

Gemeinde Moormerland

B E G R Ü N D U N G zum BEBAUUNGSPLAN NR. V 31 - 1. Ä N D E R U N G -

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG (§ 13A BAUGB)

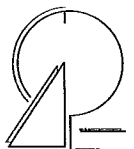
ORTSCHAFT VEENHUSEN

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: RASTEDE, SEPTEMBER 2012

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Str. 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/911630 - Fax: 04402/911640
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



2 . AUSFERTIGUNG

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	KARTENMATERIAL	1
2.2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
2.3	NUTZUNGSSTRUKTUR	2
3.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	2
3.1	BELANGE DER RAUMORDNUNG	2
3.2	STAND DER VORBEREITENDEN UND VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG	2
3.3	BELANGE DES DENKMALSCHUTZES	2
3.4	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	3
3.5	ALTABLAGERUNGEN	3
4.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	3
4.1	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	4
4.1.1	<i>Aufhebung der zulässigen Traufhöhe</i>	<i>4</i>
4.1.2	<i>Festsetzung innerhalb des Räumstreifens</i>	<i>4</i>
5.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	5
6.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	6
6.1	RECHTSGRUNDLAGEN	6
6.2	VERFAHRENSÜBERSICHT	7

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt, angesichts der wachsenden Nachfrage an zeitgemäßen Gebäuden die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. V 31 innerhalb der Ortschaft Veenhusen geringfügig zu modifizieren und dementsprechend die 1. Änderung durchzuführen. Auf Grund des geringen Planumfangs erfolgt die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan Nr. V 31 wurde im Jahr 2002 zur Entwicklung eines Wohngebietes innerhalb des vorgeprägten Raumes zwischen der Schulstraße und der Langen Straße aufgestellt. Über differenzierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Gebäudelängen und –höhen sowie die Zahl der Wohneinheiten wurde sichergestellt, dass die geplanten Wohngebäude sich maßvoll in die vorhandenen Siedlungsstrukturen einfügt. Entsprechend diesen Festsetzungen hat sich das Baugebiet bereits zum Teil mit Wohngebäuden entwickelt, die Erschließungsstraßen wurden überwiegend bereits fertiggestellt.

Aktuell hat sich eine verstärkte Nachfrage an Möglichkeiten zur Realisierung moderner Gebäude- bzw. Dachformen ergeben, mit denen u. a. auch eine bessere Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen ermöglicht wird. Dementsprechend hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die bisherige Festsetzung der zulässigen Traufhöhe von maximal 4,00 m aufzuheben, um so den zeitgemäßen Ansprüchen der zukünftigen Bauherren Rechnung zu tragen und die Verdichtung des Siedlungsbereiches zu forcieren. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten weiterhin unverändert Bestand. Städtebauliche Fehlentwicklungen sind angesichts der geringfügigen Abweichung von den bisherigen Regelungen nicht zu befürchten. Das bisherige Planungsziel, die Verdichtung des Siedlungsbereiches unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen bleibt weiterhin erhalten.

Zusätzlich zu der oben erläuterten Aufhebung der zulässigen Traufhöhe wird eine Festsetzung zur Sicherung der erforderlichen Räumstreifen entlang der Entwässerungsmulden getroffen. Zur Erschließung der Grundstücke am Ende der Wollgrasstraße wird eine öffentliche Verkehrsfläche in einer Länge von 40 m in Richtung Westen festgesetzt. Zwischen dieser öffentlichen Verkehrsfläche und der westlich gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg festgesetzt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten, digitalisierten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 31 – 1. Änderung befindet sich in der Gemeinde Moormerland innerhalb der Ortschaft Veenhusen und umfasst eine ca. 3,0 ha große Fläche zwischen der Schulstraße und der Langen Straße. Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 NUTZUNGSSTRUKTUR

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortschaft Veenhusen zwischen der Schulstraße im Süden und der Langen Straße im Norden. Die im Ursprungsplan festgesetzten Erschließungsstraßen sind überwiegend bereits fertiggestellt, die Grundstücke sind zum Teil bebaut. Die restlichen Flächen stellen sich derzeit als Grünflächen dar.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 BELANGE DER RAUMORDNUNG

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V 31 – 1. Änderung, Ortschaft Veenhusen, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Der Bebauungsplan Nr. V 31 Ortschaft Veenhusen wurde im Jahr 2002 aus den Inhalten der zur damaligen Zeit rechtsgültigen, übergeordneten Planungen entwickelt. Hierbei handelt es sich um das damalige Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen (1994), ein regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer lag lediglich in der Entwurfsfassung vor. Zwischenzeitlich erlangten die Novellierung 2008 des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen Rechtswirksamkeit sowie das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer (2006). Hierin werden keine abweichenden Aussagen zum Plangebiet getroffen.

3.2 STAND DER VORBEREITENDEN UND VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland wird der Bereich des Bebauungsplans Nr. V 31 – 1. Änderung als Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. V 31 ist seit dem Jahr 2002 rechtsverbindlich.

3.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

3.4 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 31 – 1. Änderung – wird aufgrund des geringen Planumfanges im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Baugebiet	Flächengröße	GRZ	Zulässige Grundfläche
WA	3.220 m ²	0,3	966 m ²
WA	21.624 m ²	0,4	8.548 m ²
Gesamt			9.514 m ²

Bei den bestehenden Größen der Baugebiete mit den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) gem. § 19 (1) BauNVO (s. Tabelle) ergibt sich eine zulässige Grundfläche von insgesamt 9.616 m². Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB findet dementsprechend keine Anwendung.

