GEMEINDE MOORMERLAND
Landkreis Leer

Entwurf

Ausfertigung
2.
zur öffentl. Auslegung
vom 22.02.88 bis 23.03.88 19...

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 0.14

in der Ortschaft Oldersum
mit textlichen Festsetzungen
und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Ausarbeitung im Auftrage
der Gemeinde Moormerland:

Gesellschaft für Landeskultur GmbH, Bremen

Bremen, im Juni 1982,
im November 1986,
im Februar 1988
und im .....

Inhalt

		Seite
1.	Allgemein	4
1.1	Lage des Plangebietes	4
1.2	Aufstellungsbeschluß	6
1.3	Gesetzliche Grundlage	6
1.4	Bindungen an den Bestand	6
2.	Zielsetzung und Zweck der Planung	9
3.	Entwicklung aus dem F-Plan	11
4.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.1.1	Mischgebiet	13
4.1.2	Sondergebiet Hafengebiet (SO)	18
4.1.3	Gewerbegebiet (GE)	18
4.2	Maß der baulichen Nutzung	19
4.2.1	Mischgebiet (MI)	19
4.2.2	Sondergebiet Hafengebiet (SO	19
4.2.3	Gewerbegebiet (GE)	20
4.2.4	Ausnahmen zum Maß der baulichen Nutzung	21
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen	21
4.3.1	Bauweise	21
4.3.1.1	Bauweise im Mischgebiet	21
4.3.1.2	Bauweise im Sondergebiet Hafen (SO)	23
4.3.1.3	Bauweise im Gewerbegebiet (GE)	23
4.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	23
4.3.2.1	In Mischgebieten	24
4.3.2.2	Im Sondergebiet Hafen (SO)	26
4.3.2.3	Im Gewerbegebiet (GE)	26
4.3.3	Nebenanlagen	26

		Seite
4.4	Verkehrsflächen	27
4.4.1	Gebiet nördlich der L 2	27
4.4.2	Gebiet südlich der L 2	30
4.4.3	Anlagen für den ruhenden Verkehr	32
4.4.4	Sichtdreiecke	32
5.	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	34
5.1	Öffentliche Grünflächen	34
5.1.1	Parkanlage	34
5.1.2	Spielplätze	35
5.1.3	Zu erhaltende Bäume	36
5.1.4	Zu pflanzende Bäume	37
5.2	Private Grünflächen	37
5.2.1	Parkanlage	37
6.	Festsetzungen von Gebieten, in denen aus besonderen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	39
7.	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	39
8.	Wasserflächen	39
9.	Vorstellungen zur Vermeidung oder Minderung von nachteiligen Auswirkungen	41
10.	Ver- und Entsorgung	42
10.1	Wasserversorgung	42
10.2	Abwasserbeseitigung	42
10.3	Oberflächenwasser	42
10.4	Abfallbeseitigung	43
10.5	Stromversorgung	43
10.6	Löschwasserversorgung	43
11.	Städtebauliche Werte	44
12.	Kosten	44
13.	Finanzierung	45
14.	Verwirklichung	45
15.	Örtliche Bauvorschrift mit Begründung	47
16.	Verfassererklärung	54

1. ALLGEMEIN

Die Planung betrifft einen Anteil des im Zusammenhang bebauten Ortes Oldersum, der bisher als unbeplanter Innenbereich galt. Insofern läuft dieses Bebauungsplanverfahren als Erstaufstellung.

1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des 12,09 ha großen Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Nordwesten und Norden: durch das hier eingeschlossene Oldersumer Sieltief;

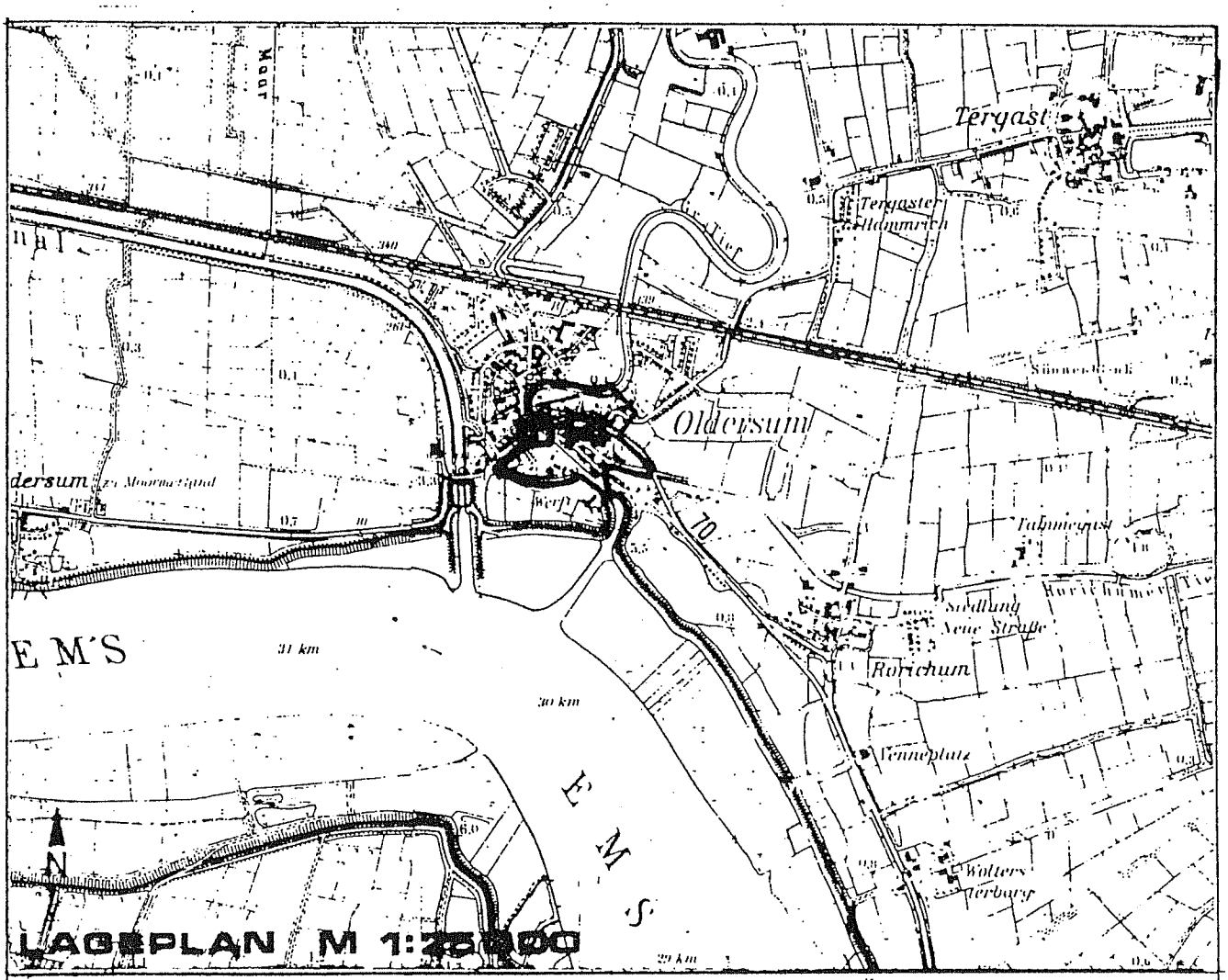
im Nordosten: durch die gemeinsame Flurengrenze der Fluren 11 und 12 im Bereich der eingeschlossenen Flurstücke 138/2, 945/135 und 415/4 der Flur 11;

