Satzung für den Ortsteil Tergast der Gemeinde Moormerland über die Erhaltung baulicher Anlagen

Aufgrund des § 172 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie der §§ 6 und 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch den Artikel I des 10. Gesetzes zur Änderung der Nds. Gemeindeordnung und der Nds. Landkreisordnung vom 14.06.93 (Nds. GVBl. I S. 137) hat der Rat der Gemeinde Moormerland in seiner Sitzung am 23.11.1995 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt das im beigefügten Lageplan umgrenzte Gebiet des Ortsteiles Tergast. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Im Geltungsbereich der Satzung bedürfen der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen - unbeschadet der Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) - zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Genehmigung der Gemeinde.

§ 3 Genehmigung baulicher Anlagen

(1) Die Genehmigung für den Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlicher Bedeutung ist.

(2) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(3) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungsverfahren wird über die in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten Belange entschieden.

(4) Wird in den Fällen der Absätze 1 und 2 die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstückes verlangen. § 43 Abs. 1, 4 und 5 BauGB und § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

(5) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern.

(6) Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, bleiben unberührt.

§ 4 Ausnahmen

Die Satzung ist nicht anzuwenden, wenn das Grundstück

a) von einem öffentlichen Bedarfsträger für Zwecke der Landesverteidigung, des Bundesgrenzschutzes, der Zollverwaltung, der Polizei, des Zivilschutzes oder des Post- und Fernmeldewesens oder

b) von Kirchen oder Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge

verwendet wird.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich der Satzung ohne Genehmigung abbricht oder ändert.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 DM geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer in Kraft..

