc.

Um dieses zu vermeiden, soll der Bestand unverändert bleiben.
Der Rat hat diesem Begehren entsprochen.

In der Tat sind lediglich drei Anlieger vorhanden, die Stellplätze vorhalten, so daß das Anfahren mit PKW einwandfrei möglich ist.

Die Anlieger sind jedoch verpflichtet, die Müllsäcke zu der Einmündung Bunktillweg/Heereweg zu bringen, so daß die Müllfahrzeuge in diese Stichstraße nicht mehr hineinfahren müssen.

Zwischen den Grundstücken am Heereweg und Bunktillweg und dem Emsseitenkanal ist die Anlegung einer Rad/Gehweganlage beabsichtigt, die die Verbindung zu der bestehenden Parkanlage erhalten soll.

Die Gemeinde hat in den siebziger Jahren zwischen der Molkereisiedlung und dem Emsseitenkanal brachliegende Flächen aufgeforstet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Damit diese Anlage an Bedeutung gewinnt, ist insbesondere die Herstellung der vorgenannten Wegeverbindung in Richtung Emder Straße erforderlich.
An diesen Wegen ist die Aufstellung von Parkbänken beabsichtigt.
Wie die Ausgestaltung der Verkehrsflächen erfolgt, wird mit einem noch zu beschließenden Ausbauplan vorgegeben.

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 innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Grünanlage " zu integrieren.

Die genaue Anordnung und Placierung erfolgt beim Ausbau der Anlagen unter dem Aspekt, daß alle Bereiche günstig erreichbar sind.

4.6 Pflanzgebot, Erhaltung von Bäumen

Der vorhandene Baumbestand wird als erhaltenswert in den Bebauungsplan übernommen.
Hier ist besonders eine Baumgruppe entlang des Emsseitenkanals zu nennen.
Im übrigen hat die Gemeinde bereits beim Ausbau der Parkanlage Bäume und Büsche angepflanzt. Die in dem Plangebiet O 19 vorgesehene Parkanlage soll eine Ergänzung zu der großen Parkanlage im räumlichen Geltungsbereich O 20 darstellen.

4.7 Grünfläche

Die Ausweisung eines gesonderen Spielplatzes ist nicht vorgesehen.

Die Grundstücke in dem räumlichen Geltungsbereich sind so groß bemessen, daß ausreichende Spielflächen auf den Privatgrundstücken gegeben sind.
Außerdem können die Rasenflächen der Parkanlagen von spielenden Kindern genutzt werden. An den Wegen sind kleinere Spielgeräte aufzustellen.

Insoweit wird der Antrag nach dem Spielplatzgesetz eingereicht.
Mit Verfügung vom 25.02.1986 wurde dem Antrag entsprochen.
Verbindungen zu dem Spielplatz in der Molkereistraße sind - wie gefordert - vorhanden.

5. Ver-und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Der räumliche Geltungsbereich O 19 umfaßt ausschließlich bebaute Grundstücke, so daß die Verlegung von zusätzlichen Wasserleitungen nicht erforderlich ist.

Entsorgung

Das Baugebiet ist an die gemeindliche Abwasseranlage angeschlossen.

Die gemeindlichen Gebäude auf dem Flurstück 5 werden im Rahmen der Kanalisierung des Weges

"Am Bahndamm" mit an die zentrale Abwasseranlage angeschlossen.
Das angrenzende Baugebiet ist bereits kanalisiert.

5.2 Oberflächenwasser

Entlang des Heereweges ist eine Rohrleitung vorhanden, die in Privatgrundstücken verlegt wurde.
Es handelt sich um eine Teilfläche des Gewässers "Alte Maar", die schon von der früheren Gemeinde Oldersum verfüllt worden ist.

Der Verbleib und die Unterhaltung der Leitung ist durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert.
Die restlichen Teilflächen im nördlichen Abschnitt des Bebauungsplangebietes O 19 sollen nicht zugeschüttet werden.

Damit ist die einwandfreie Entwässerung des Plangebietes jederzeit gesichert.

5.3 Abfallbeseitigung

Der anfallende Müll wird wöchentlich abgefahren. Zuständig ist der Landkreis Leer. Es besteht Anschlußzwang.

5.4 Stromversorgung, Erdgas

Das Baugebiet ist an das Versorgungsnetz der EWE Leer angeschlossen.

6. Kosten

Die Kosten für die Herstellung der noch fehlenden Anlagen werden ca. 150.000,-- DM betragen.

7. Abwägung der nicht berücksichtigten Anregungen und Bedenken

7.1 Deutsche Bundesbahn

Der Anregung der Deutschen Bundesbahn, das Flurstück 4/14 der Flur 10 der Gemarkung Oldersum, soweit dieses im räumlichen Geltungsbereich des B'planes O 19 belegen ist, als Fläche für den überörtlichen Verkehr - Bahnanlage - der Deutschen Bundesbahn auszuweisen, wird nicht entsprochen.

Abwägung

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im genehmigten F'plan ist diese Fläche als "Öffentliche Grünfläche" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG dargestellt worden und ist mit dieser Darstellung auch rechtsverbindlich geworden.

Im Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat die Deutsche Bundesbahn derartige Forderungen nicht unterbreitet.

Die jetzige Mitteilung lautet, daß es sich um planfestgestelltes Bundesbahngelände handelt - ohne auf die näheren Einzelheiten, wann dies so festgestellt wurde und welche weitergehenden Nutzungen vorgesehen sind - einzugehen.

Die Teilfläche des Flurstücks 4/14, die in den räumlichen Geltungsbereich O 19 einbezogen wurde, wird von der Bundesbahn nicht genutzt.
Es befindet sich dort ein Wildwuchs, so daß über die Ortsplanung ordnend gewirkt werden soll, d.h. daß dieser Streifen in Anpassung der Parkanlage entlang des Emsseitenkanals gestaltet werden kann.

Im Verfahren nach § 2 a (6) BBauG teilte die Bundesbahn mit, die Fläche der Gemeinde übereignen zu wollen. Insoweit seien Verhandlungen zu führen. Der Rat hat beschlossen, den Ankauf zu tätigen.

7.2 Planungsamt des Landkreises Leer

Der Anregung des Landkreises Leer, zwischen Bunktillweg, Heereweg und Emsseitenkanal im B'plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG die Rad-u. Gehweganlagen darzustellen, wird nicht entsprochen.

Abwägung

Mit dem B'plan O 19 wird für den angesprochenen Teilbereich die Nutzungsart "Grünfläche/Parkanlage" ausgewiesen. Ein Ausbauplan über die Ausgestaltung dieses Streifens ist vom Rat noch nicht beschlossen

Aus diesem Grunde ist auch noch nicht bestimmt, welchen Verlauf die Gehwegverbindung innerhalb dieser Anlage nehmen soll.
Die Wegeverbindung soll darüberhinaus nicht die Bedeutung im Sinne nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG erhalten. Das heißt, es soll keine abrechnungsfähige Erschließungsanlage im Sinne des Bundesbaugesetzes werden.

Vorstehende Begründung hat nicht den Charakter von Festsetzungen. Diese sind im Plan durch Zeichnung, Farbe und Text dargestellt.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 21.04. 1986 bis zum 23.05. 1986 mit dem Bebauungsplan O 19 der Gemeinde Moormerland öffentlich ausgelegen und ist vom Rat der Gemeinde Moormerland am 10.01. 1987 als Satzung beschlossen worden.

2956 Moormerland, den 19.01. 1987

GEMEINDE MOORMERLAND · LKR. LEER

Bürgermeister ..... Gemeindedirektor i.V. .....