im Osten: durch die östliche Begrenzung der Flurstücke 38/1 (Flur 11) und 34/1 (Flur 12) und ab da in einer in der Örtlichkeit nicht vorhandenen Linie über die B 70 (Flurstück 34/8 der Flur 12) nach Süden, hier der südwestlichen Straßenparzellengrenze bis zu deren Auftreffen auf das Rorichumer Tief folgend;

im Süden: durch das Rorichumer Tief und die Brücke im Zuge der Hafenstraße, durch die nordöstliche, südöstliche und südwestliche Uferseite des Oldersumer Sieltiefs bis zur Einmündung von Alte Maar sowie durch die südliche Uferseite des eingeschlosenen Tiefs Alte Maar;

im Westen: durch die nördliche Begrenzung des Flurstückes 253/12 und die nordwestliche Begrenzung der Flurstücke 253/9 und 253/6 bis an das Oldersumer Sieltief heranführend.

Der Geltungsbereich läßt sich außerdem beschreiben durch den Einschluß zwischen den Bebauungsplänen 0.11, 0.13 und 0.16.



AUSSCHNITT AUS DER TOP. KARTE 1:25000 HRSG. 19..... VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT AM ..... DURCH DAS NDS. LVA.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan ist vom Rat der Gemeinde Moormerland am 19.02.1979 gefaßt worden, der für den Erlaß der örtlichen Bauvorschrift datiert vom 10.05.1982.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Entsprechend dem Übergang des Städtebaurechts mit dem 30.06./01.07.1987 vom Bundesbaugesetz (BBauG) auf das Baugesetzbuch (BauGB) unterliegt dieses Verfahren ab dem Verfahrensschritt der 2. öffentlichen Auslegung dem BauGB.

Es darf erwartet werden, daß der Gesetzgeber innerhalb des Verfahrens auch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanzVO) novelliert.

Gegebenenfalls erfordert dies eine weitere Überarbeitung innerhalb des Verfahrens.

Zum Zeitraum der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Entwurf der 2. öffentlichen Auslegung gelten:

- BauGB in der Fassung vom 08.12.1986
- BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977
  geändert durch die 3. Änderungsverordnung
  vom 19.12.1986
- PlanzVO in der Fassung vom 30.07.1981

1.4 Bindungen an den Bestand

Innerhalb des Planbereiches:

Das Gelände ist eben und überwiegend besiedelt. Maßgeblich beeinflußt wird der Planbereich von mehreren Gewässern II. Ordnung (Oldersumer Sieltief, Rorichumer Tief und Alte Maar), die den Geltungsbereich teilweise begrenzen oder auch durchqueren.

Die Lage der Ortschaft Oldersum, durch die oben genannten Wasserwege mit der Ems und damit mit der Nordsee verbunden, hat bereits in früheren Zeiten zur Ansiedlung bzw. Entwicklung eines Schiffbaubetriebes im Planbereich geführt. Die Werft, die heutzutage neben wenigen Neubauten hauptsächlich Reparatur- und Überholungsarbeiten an kleineren Einheiten oder Spezialschiffen vornimmt, befindet sich im östlichen Planbereich, begrenzt vom Oldersumer Sieltief und dem Tief Alte Maar.

Der im Planungsgebiet eingeschlossene Werftbetrieb ist einer der größten Arbeitgeber im Gemeindebereich.

Gegenüber der Werft grenzen die rückwärtigen Grundstücksteile der beidseitig bebauten Sielstraße und Hafenstraße an das Oldersumer Sieltief. Die Bebauung weist noch die ehemaligen Grundstückszuschnitte und teilweise noch sehr alte Bausubstanz auf, die aus dem vorigen Jahrhundert stammt oder noch älter ist.

Im Gebiet südlich der Emder Straße sind vereinzelt Läden vorzufinden, die der Grundversorgung der ansässigen Bevölkerung dienen. Gemeinbedarfseinrichtungen fehlen hier ganz. Auch gibt es keine landwirtschaftlichen Hofstellen darin.

Das Plangebiet gilt bis auf eine kleine Zone im Osten als voll erschlossen. Verbesserungen sind aber notwendig. Die teilweise enge Bebauung grenzt häufig direkt an die Gehwegfläche an, Vorgärten sind nicht üblich. Im Zusammenhang mit den dort vorhandenen geringen Fahrbahn- und Gehwegbreiten entsteht häufig der Eindruck von "Gassen", wobei insbesondere durch die 1 - 2-geschossige Bebauung der positive, auf den Menschen bezogene Maßstab bewahrt blieb. Der Urzustand der teilweise alten Gebäude wurde bisher kaum durch Modernisierungsmaßnahmen verfälscht. Die Beibehaltung der alten Bauformen stellt einen gewichtigen positiven Beitrag zum Gesamterscheinungsbild dar und erfordert eine behutsame Planung. So blieb, auch als Überbleibsel aus früheren Zeiten, in der Straße "Zum Rorichumer Tief" das alte Kopfsteinpflaster größtenteils sichtbar liegen und gibt zusammen mit dem "sparsamen Ausbauzustand" gegenüber dem heutzutage üblichen Ausbaustandard und den Einzelbäumen auf der Südseite der Straße ein für das Ortsbild besonders zu erhaltendes Erscheinungsbild ab.

Besonders charakteristisch sind auch in diesem Teil des Planbereiches die vielen ehemaligen "Torfwege", die noch jetzt in der Regel bis an das Ufer der Gewässer führen. Sie bilden häufig innerhalb von geschlossenen bebauten Bereichen die einzigen Durchblicke (zum Wasser und zur Werft), haben gewissermaßen eine Gliederungswirkung und bilden einen gewissen Brandschutz.

Im Planbereich bestehen entsprechend Kenntnis von Flächennutzungsplanbearbeitung keine Kultur-, Bau- oder Bodendenkmale, Unterschutzstellungsflächen o.ä. Dagegen befindet sich am Ende der "Hafenstraße" neben dem Haus Nr. 17 eine beachtliche über 100 Jahre alte Linde, die als Naturdenkmal festgesetzt ist. Hierzu und zu weiterem Baumbestand wird unter Ziffer 5.1.3 ausgeführt.