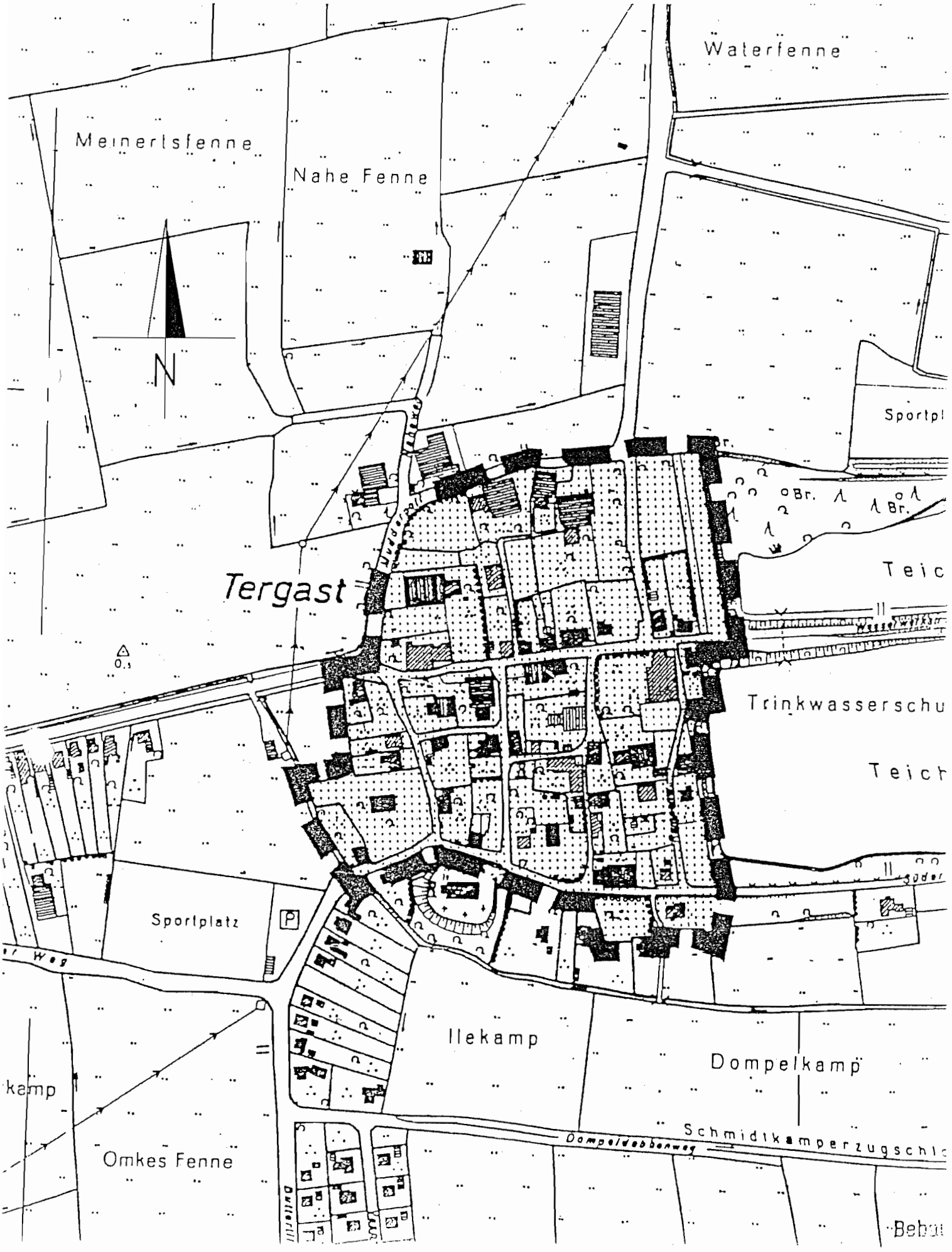
Moormerland, den 18.12.1995

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Geltungsbereich der Satzung für den Ortsteil Tergast der Gemeinde Moormerland über die Erhaltung baulicher Anlagen

Masstab 1 : 5 000



1. Ausfertigung

Begründung

zur

Satzung für den Ortsteil Tergast

der Gemeinde Moormerland über

die Erhaltung baulicher Anlagen

Gemeinde Moormerland
- B a u a m t -
Theodor-Heuss-Straße 12
26802 Moormerland

Moormerland, Dezember 1995

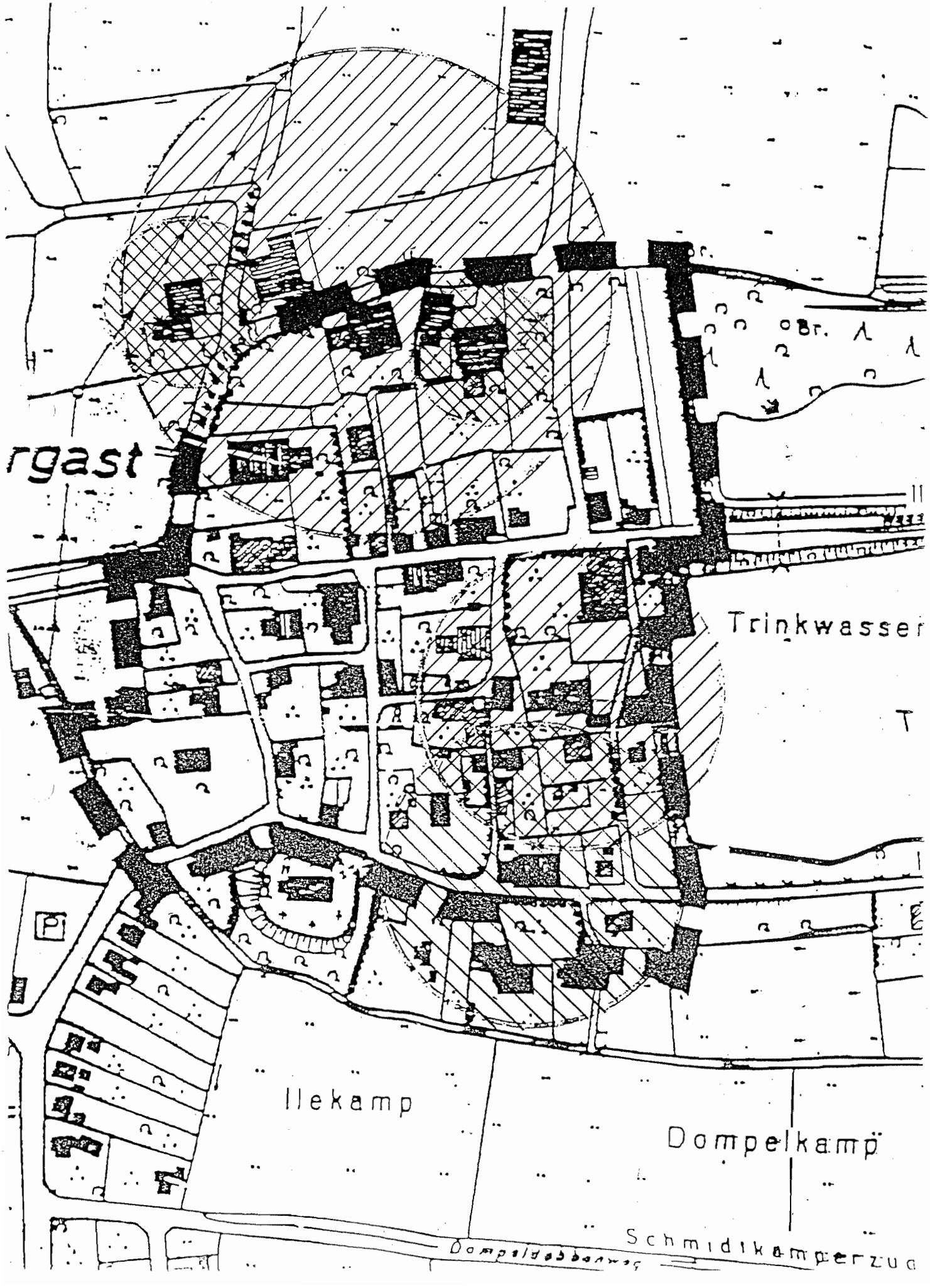
Das Dorf Tergast, im Dreieck zwischen den Städten Aurich, Leer und Emden gelegen, hat sich auf einem Ausläufer des ostfriesischen Geestrückens, der hier in die Flussmarschen der Ems vorstösst, entwickelt. Die natürliche Lage auf der Erhebung der Geest bot Schutz vor Sturmfluten und erübrigte damit die Herstellung einer künstlichen Warf. Die Schutzfunktion der Geest und die Fruchtbarkeit der umliegenden Marsch gaben dem Ort die Existenzgrundlage als reines Bauerndorf. Die Bodenqualität der umliegenden Ländereien ist für die Landwirtschaft nach wie vor ein wichtiger Faktor, das Dorf als notwendiger Standort des Hofes ist es nicht mehr. Heute verlassen die Gründer Tergasts, die Bauern, ihr Dorf.

