GEMEINDE MOORMERLAND
Landkreis Leer

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. V 10

im OT. Veenhusen

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.

Die Situation hatte 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 Norden: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 77/29, 77/30 in gerader Verbindung zur rückwärtigen Grundstücksgrenze der Flurstücke 77/33 und 77/35 bis auf die südwestliche Grundstücksecke des Flurstückes 86/15

im Osten: westliche Grenze des Flurstückes 86/16

im Süden: nördliche Begrenzung der Schulstraße

im Westen: östliche Grenze des Flurstückes 76/11 in gerader Verbindung zur östlichen Grenze des Flurstückes 76/45

Innerhalb des oben beschriebenen ca. 3,1 ha großen Geltungsbereiches liegen folgende Flurstücke der Flur 4 tlw. der Gemarkung Veenhusen:

77/25, 77/26, 77/32 (tlw.), 77/34 (tlw.), 77/36 (tlw.), 77/27, 78/1, 77/7, 77/31, 77/31, 77/12, 77/2, 77/5.

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 zwischenzeitlichen Änderungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Dagegen gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne 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 Schulstraße überwiegend besiedelt. Die Wohnnutzung ist vorherrschend. Die restlichen Grundstücke werden z. Zt. landwirtschaftlich genutzt.

Außerhalb des Planbereichs

Im Westen / Nordwesten grenzt ein Wohngebiet mit überwiegender Einzelhausbebauung in eingeschossiger Bauweise an den Planbereich an. Ansonsten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Planbereich an.

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 gesichert.
(vgl. hierzu: Vorbemerkungen)

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 nunmehr der Wendeplatz der Turmstraße mit in den Geltungsbereich einbezogen wird sowie eine Fußwegverbindung zur Schulstraße geschaffen wird. Letztlich wurde die Breite der Planstraße A auf 8,5 m reduziert.

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

Grünflächen

Verkehrsflächen

Die Wahl des allgemeinen Wohngebietes ist dadurch begründet, daß die vorliegende Nutzung überwiegend eine Wohnnutzung ist. Zudem hat das benachbarte Wohngebiet eine gleichartige Nutzung vorzuweisen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Geschoßzahl wird im allgemeinen Wohngebiet 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) 0,3 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,3 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 Abstände der Baugrenzen von der westlichen sowie östlichen Geltungsbereichgrenze mit 7,0 m festgesetzt, da hier Gewässer III. Ordnung das Baugebiet tangieren. Im Bereich von Straßen und Wegen ist eine Verrohrung vorzusehen.

4.4 Verkehrsflächen

Die südliche Geltungsbereichgrenze wird von der Schulstraße berührt. Zu ihr besteht lediglich eine öffentliche fußläufige Verbindung aus dem Baugebiet heraus.

Als Haupterschließung gilt die von Westen in den Planbereich verlängerte Glockenstraße. Eine weitere Verlängerung in Richtung Osten ist möglich, falls in einem späteren Zeitpunkt das Baugebiet erweitert werden sollte.

Die weitere Erschließung erfolgt über eine Planstraße, die von der verlängerten Glockenstraße nach Süden abzweigt sowie über einen Wohnweg, der die Verbindung zwischen dieser Planstraße und dem Wendeplatz der Turmstraße herstellt. Eine fußläufige Durchlässigkeit (für Schulkinder usw.) von Norden nach Süden ist somit gewährleistet.

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.

4.6 Grünflächen

Spielplätze

Gemäß des Nds. Spielplatzgesetzes vom 06.02.1973 wird im Geltungsbereich ein öffentlicher Kinderspielplatz in einer Größe von rd. 1400 m^2 ausgewiesen. Die zentrale Lage des Spielplatzes hat den Vorteil, daß er von allen Grundstücken gut und sicher zu erreichen ist und darüberhinaus auch vom benachbarten Baugebiet aus erreichbar ist.

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

Im Falle eines Baues von mehr als 2 Wohnungen je Baugrundstück ist ein Kleinkinderspielplatz von mindestens 30 m^2 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.

Grünfläche (Park)

Der Verbindungsweg von der verlängerten Glockenstraße in Richtung Norden zur Lange Straße verläuft innerhalb einer Grünfläche.

Gemäß den Anregungen der unteren Naturschutzbehörde werden innerhalb des Geltungsbereiches drei erhaltenswerte Bäume gemäß § 9.(1). 25 b BBauG festgesetzt. Dagegen tritt die überbaubare Fläche 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.

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.

Aufgrund der Anregungen des Landkreises im Rahmen der Trägerbeteiligung werden im Geltungsbereich zwei Unterflurhydranten an verkehrsgünstiger Stelle 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)	3,09 ha
Flächen für Straßen und Wege	0,32 ha
Fläche für Grünanlage Parkanlage + Spielplatz	0,16 ha
N e t t o b a u l a n d	2,61 ha

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 311.600,-- geschätzt.

Grunderwerb Verkehrs- und Grünflächen	DM 57.600,--
Straßenausbau: Planstraße A-H, Stichwege I - V	DM 254.000,--
	DM 311.600,--

(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.

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)

GEMEINDE MOORMERLAND 5 LDKR. LEER (SIEGEL)

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes sind am .../..09.1982..... gemäß Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen der Gemeinden und Landkreise in amtlichen Verkündigungsblättern 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 Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Moormerland, den .....
23.September 1982

Der Gemeindedirektor
In Vertretung

(Hüser)
Oberamtsrat

.....

GEMEINDE MOORMERLAND 10 LDKR. LEER