Die beschriebene, teilweise erhaltene Bauweise, deren enge Gebäudestellung und sparsame Erschließung bildet jedoch ein Ensemble. Es zeigt noch weitestgehendst das historische Entstehen der Ortschaft. Dieses Moment ist aus der Sicht der Gemeinde, des Landkreises und des Niedersächsischen Landesverwaltungsamtes - Institut für Denkmalpflege - schützenswert und hat besondere Formen der Festsetzungen des Bebauungsplanes nach sich gezogen.

Im Sinne der Bodendenkmalpflege schließt sich die Gemeinde der Auffassung des Instituts "Ostfriesische Landschaft" an:

> "Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen - auch geringe Spuren solcher Funde.
> Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Unteren Denkmalschutzbehörden der Landkreise oder die Ostfriesische Landschaft, Abteilung Archäologische Landesaufnahme, Aurich, entgegen."

Entsprechend ist auf dem Plan als nachrichtliche Übernahme (Ziffer 1) vermerkt.

Außerhalb des Planbereiches:

Der vorliegende Planbereich ist - obgleich selbst den südlichen Ortsrand bildend - gewissermaßen Teil des Ortsmittelpunktes vom Ortsteil Oldersum, wobei sich in nördlicher bzw. nordwestlicher Richtung der Zentrumscharakter im Hinblick auf Bauweise und Infrastruktureinrichtungen fortsetzt und verdichtet. Hier befindet sich die Kirche, Gemeindebüro, Schule usw. Neue Baugebiete, hauptsächlich Wohngebiete, grenzen im Nordosten an den Planbereich.

2. ZIELSETZUNG UND ZWECK DER PLANUNG

Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus der Tatsache, daß hier ein Bereich vorliegt, bei dem auf lange Sicht gesehen, keine geordnete städtebauliche Entwicklung mehr garantiert werden konnte. Die teilweise sehr enge Bebauung, die vom Charakter und Maßstab überwiegend besonders erhaltenswert erscheint, steht im Spannungsfeld zu den vorhandenen "Baulücken" und sonstigen Freiflächen, die dem Druck der Bauwilligen ausgesetzt sind. Der vorliegende Plan soll eine behutsame Erhaltung, Entwicklung und Neubebauung ermöglichen, insbesondere unter Berücksichtigung der erhaltenswerten charakteristischen Bausubstanz. Hierzu zählt auch die Absicht der Gemeinde, im Gegensatz zur sehr engen Bebauung nur noch wenige neue Bauplätze zuzulassen. Dadurch soll erreicht werden, daß die Gewässerstrecken und die die Gewässer und Emder Straße begleitenden öffentlichen und privaten Grünflächen besonders zur Geltung kommen.

Für die Gemeinde war außerdem erkennbar geworden, daß die Straßenerschließung einen planerischen Eingriff erfordert, da lange, enge Straßen ohne Wendeplätze den heutigen Fahrzeuggrößen nicht mehr entsprachen. Dem Plangebiet fehlte außerdem die Ausstattung mit Spielplätzen. Hierzu mußte die Trennung der Gebietsteile durch die Landesstraße 2 (ehemals Bundesstraße 70) bedacht werden. Infolge weiterer benachbarter Verkehrsplanungen entfiel während der Planaufstellungsphase das Mittelspannungs-Umspannwerk an der Tergaster Straße.

Diese Grundsätze der Planungsbedingungen von seiten der Gemeinde stehen nicht in jedem Falle in Einklang mit - insbesondere - den Absichten der Gewerbetreibenden im Plangebiet. So mußten zur Verbesserung der Verkehrssituation am Ende der Hafenstraße Eingriffe in die bestehende Hochbausubstanz eines Baustoffhändlers und mit der Planstraße A in die eines Baugeschäftes planerisch vollzogen werden.

Dagegen stehen die Planungsabsichten in Einklang mit den entsprechenden Auffassungen des Landkreises Leer und dem Institut für Denkmalpflege beim Niedersächsischen Landesverwaltungsamt. Die Gemeinde hat sich nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange voll deren Anregungen angeschlossen.

Zur Sicherstellung der gestalterischen Absichten - hier insbesondere zur Erhaltung des alten Ortsbildes - hat die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes mit einer Örtlichen Bauvorschrift für entsprechende Plangebietssteile satzungsmäßig gekoppelt. Diese ist als Anhang zur Begründung angefügt.

In Fällen von entgegenstehenden Ansichten von einzelnen Anliegern - die grundsätzliche den Baulandbedarf verneinen - hat die Gemeinde diese Bedenken mit den hier in den vorhergehenden Absätzen genannten Belangen zurückgewiesen.

In gleicher Weise bedarf an dieser Stelle die Wahl von 2 Baugebietsarten für das - eine wirtschaftliche Einheit bildende - Werftgelände einer näheren Darlegung.

Der Rat hat hierzu folgende Abwägung und Beschlußfassung formuliert:

> "Zu den Anregungen der Werftbesitzer Emder Straße 15 beschließt der Rat folgendes:
>
> Die Festsetzungen des Bebauungsplanes folgen den Vorgaben des genehmigten Flächennutzungsplanes. Danach besteht das private Werftareal aus Sondergebiet Hafen mit vorgelagerter nicht nach privat und öffentlich differenzierter Wasserfläche sowie bisher ungenutztem Gewerbegebiet.

Diese Baugebiete sind bewußt unterschieden worden, um für spätere Nutzungen des Gewerbegebietes entsprechende Gesetze anwenden zu können, deren Anforderungen womöglich auf die Werft nach Bestandsschutz nicht zuzutreffen brauchen.

Eine Ausage zur Vorhaltung von privater Seite kann eingeflochten werden. Sondergebiet ist jedenfalls nicht mit öffentlichem Eigentum gleichzusetzen. Eine Unterscheidung nach privater und öffentlicher Wasserfläche sieht das Gesetz nicht vor.

Hierin sieht sich die Gemeinde im Gleichklang mit dem Landkreis Leer, dem Katasteramt und dem Wasserwirtschaftsamt."

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinde Moormerland hat sichergestellt, daß der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 BauGB)

Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 BBauG als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

Die Fassung des Entwurfs gemäß § 2.(5) BBauG ist den Trägern öffentlicher Belange zugestellt worden auf einer Flurkarte mit Ausfertigungsdatum vom 05.02.1980.

Die gleiche Entwurfsfassung ist in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 2a.(2) BBauG auch den interessierten Anliegern vorgestellt worden.

Die Dauer der Abwägungen und Beschlußfassungen hierzu hat erforderlich gemacht, die Entwurfsfassung gemäß § 2a.(6) BBauG neu zu zeichnen. Hierzu hat eine Flurkartenfassung vom 30.08.1984 gedient.

Der Wille der Gemeinde, den historischen Siedlungscharakter weitgehend zu erhalten oder auch zu verbessern, hat zudem erfordert, mit einer großen Reihe von zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen Ausnahmen oder auch zwingende Forderungen festzuschreiben.