Dies führt dann zur Aufgabe alter Hofstellen und zu ihrem Abbruch bei abgängigem Baubestand oder zur Umnutzung, die mit baulichen Veränderungen auch im Äusseren einhergeht.

Die Gemeinde Moormerland, zu der Tergast seit der Gemeindereform 1972 als einer der elf Ortsteile gehört, hatte zunächst beabsichtigt, für Tergast einen Bebauungsplan aufzustellen und darin die anstehenden Probleme zu lösen; dazu sollte auch die Ausweisung bebaubarer Flächen gehören.

Bei der Erörterung der Planungsabsicht mit Trägern öffentlicher Belange am 3.05.94 ergab sich, dass aufgrund der im Bereich der Warf noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und der von ihnen ausgehenden Emissionen der planerische Gestaltungs-Spielraum erheblich eingeschränkt ist. Wie der anliegende Plan zeigt, werden wesentliche Teile des Planbereichs von den Immissionskreisen überdeckt, die damit für nicht-landwirtschaftliches Wohnen nicht infrage kommen können. Der Kreis der für eine Bebauung mit sonstigen Wohnhäusern potentiell nutzbaren Grundstücke wird damit so weit eingeschränkt, dass der Aufwand für einen Bebauungsplan in keinem annehmbaren Verhältnis zum erreichbaren Ziel steht.

Ortsteil Tergast
Übersichtsplan mit Eintragung der Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe



Diese Problematik wurde am 12.10.94 mit dem Ausschuss für Bauwesen und Planung und dem Ortsrat Tergast erörtert. Dabei wurde mit Bedauern zur Kenntnis genommen, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes aus o.a. Gründen unverhältnismässig ist und zu viele Defizite verbleiben würden. Selbst wenn der Bebauungsplan gekoppelt würde mit "örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung" auf der Grundlage des § 56 NBauO, würde damit ein stark einengender Rahmen vorgegeben, der nicht alle baulichen Aktivitäten erfasst; so sind z.B. Abbrüche vorhandener baulicher Anlagen weder durch einen Bebauungsplan noch durch eine Gestaltungssatzung zu verhindern. Gerade durch Abbrüche aber kann, wie sich gezeigt hat, das Ortsbild erheblich betroffen werden.