3.5 ALTABLAGERUNGEN

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt ausschließlich eine Änderung bzw. Aufhebung der festgesetzten, zulässigen Traufhöhen (s. Kap. 4.1). Die im Folgenden aufgeführten Inhalte des Bebauungsplanes Nr. V 31 werden angesichts des auch weiterhin verfolgten Planungsziels, einer den umliegenden Strukturen angepassten Siedlungsentwicklung in der 1. Änderung unverändert in die Planung übernommen:

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO,
- Grundflächenzahlen (GRZ) gem. § 19 BauNVO von 0,3 bzw. 0,4,
- Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO von 0,6 für den Bereich mit zweigeschossiger Bauweise an der Langen Straße,
- Zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO von I bzw. II (Grundstück an der Langen Straße),
- Die Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO als maximal zulässige Firsthöhe (FH) von maximal 9,00 m,

- Eine abweichende (a) Bauweise gem. § 22 BauNVO mit einer Längenbeschränkung bis zu max. 18,00 m mit einer Zulässigkeit von ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern sowie eine offene (o) Bauweise für das Grundstück an der Langen Straße,
- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB mit max. 2 WE je 500 m²,
- Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg),
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Entwässerungsmulden) gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB,
- Zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB,
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Externe Kompensationsflächen).

4.1 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

4.1.1 AUFHEBUNG DER ZULÄSSIGEN TRAUFGHÖHE

Das Baugebiet zwischen der Schulstraße im Süden und der Langen Straße im Norden wurde seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes bereits zum Teil entsprechend den Festsetzung realisiert. Die Erschließungsstraßen wurden überwiegend bereits ausgebaut, auf den Grundstücken wurden mehrere Wohnhäuser fertiggestellt. Aktuell ist hier noch ein ausreichendes Angebot an gut erschlossenen Grundstücken in städtebaulich integrierter Lage für die Verdichtung des Siedlungsbereiches Veenhusens vorzufinden. Für diese Baugrundstücke bestehen aktuell vermehrt Anfragen zur Realisierung zeitgemäßer Wohngebäude mit modernen Dachformen.

Da angesichts der bisher festgesetzten, maximal zulässigen Traufhöhe von 4,00 m eine starke Einschränkung der bisher möglichen Gebäudedächer gegeben war, hat sich die Gemeinde entschlossen, über die Aufhebung dieser Festsetzung den zeitgemäßen Ansprüchen gerecht zu werden und den Bauherren einen größeren Gestaltungsspielraum einzuräumen. Gleichzeitig kann über die Realisierung alternativer Dachformen auch eine bessere Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundfläche umgesetzt werden und somit dem übergeordneten Planungsziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Angesichts der auch weiterhin verbleibenden, differenzierten Festsetzungen des Ursprungsplans werden städtebauliche Fehlentwicklungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht befürchtet.

4.1.2 FESTSETZUNG INNERHALB DES RÄUMSTREIFENS

Zum Schutz der innerhalb des Plangebietes verlaufenden Entwässerungsmulden (Flächen zur Regelung des Wasserabflusses) wird im derzeit gültigen Bebauungsplan bereits festgesetzt, dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 3,00 m, ausgehend von den Entwässerungsmulden Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 69 (1 und 6) NBauO i. V. m. dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 nicht zulässig sind. Zusätzlich hierzu erfolgt ein Ausschluss von festen Einfriedungen und Stützmauern sowie lebenden Hecken, die bisher nicht von der o. g. Regelung erfasst waren.

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

☐ VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die Hauptanbindung des Plangebietes an die umliegenden Strukturen erfolgt von Süden über die Schulstraße. Diese mündet westlich des Plangebiets in die Koloniestraße. Von dort erfolgt der Anschluss an die überregionalen Strukturen über die Landesstraße Nr. 24 sowie die Autobahn A 31. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

☐ GAS- UND STROMVERSORGUNG

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

☐ SCHMUTZ- UND ABWASSERENTSORGUNG

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Kanalleitung an der Schulstraße zur zentralen Kläranlage nach Neermoor.

☐ WASSERVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen.

☐ ABFALLBESEITIGUNG

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

☐ OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Zur Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Situation vor Ort wurde im Rahmen des Ursprungsplans vom Ingenieur- und Vermessungsbüro Addicks + Hohn ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dessen Ergebnisse über Festsetzungen in den Bebauungsplan einfließen. Das Konzept beinhaltet die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. V 31 und die gedrosselte Einleitung in die angrenzenden Gräben und Vorfluter.

☐ FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

☐ SONDERABFÄLLE

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

☐ BRANDSCHUTZ

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

6.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

6.2 VERFAHRENSÜBERSICHT

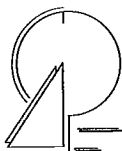
☐ AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am
gem. § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V 31 – 1. Änderung gefasst.

- Planverfasser

Die Ausarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V 31 – 1. Änderung erfolgte im Auftrage der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40

DATUM:

10. SEPTEMBER 2012

UNTERSCHRIFT

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom **27.Sept. 2012** zu Grunde gelegen.

MOORMERLAND, **03. DEZEMBER 2012**

Bürgermeister



ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 25.000