Der Übergang des Städtebaurechts auf das BauGB erfordert nun - innerhalb des Aufstellungsverfahrens - die Berücksichtigung neuer Planungsbelange.

Die Gemeinde ist sich dabei bewußt, den Entwurf bereits dergestalt ausgerichtet zu haben, daß für das Plangebiet im Sinne des § 1.(5) BauGB, letzter Absatz, sparsamer Landverbrauch betrieben wird.

Dieses ist einerseits dadurch gewährleistet, daß das Gebiet äußerlich voll erschlossen ist und nur wenig neue Erschließungsfläche notwendig wird. Letztere soll nur zur Aufschließung von bisher unwirtschaftlich genutzten großen und unbebauten Besitzstücken dienen und zweiseitig anbaufähig sein.

Im Sinne der Minimierung des Landverbrauchs ist auch zu werten, daß die Gemeinde zur Nutzung von Dachgeschossen besondere Wertungen vorgibt (vgl. Ziffer 4.2.1).

Die Gemeinde ist jedoch nicht gewillt, hier für den ländlichen Raum und eine gemischte Nutzung die vom Gesetzgeber nach § 9.(1)3. BauGB vorgesehene Beschränkung auf Höchstmaße von Baugrundstücksgrößen anzuwenden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Basis der Vorgabe des Flächennutzungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

1) beidseitig der Landesstraße 2 bis an das Oldersumer Sieltief angrenzend Mischgebiet (MI);

2) im Bereich der Werft, südwestlich des Oldersumer Sieltiefs Sondergebiet Hafengebeit (SO-Hafengebiet);

3) die Restfläche im südwestlichen Anschluß an das Werftgelände bis zur Plangebietsgrenze als Gewerbegebiet (GE).

4.1.1 Mischgebiet

Die Wahl des Mischgebietes liegt darin begründet, daß hier nach Bestand eine Nutzungsmischung im Gebiet vorliegt, die exakt dem Grundsatz von § 6.(1) BauNVO entspricht, nämlich "Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören". Danach läßt die Gemeinde im besiedelten Teilbereich alle gem. § 6.(2) BauNVO zulässigen Nutzungen uneingeschränkt zu:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

Durch die vorhandene und hier damit planungsrechtlich abgesicherte Nutzungsvielfalt will die Gemeinde bewirken, daß dieser innerörtliche Bereich stets ein gewisses "Eigenleben" behalten kann.

Aufgrund der Enge der Bebauung hat die Gemeinde jedoch auf der Basis von § 1.(6) 1 BauNVO davon Abstand genommen, die nach § 6.(3) BauNVO als Ausnahme zulässige "Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen" einzubeziehen (vgl. Textliche Festsetzung § 9).

Zu dieser Planungsabsicht sind im Verfahren von Seiten der Träger öffentlicher Belange keine Bedenken geäußert worden.

Wegen des Überwiegens der Mischgebietsausweisung und wegen der Lage zwischen Landesstraße und Baugeschäft hat die Gemeinde auch den geringen Teil von Neubaufläche südlich der Emder Straße als Mischgebiet festgesetzt. Hierzu liegt der Gemeinde die Zusage des Eigentümers vor, die Flächen zur Besiedlung bereitzustellen. Eine Erschließung von der - hier bereits als freie

Strecke geführten - L 2 her ist vom Straßenbauamt ausgeschlossen worden. Für eine Erschließung mußte also eine neue Gemeindestraße festgesetzt werden. Hierzu schlossen das SBA und das WWA auch eine Verlängerung der Gemeindestraße zum Rorichumer Tief aus wegen einer neuzubildenden Einmündung in die L 2 bzw. der Parallelführung dieser Verbindung direkt am Rorichumer Tief entlang.

Da andererseits aber die Ausdehnungsmöglichkeiten der Ortschaft durch die Ems, den Emsseitenkanal, die Bundesbahnstrecke nach Emden und durch Gemarkungsgrenzen äußerst beschränkt sind und andererseits ein nördlich der Ortslage befindliches Gewerbegebiet zur Verfügung steht, will die Gemeinde die einzige zusammenhängende Neubaufläche dem Wohnungsbau vorbehalten.

Hierzu hat die Gemeinde gemäß § 1.(5) BauNVO eine Gliederung des Mischgebietes in der Weise beschlossen, daß die zukünftige Neubaufläche beiderseits der Planstraße A als Mischgebiet mit der Indexziffer 1 gekennzeichnet wird (MI 1). Darin wird nach § 10 der Textlichen Festsetzungen die Nutzung allein auf Wohngebäude gemäß § 6.(2).1 BauNVO eingeschränkt. Wie zum nichteingeschränkten Mischgebiet ausgeführt, wird die nach § 6.(3) BauNVO ausnahmsweise Nutzung auch für den eingeschränkten Bereich des Mischgebietes ausgeschlossen. Betreffs Emissionseinwirkungen: vgl. Ziffer 4.1.2.

Anläßlich der 1. Trägerbeteiligung zu diesem Verfahren hat der Landkreis Leer gefordert, Lärmemissionen feststellen zu lassen und ggf. notwendige Schutzvorkehrungen im Mischgebiet zu berücksichtigen. Diesen Bedenken ist die Gemeinde in der Weise nachgekommen, als sie die Erkenntnisse aus dem Verfahren des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 0.11 heranzieht. Danach erstreckt sich der Verkehrslärm der L 2 von deren Straßenmitte aus gerechnet auf mindestens 40 m Tiefe (Mischgebiet (MI).

Dazu hat anläßlich der öffentlichen Auslegung das Straßenbauamt geäußert, daß es gemäß den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen nicht Baulastträger wird in Fällen des nachträglichen Heranrückens von Wohnbaugebieten an klassifizierte Straßen.

Dieses hat der Rat zur Kenntnis genommen, den Entwurf aber unverändert beibehalten.

Zu den Kapiteln der Baugebiete wird stellvertretend auch für Ziffer 4.4.2 betreffs Verkehr und für Ziffer 9 betreffs sozialer Maßnahmen hier ausführlich zu einem notwendigen Eingriff in bestehende private Grundstücks- und Bausubstanz Stellung genommen.

Die Endigung der Hafenstraße an der Brücke zwischen den Gewässern Oldersumer Sieltief und Roricher Tief läßt im öffentlichen Straßenraum keine Wendemöglichkeit zu. Betroffen sind private und gewerbliche Anlieger wie auch Fahrzeuge der öffentlichen Dienste.

Am stärksten betroffen von diesem Mangel ist ein Baustoffhändler am Ende der Straße (Hafenstraße 16 und 18).

Die von seiten der Gemeinde hierzu festgesetzten Eingriffe in Grundstück und Bausubstanz ermöglichen dem Unternehmer keine wirtschaftliche Fortsetzung seines Betriebes.