Aufgrund der gegebenen Situation verblieb in der Diskussion als angemessenes Mittel, um Einfluss auf alle baulichen Aktivitäten nehmen zu können und doch flexibel auf die verschiedenen Absichten reagieren zu können, der Erlass einer Erhaltungssatzung gemäss § 172 BauGB.

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung soll den Bereich erfassen, für den die Aufstellung des Bebauungsplanes Tg 3 zunächst ins Auge gefasst war. Er ist gekennzeichnet von der überkommenen Bebauung, überwiegend aus der Zeit vor und um die Jahrhundertwende, die weitgehend durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Vielfach besteht die Bebauung daher aus der Mischnutzung Wohnen/ Landwirtschaft, die schon aufgrund ihres baulichen Volumens das Ortsbild entscheidend prägt. Durchsetzt wird diese Bebauung mit Wohngebäuden in der traditionellen Ausprägung mit rotem Verblendmauerwerk, geneigten Dachflächen und Eindeckung mit roten Dachziegeln. Die Fensterformate bestehen überwiegend aus stehenden Rechtecken mit gemauerter Brüstung und die Fenster selber aus weiss gestrichenem Holz mit Sprossenteilung.

Hier gibt es schon Einbrüche zu verzeichnen, die nicht im Sinne der Gestalterhaltung sind, wie Eindeckung grosser Dachflächen mit Blech bzw. Eternit und Ersatz der alten Fenster durch "moderne" Kunststoffenster ohne Unterteilung.

Die fortschreitende Aufgabe der Landwirtschaft in dem hier in Rede stehenden Bereich lässt weitere erhebliche bauliche Veränderungen erwarten, entweder durch Abbruch ganzer Gebäude, Abbruch des landwirtschaftlichen Teiles bei Verbleib des Wohnteiles und Neubau eines weiteren Wohnhauses - getrennt vom vorhandenen Wohnteil - oder Umnutzung des landwirtschaftlichen Teiles zu Ferien - oder Dauerwohnzwecken.

Alle diese Veränderungen greifen erheblich in das vorhandene Gefüge ein. Die zu treffenden Entscheidungen werden jedoch von Fall zu Fall sehr unterschiedlich sein, wobei die Qualität der vorhandenen Substanz und die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit bei der Entscheidung über den Erhalt eines Gebäudes oder Gebäudeteiles nicht ausser acht gelassen werden kann. Aus dem Grund ist eine grundsätzliche Entscheidung - wie sie dem Bebauungsplan zu eigen wäre - darüber, welche der angesprochenen Möglichkeiten unter Berücksichtigung aller Gesichtspunkte vertretbar in die private Verfügungsgewalt des Einzelnen eingreift, vom Rat jetzt nicht zu treffen.

Der Rat möchte die bauliche Entwicklung im Bereich der Warf nicht hemmen, aber die Harmonie des Bestehenden gewahrt wissen.

Durch die Erhaltungssatzung bedürfen

-der Abbruch

-die Änderung

-die Nutzungsänderung und

-die Errichtung baulicher Anlagen

der Genehmigung der Gemeinde.

Damit wird in der ersten Stufe der gemeindlichen Entscheidung der Erhaltungsbereich flächenbezogen bezeichnet.

Erst in der zweiten Stufe wird einzelfallbezogen - bei Vorliegen eines entsprechenden Antrages - das Vorliegen der Voraussetzungen geprüft.

Bei den Beratungen zur geltenden Gesetzesfassung wurde vom zuständigen Bundestagsausschuss hervorgehoben, dass die jetzige Fassung des § 172 BauGB gegenüber Gestaltungssatzungen oder denkmalrechtlichen Gebietsfestlegungen flexibler ist und einen grösseren Gestaltungsspielraum eröffnet.

Rechtlich tritt mit der Satzung ein präventives Verbot für die o.a. Vorhaben mit Genehmigungsvorbehalt ein. Die Genehmigung darf im Falle des Abbruchs, der Änderung oder der Nutzungsänderung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Daneben sind planungsrechtlich die Bestimmungen des § 34 BauGB von der Baugenehmigungsbehörde anzuwenden. Dabei ist sie an das gemeindliche Einvernehmen gebunden.

Notfalls kann die Gemeinde bei der Baugenehmigungsbehörde die Zurückstellung eines Antrages für einen Zeitraum bis zu 12 Monaten beantragen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung die Einhaltung der Zielsetzung der Satzung unmöglich macht.