Als Verursacher ist die Gemeinde daher bemüht, dem Unternehmer Möglichkeiten zur Aussiedlung aufzuzeigen (vgl. Ziffer 9). Als Ergebnis einer Betriebsumsetzung darf erwartet werden, daß sich damit auch notwendige Betriebserweiterungen, bessere Belieferungen und günstigere Kundenstellplätze am neuen Standort ergeben werden.

Zur Absicherung der kommunalen Absichten hat der Rat der Gemeinde Moormerland die Aufstellung des Bebauungsplanes R 4 beschlossen, der in der Ortschaft Rorichum ein ca. 3,5 ha großes Grundstück als Gewerbegebiet bereitstellen soll.

Zu dieser Planungsabsicht der Gemeinde hat der betroffene Gewerbetreibende innerhalb der 1. öffentlichen Auslegung Bedenken vorgebracht.

Dessen Forderungen sind von den politischen Gremien der Gemeinde ausführlich behandelt worden. Die Abwägung - endend mit der Beibehaltung des Entwurfs - hatte folgenden Inhalt:

"Abwägung:

Mit der Ratsvorlage vom 28.11.1985 wurde unter Punkt 1) ausführlich dargelegt, welche Auswirkungen die Ausweisung des Wendeplatzes der Hafenstraße und die Inanspruchnahme von Teilflächen aus dem Grundstück "Hafenstraße 18" hat.

Es wurde weiterhin erläutert, wie die Umsiedlung des dortigen Betriebes zur Ausführung kommen kann. *)

Damit ist § 13 a des Bundesbaugesetzes Genüge getan worden, wonach die Gemeinde allgemeine Vorstellungen darlegen muß, wie nachteilige Auswirkungen auf den dortigen Betrieb vermieden oder gemildert werden können.

Wenn der Rat der Beschlußempfehlung der Verwaltung folgt, ist vorgegeben, daß der Betrieb dort so lange verbleiben kann, bis die Umsiedlung für alle Beteiligten zu einem akzeptablen Ergebnis geführt wurde. Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne von § 13 a Abs. 3 Bundesbaugesetz ist somit nicht erforderlich.

Die ersten Vorbereitungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes R 4 konnten positiv abgeschlossen werden und dies durch die Erlangung der Verbindlichkeit der Flächennutzungsplanänderung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes R 4 wurde jedoch noch zurückgestellt, weil der Entwässerungsverband zu erkennen gab, daß innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes die neue Schöpfwerkanlage entstehen soll. Es wurden aber weitere verbindliche Pläne nicht vorgelegt, so daß die Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nicht weiter verzögert werden sollte.

Zum Standort des Baustoffhandels am Ende der Hafenstraße sei noch einmal festgesellt, daß dies kein Dauerzustand sein kann."

---

*) Anmerkung: Die Nennung des Paragraphen ist hier eine Zitierung nach dem BBauG a.F. Innerhalb der weiteren Beratung und Beschlußfassung hat die Gemeindeverwaltung jeweils auf den Übergang auf § 180 BauGB hingewiesen.

"Die Freiflächen um das Gebäude herum sind äußerst klein, so daß in den letzten Jahren immer wieder Materialien im Verkehrsraum gelagert wurden. Weiterhin kann immer wieder beobachtet werden, daß die Zulieferung mit Spezialfahrzeugen so geschieht, daß diese von der Sielstraße die Hafenstraße rückwärts hochfahren.

Es könnten noch verschiedene weitere Punkte aufgeführt werden, die Veranlassung geben, die Umsiedlung voranzutreiben.

Beschlußvorschlag

Zu den Anregungen des Eigentümers des Grundstücks Hafenstraße 16/18 stellt der Rat fest, daß bei der Entscheidung vom 20.03.1986 auf die Anlegung eines Wendeplatzes am Ende der Hafenstraße nicht zu verzichten war und es bei der Einbeziehung von Teilflächen des Grundstücks Hafenstraße 16/18 bleiben soll.

Damit verbunden ist ein enteignungsgleicher Eingriff, der sich im Sinne von § 13 a Bundesbaugesetz auswirkt uns somit im Rahmen des Umsiedlungsverfahrens in das Gewergebiet Rohrichum Nr. 4 für ein Gebiet südöstlich der Sielanlage Oldersum zu befriedigen ist.

Der Wendeplatz kann daher erst nach Abschluß des vorgenannten Verfahrens entsprechend den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 0.14 gebaut werden."

Weiterhin haben Anlieger der Straße Zum Rorichumer Tief Bedenken geäußert gegen die Wahl von Mischgebiet für den bisher unbebauten Ortsteil des Plangebietes. Deren Befürchtungen gehen dahin, daß die Belastung der Straße zunimmt. Die Gemeinde ist diesem Argument nicht gefolgt, da das Neubaugebiet bereits gewisse Lärmvorbelastungen hat und auch bereits im FNP als Mischgebiet dargestellt und genehmigt ist.

4.1.2 Sondergebiet Hafengebiet (SO)

Nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und entsprechend der Nutzung vor Ort setzt die Gemeinde für den von einem Werftbetrieb genutzten Geländeteil zwischen Rorichumer Sieltief und Alte Maar sonstiges Sondergebiet nach § 11.(2) BauNVO fest, nämlich Hafengebiet. Grundsätzliche Ausführungen hierzu enthält auch Ziffer 2 dieser Begründung.

Die hierzu gehörten Träger öffentlicher Belange haben keine grundsätzlichen Bedenken geäußert; ebenso nicht die privaten Anlieger.

Lediglich der Landkreis Leer hat gefordert, Lärmemissionen feststellen zu lassen und ggf. notwendige Schutzvorkehrungen im benachbarten Mischgebiet zu berücksichtigen. Diesen Bedenken ist die Gemeinde in der Weise nachgekommen, als sie die Erkenntnisse aus dem Verfahren des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 0.11 heranzieht. Danach erfordert der Verkehrslärm der L 2 von deren Straßenmitte aus gerechnet auf mindestens 40 m Tiefe Mischgebiet (MI). Das Gutachten führt zu Industrielärm (Werft, Hafen) aus, daß "die Nutzung der benachbarten Grundstücke mit unterschiedlicher Schutzwürdigkeit unter Beachtung der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme dazu führen kann, daß Nachteile infolge des Bestandsschutzes der Anlagen hingenommen werden müssen".

4.1.3 Gewerbegebiet (GE)

Eine Teilfläche des vorbeschriebenen Werftgeländes ist bisher derzeit ungenutzt. Zeitweise dient es Anlieferern oder Subunternehmern der Werft. Die alleinige Zufahrt erfolgt von der Emder Straße und dient beiden hier anliegenden Baugebietsarten GE und SO.

Wegen des direkten Angrenzens und einer bisher hier fehlenden baulichen Nutzung im Sinne von Hochbau schließt die Gemeinde gemäß § 1.(6).1 BauNVO die in Gewerbegebiet gemäß § 8.(3).2 BauNVO ausnahmesweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ganz aus (vgl. Textliche Festsetzung § 8).

Der Festsetzung entgegenstehende Bedenken wurden von seiten der Träger öffentlicher Belange nicht geäußert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Ausnahmen zu den Festsetzungen, alle 3 Baugebietsarten betreffend, werden hier unter Ziffer 4.2.4 behandelt.

4.2.1 Mischgebiet (MI)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Werte zur Geschoßzahl und zur Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahl sind in jedem Fall in Hinblick auf die vorhandene Beauung gewählt worden und sichern damit das vorhandene Maß planungsrechtlich ab. Sie unterschreiten in den Fällen der Mischgebiete mit Grundflächenzahl 0,3 und Geschoßflächenzahl 0,4 bei weitem die Vorgabe des Flächennutzungsplanes, der hier in der Fassung der Erstgenehmigung nach der Kommunalreform noch Vorgaben zur Baugebietsart und zur Geschoßflächenzahl gegeben hat (MI/ 0,8).

Mit dieser beabsichtigten Unterschreitung der nach § 17.(1) BauNVO zulässigen Obergrenze will die Gemeinde zudem regeln, daß nach Abbruch oder sonstigem Gebäudeverlust maßstabssprengende Neubauten entstehen könnten.

Als einen gewissen Ausgleich sieht die Gemeinde dazu den Vorschlag des Landkreises Leer an, der hier empfahl, die mögliche Dachgeschoßnutzung zu optimieren. Zulässig ist in allen Mischgebieten demnach, das Dachgeschoß als Vollgeschoß anzurechnen. Dies ist durch den jeweiligen Einschrieb "I + ID" kenntlich gemacht. Im Einzelfall kann so auch weiterer Baulandverbrauch gedrosselt werden.

4.2.2 Sondergebiet Hafengebiet (SO)

Zu dieser Baugebietsart hat der Flächennutzungsplan keine Vorgaben gemacht. Die Gemeinde hat in Anbetracht der Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,6 und als Höchstwert der Baumassenzahl 5,0 gewählt.

Das nach § 17.(8).Satz 3 BauNVO zulässige Auslassen einer entsprechenden Festsetzung für Hafengebiete ist hier nicht angewendet worden, da nicht sichergetellt werden kann, daß der Werftbetrieb nicht durch andere Nutzung ersetzt werden kann.

Zur Absicherung weitergehender, unerwünschter Gebäudehöhen wird die Baumassenzahl außerdem gekoppelt mit einer Höhenbeschränkung von Traufhöhe +15,0 Meter über Grund.

Von seiten des Werftbesitzers sind gegen diese Ausführungen Bedenken geäußert worden, der hier Einschränkungen des Betriebes sieht.

Der Rat hat in seiner Abwägung nicht einer Maximalforderung zugestimmt mit der Argumentation,

> "daß für die Wahl des Maßes der baulichen Nutzung und die Abstände zu anderen teilweise auch schützenswerten Nachbarnutzungen die Gemeinde nicht die mögliche Obergrenze ausgeschöpft hat.
> Sie hat dabei zugrundegelegt, daß nachbarschützende Wirkungen erhalten bzw. erzielt werden müssen und für Bewegungen auf dem Betriebsgelände entsprechende Freiflächen offenzuhalten sind."

4.2.3 Gewerbegebiet (GE)

Für diesen Plangebietsteil gibt wiederum der Flächennutzungsplan die Geschoßflächenzahl mit 1,6 vor.

Diese entspricht nach § 17.(1) BauNVO einer für zweigeschossige Bebauung zulässigen Obergrenze (Z).

Entsprechend setzt der Bebauungsplan hier auch GFZ 1,6 und Z = II fest.

Zur Sicherung von Abstandsflächen zur Altbebauung der Emder Straße und zu Alte Maar ist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 die zulässige Höhe bei Zweigeschossigkeit unterschritten worden.

Innerhalb der Beratungen zu den Eingaben der 1. öffentlichen Auslegung hat ein Ratsmitglied eine Anfrage speziell zum Gewerbebetrieb gehalten. Unter anderem galt

die Aussprache der gewählten Anzahl von Vollgeschossen. Dies wurde dahingehend beantwortet, daß nach § 17.(3) BauNVO Gebäudehöhen von 2 x 3,5 m plus einem Dachgeschoß zulässig sein werden.

4.2.4 Ausnahmen zum Maß der baulichen Nutzung

Die nach § 17.(5) BauNVO mögliche Ausnahme von der Einhaltung von Maßen der baulichen Nutzung im Einzelfall wird hier aufgegriffen und in § 3 der Textlichen Festsetzungen konkretisiert.

Danach wird im Einzelfall allein ein Abweichen von der Grundflächenzahl konzediert, sofern die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaure Grundstücksflächen, Nebenanlagen

In Anbetracht der vorhandenen Bauweise, die für Teilbereiche besonders charakteristisch ist, dienen die Festsetzungen: Baulinie, Baugrenze, geschlossene und offene Bauweise sowie die Vorgabe von einzuhaltenden Firstrichtungen. Im Zusammenwirken mit den "örtlichen Bauvorschriften" (Anlage) sollen Neubebauung und Ersatzbauten behutsam in das Ortsbild integriert werden.

Zu diesen drei Themenkomplexen zum Maß der baulichen Nutzung sind von Seiten des Niedersächsischen Landesverwaltungsamtes - Institut für Denkmalpflege - besondere Anforderungen gestellt worden. Die Gemeinde ist diesen gefolgt und führt im einzelnen aus:

4.3.1 Bauweise

4.3.1.1 Bauweise im Mischgebiet

Die im Entwurf gemäß § 2.(5) BBauG bereits gewählt gewesene offene Bauweise (o) für die Mischgebietsteile ohne die Besiedlung beiderseits der Sielstraße, südlich und teilweise nördlich der Hafenstraße und wenige Grundstücke der Altbebauung an der Straße zum Rorichumer Tief, Emder Straße und an der Tergaster Straße ist beibehalten worden, nachdem die Träger öffentlicher Belange hierzu keine Bedenken geäußert hatten.

Die Gemeinde hat die vorgeschriebene offene Bauweise hiernach auch nicht weiter konkretisiert, das heißt nicht zur Zulassung oder zum Ausschluß von Hausgruppen bis zur Länge von 50 Metern befunden.

Ähnlich wie zur häufig sehr engstehenden Altgebäudesubstanz in geschlossener oder quasi-geschlossener Bauweise gibt es auch historische Gebäudeensembles, die nach heutigem Baurecht nicht die Bedingungen der offenen Bauweise erfüllen. Hier mußte Sorge getragen werden, daß bei Ersatzbauten die historische Siedlungsstruktur wiederentstehen kann.