Ist keine baurechtliche Genehmigung erforderlich, z.B. aufgrund landesrechtlicher Freistellung in der Bauordnung, ist gemäss § 173 (1) BauGB die Genehmigung der Gemeinde erforderlich.

Wer im Geltungsbereich der Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigung abbricht oder ändert, handelt ordnungswidrig und dies kann mit einer Geldbusse bis zu 50.000,- DM geahndet werden (§ 213 BauGB).
Die Gemeinde Moormerland ist der Auffassung, dass sie mit Erlass der Erhaltungssatzung der Gestaltungsfreiheit des Einzelnen hinreichend Raum lässt, aber im Interesse des Gemeinwohls die Antragsteller zum Dialog mit der Gemeinde zwingend auffordert, um gemeinsam frühzeitig im Einzelfall angemessene Lösungen zu erarbeiten.

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß vom 23.11.1995 zugrunde gelegen.

Der Gemeindedirektor

Bootsmann

Auszug

Amtsblatt
für den Landkreis Leer

Nr. 01 **vom 15.01.1996**

Satzung für den Ortsteil Tergast der Gemeinde Moormerland über die Erhaltung baulicher Anlagen

Aufgrund des § 172 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch den Artikel I des 10. Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Gemeindeordnung und der Niedersächsischen Landkreisordnung vom 14.06.1993 (Nds. GVBl. I S. 137) hat der Rat der Gemeinde Moormerland in seiner Sitzung am 23.11.1995 folgende Satzung erlassen:

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt das im beigefügten Lageplan umgrenzte Gebiet des Ortsteiles Tergast. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2
Sachlicher Geltungsbereich

Im Geltungsbereich der Satzung bedürfen der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und

die Errichtung baulicher Anlagen - unbeschadet der Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) - zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Genehmigung der Gemeinde.

§ 3
Genehmigung baulicher Anlagen

(1) Die Genehmigung für den Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlicher Bedeutung ist.

(2) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(3) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungsverfahren wird über die in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten Belange entschieden.

(4) Wird in den Fällen der Absätze 1 und 2 die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstückes verlangen. § 43 Abs. 1, 4 und 5 BauGB und § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden. Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern.

(5) Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, bleiben unberührt.

§ 4
Ausnahmen

Die Satzung ist nicht anzuwenden, wenn das Grundstück

a) von einem öffentlichen Bedarfsträger für Zwekke der Landesverteidigung, des Bundesgrenzschutzes, der Zollverwaltung, der Polizei, des Zivilschutzes oder des Post- und Fernmeldewesens oder

b) von Kirchen oder Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge

verwendet wird.

§ 5
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt gem. § 213 BauGB, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich der Satzung ohne Genehmigung abbricht oder ändert.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50 000,00 DM geahndet werden.

Kopie Gemeinde Moormerland

b.w.

§ 6
Inkrafttreten

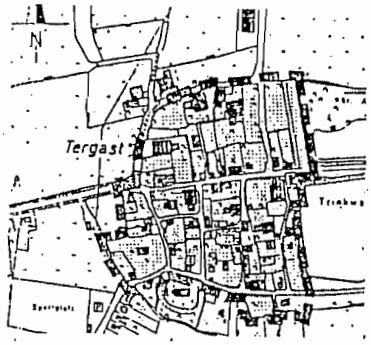
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer in Kraft.

Moormerland, 18.12.1995

Gemeinde Moormerland

Bürgermeister **Gemeindedirektor**

Der Geltungsbereich der Satzung kann der nachstehenden Karte entnommen werden. Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 27.06.1983 durch das Katasteramt Leer, Az.: 05103/28/83.



Es wird darauf hingewiesen, daß die etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche bei Eingriffen dieser Satzung in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen solcher Ansprüche wird hingewiesen.

Ferner wird auf § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB hingewiesen. Hiernach kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen, wenn die in § 18 Abs. 1 Satz 1 BauGB verzeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Die vorgenannte Satzung liegt im Rathaus der Gemeinde Moormerland, Warsingsfehn, Theodor-Heuss-Straße 12, 26802 Moormerland, Zimmer 31, öffentlich aus.

Moormerland, 20.12.1995

Gemeinde Moormerland
Der Gemeindedirektor

Kopie Gemeinde Moormerland Kopie Gemeinde Moormerland