Gemäß Empfehlung des Instituts für Denkmalpflege ist daher § 11 der Textlichen Festsetzungen eingefügt worden. Unter Bezug auf § 22.(4) BauNVO werden daher für historische Gebäudestellungen zum seitlichen Abstand und zum Abstand zur gegenüberliegenden Gebäudeseite Ausnahmen zugelassen.

Als zweite Form der vorgeschriebenen Bauweise ist die geschlossene Bauweise (g) enthalten. Diese ist dort gewählt worden, wo eine Reihung von Häusern ohne seitlichen Grenzabstand oder mit geringem Abstand gemäß vorhandener Bebauung errichtet worden sind. Im Detail ist die Aussage des oben genannten Instituts verwendet worden, die empfahl, ".. die historisch vorgegebene Grundrißstruktur mit sehr unterschiedlichen vorzufindenden Bauwichen von 0 - größer als 3 m im historischen Bereich abzusichern."

Nach deren Erfahrung ".. läßt sich eine die historische Struktur erhaltende Bauweise einfacher und für den Bürger durchschaubar in Form einer abweichenden Bauweise gemäß § 22.(4) BauNVO festlegen, mit dem Ergebnis, daß nicht ein Großteil der Bauaktivitäten als Ausnahmeregelung anzusehen wären."

Zur Darlegung der zulässigen abweichenden Bauweise ist § 11 der Textlichen Festsetzungen eingefügt worden. Hierin sind auch die Abweichungen als Ausnahme zulässig gemacht worden, die dadurch entstehen, daß die Abstände zur gegenüberliegenden Straße nicht oder auch nicht eingehalten sind oder bei Ersatzbauten nicht eingehalten werden können.

4.3.1.2 Bauweise im Sondergebiet Hafen (SO)

Hier ist für bestehende oder weitere mögliche Bauten von über 50 m Länge gemäß § 22.(4) BauNVO die abweichende Bauweise (Sonderbauweise) mit der Markierung Sb festgesetzt.

4.3.1.3 Bauweise im Gewerbegebiet (GE)

Wegen denkbarer Baustrukturen von über 50 m Länge gilt hier auch die Festsetzung wie zu 4.3.1.2.

4.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen stehen zwingend einzuhaltende Baulinien, maximal ausschöpfbare Baugrenzen und deren Kombination auch mit bestimmbaren Bebauungstiefen zur Verfügung. Die Gemeinde ist auch hier den Anregungen des Instituts für Denkmalpflege und des Landkreises gefolgt und hat für ensemblebildende Altbaubestände Sonderregelungen getroffen.

Ferner sind Ausnahmen für alle hier vorkommenden Baugebietsarten aufgenommen worden, die hier unter 4.3.2 ebenfalls vorweg erläutert werden.

Danach können unter Bezug auf § 7b.(1) u.(2) NBauO im Einzelfall auf der Grundlage von § 23.(2) bzw. (3) BauNVO vor - oder zurücktretende, untergeordnete Gebäudeteile als Ausnahme zugelassen werden

- bis zu 2,0 m Vortreten
- bis zu 0,5 m Zurücktreten

(vgl. Textliche Festsetzungen §§ 4 und 5).

§ 2.(1) der Textlichen Festsetzungen fordert, daß bei Gebäuden, die von Baugrenzen durchschnitten werden, die Baugrenzen bei erheblichen Umbauten werterhaltender und wertsteigernder Form eingehalten werden müssen. Punkt (2) läßt dazu zu, daß Reparatur- und Umbauarbeiten im Rahmen des Bestandschutzes ohne Rücksicht auf die Baugrenzen durchgeführt werden können.

Im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung haben Anlieger Einwendungen vorgebracht gegen ihrer Meinung nach ungerechtfertigte Überplanung von Teilen der Bausubstanz. Auf der Basis des Bestandsschutzes und im Sinne der Gleichbehandlung ist danach der Entwurf zur 2. öffentlichen Auslegung überarbeitet worden.

Bei besonders harten Eingriffen der Festsetzungen in die Substanz von Privaten ist die Gemeinde gezwungen, mit den Betroffenen Erörterungen zu möglichen Milderungen etc. zu führen (vgl. hierzu Ziffer 9).

4.3.2.1 In Mischgebieten:

In Fällen nicht orstbildprägender Substanz sind Baugrenzen verwendet worden:

- straßenseitig mit mindestens 4,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie, in Einzelfällen auch 5,0 m;

- seitwärts oder rückwärtig entsprechend zulässiger Eingeschossigkeit auf die notwendigen 3,0 m begrenzt;

- bei sehr tiefen Grundstücken sind Bebauungstiefen von 20 bis 25 m gewählt worden;

Im Bereich neu geschaffener Bauplätze (MI 1) ist wegen eines erforderlichen Abstandes zur L 2 gewählt worden:

- frontseitig zur Straße 4,0 m, in Höhe des Wendeplatzes nur 3,0 m;

- rückwärtig zu Nachbargrenzen 3,0 m;

- rückwärtig zur L 2 bzw. deren Fahrbahnkante 20,0 m.

In den Fällen ortsbildprägender Altbausubstanz bzw. bei Ensemblen davon sind die bestehenden Baufluchten zu den Straßenseiten hin als zwingend einzuhaltende Baulinien festgesetzt. Hierzu sind die überbaubaren Tiefen in der Weise gewählt worden, daß die Hauptgebäude in jedem Fall voll im überbaubaren Bereich liegen. Da die so beschriebenen Linien im wesentlichen dem Bestand folgen, ist eine Bemaßung weitgehend unterblieben.

Abweichend von den zuvor beschriebenen Grundsätzen zu Bauflächen in Mischgebieten erfordert eine Abweichung nördlich von Hinter der Bleiche noch weiterer Darlegung.

Hier befinden sich Grundstücke und Anlagen einer Tauwerkfabrik, nach Norden abschließend mit einer historischen Seilerbahn (Reeperbahn). Entsprechend vorhergehender Information hatte die Gemeinde zu Beginn des Verfahrens deren ältere Anlagen zur Erhaltung nach Bestand dargestellt und dazu eine Teilfläche für einen Neubau festgesetzt. Für die Erhaltung des Betriebes sind zu Anfang des Verfahrens keine entgegenstehenden Belange bekannt geworden.

Im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung ist die Firma dann mit neueren Vorstellungen aufgetreten. Die Gemeinde ist diesen Absichten insbesondere zur Erhaltung des nicht störenden Betriebes und zur Vermehrung des Arbeitsplatzangebotes beigetreten. Die Veränderungen der überbaubaren Flächen erforderten u.a. die 2. öffentliche Auslegung. Um einerseits den Betriebsabläufen, andererseits aber auch dem Altbaubestand gerecht zu werden, sind im Bereich der Tauwerkfabrik überbaubare Flächen teilweise als Grenzbebauung festgesetzt worden. Deren Nutzung ist geregelt bzw. soll zukünftig durch privatrechtliche Vereinbarungen und Baulasteneintragungen geregelt werden.

Für die Gemeinde und deren Absicht, die Grünfläche zwischen Seilerbahn und Oldersumer Sieltief zukünftig öffentlich vorzuhalten, ist jedoch von Bedeutung, von dem langgestreckten Betriebsteil ca. 7 m freizulegen. Entsprechendes sieht die Planfestsetzung vor (vgl. Ziffer 5.1).

4.3.2.2 Im Sondergebiet Hafen (SO)

Die überbaubare Fläche ist hier im wesentlichen durch die Helling und eine südöstliche, äußerste Gebäudeflucht bestimmt worden. Dies hat erlaubt, zum Oldersumer Sieltief einen Abstand von 14,0 m, zur Alte Maar von 10,0 m einzuhalten.

Die Fläche ist mittels Baugrenzen markiert und läuft über in das Gewerbegebiet.

4.3.2.3 Im Gewerbegebiet (GE)

Die hier ebenso durch Baugrenzen fixierte überbaubare Fläche folgt dem Gewässer Alte Maar in gleicher Weise in 10,0 m Abstand. Zum Oldersumer Sieltief hin wurde - bemessen nach bestehender Gebäudekante - eine Abstandsfläche von 14,0 m festgesetzt. Zu den Flurstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Emder Straße ist 15,0 m im Plan festgesetzt worden. Tatsächlich besteht bis zu den rückwärtigen Gebäudefluchten aber ein Abstand von 25,0 Metern.

Innerhalb der Beratungen zu den Eingaben der 1. öffentlichen Auslegung hat ein Ratsmitglied eine Anfrage speziell zum Gewerbebetrieb gehalten. Insbesondere galt die Aussprache den gewählten Abstandsflächen von überbaubarer Fläche zum Gewässer und zur Bebauung an der Emder Straße. Die Gemeindeverwaltung führte hierzu aus, daß der B-Plan richtig aus dem FNP entwickelt sei und daß der Abstand zum Gewässer berücksichtigt, daß Teile des Geländes zum Gewässer Alt Maar hin noch Böschung sind. Im Falle einer Bebauung werden 5,0 m Abstand ab OK. Böschung verlangt.

Weiterhin wurden die Lärmpegelmessungen auf der Emder Straße zugrundegelegt, die ".. in einem Abstand von 25 m vom Werftgelände .." gerade noch tolerierbare Werte feststellten. Entsprechend ist die Grenze der überbaubaren Fläche auf dem disponibelen Gewerbegebiet wegen der Vorbelastung durch den Werftbetrieb zurückverlegt, d.h. wie der bisherige Entwurf belassen worden.

4.3.3 Nebenanlagen

Für die Ausnutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen hat die Gemeinde zudem besondere Anforderungen an die frontseitigen Grundstücksteile gestellt (vgl. § 1 der Textlichen Festsetzungen). Danach ist nicht zulässig, bis zum Abstand von 5,0 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO oder Garagen gemäß § 12 BauNVO zu errichten. Die Gemeinde will damit erreichen, daß in Bezug auf die Hausfronten die Aussicht auf die Straße erhalten bleibt und eine Verschattung hier vermieden wird.

Im Zuge der Fortentwicklung der Länderbauordnung und damit der Freistellung von genehmigungspflichtigen Bauten hat die Gemeinde den Wortlaut von § 1 der Textlichen Festsetzungen nach Abschluß der 1. öffentlichen Auslegung verändert. Danach müssen auch genehmigungsfreie Gebäude den vorgenannten 5,0 m Abstand halten.

Diese Forderung gilt für alle 3 vorkommenden Baugebietsarten.

4.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung im Gebiet zeichnet sich überwiegend durch minimale Breiten, teilweise fehlende Nebenanlagen und Wendemöglichkeiten aus. Dies soll aber im Zusammenhang mit der Gebäudestellung - häufig Giebel am Straßenrand ohne Vorgärten - als charakteristisch erhalten und hier mit festgesetzt werden.

Bei einzelnen Erweiterungen ist sich die Gemeinde bewußt, daß die Eingriffe in private Besitzstrukturen zugunsten von Verkehrsflächen aus der Sicht des heutigen Verkehrsgeschehens erforderlich sind.

Die Landesstraße 2 übt auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine stark trennende Wirkung aus und erzeugt gewissermaßen eine Zweiteilung des Plangebietes. Im Verlauf der Ortsdurchfahrt liegen an der L 2 zwei Bushaltestellen.

4.4.1 Gebiet nördlich der L 2

Die Haupterschließung wird zum einen von der Straße Hinter der Bleiche (Gemeindestraße) und zum anderen vom nördlichen Teilstück der Tergaster Straße wahrgenommen; letztere ist zum Zeitraum der Bebauungsplanaufstellung noch die Ortsdurchfahrtsstrecke der K 7.

Im Zuge des Ausbaus der L 2 beabsichtigt der zuständige Straßenbauträger, die Anbindung der Kreisstraße (Tergaster Straße Teil Nord) an die L 2 für den Verkehr zu sperren (Aufhebung der Einmündung) und eine neue Anbindung südöstlich des Plangebietes zu schaffen. Im vorliegenden Bebauungsplan fand diese Planungsabsicht noch keine Berücksichtigung.

Die Straße Hinter der Bleiche hat zur Zeit keinen ordnungsgemäßen Wendeplatz. Wegen der beengten Verhältnisse ist zwischen den Häusern Hinter der Bleiche 23 und 27 nur die Anlage eines asymmetrischen Wendeplatzes im Einmündungsbereich für Pkw möglich und auch so festgesetzt.

Damit ist das Wenden für Lkw im nördlichen Bereich der Straße Hinter der Bleiche nicht möglich. Bei notwendigen Fahrten muß also ein Zurücksetzen hingenommen werden.

Für das Abstellen von Müllgefäßen wird im Rücken des Wartehäuschens an der Busbucht der Emder Straße ein Müllbehälterstandplatz ausgewiesen. Dieser Standplatz wird als in öffentlicher Grünfläche - hier als Verkehrsgrün Teil der Verkehrsfläche - zulässige Anlage angesehen.

Von vorhandenen Wegen, früher als "Torfwege" benutzt, wurden im Bebauungsplan lediglich drei Wege als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt (Weg E, F u. G). Diese Wege haben eine wichtige Funktion innerhalb des gesamten öffentlichen Erschließungsnetzes zu erfüllen. Sie sind in der Flurkarte als Straßenfläche gekennzeichnet:

Weg E = Flurstück 410 tlw. von Hinter der Bleiche zum Spielplatz am Oldersumer Sieltief

Weg F = Flurstück 151/2 ab Hinter der Bleiche nach Westen abgeknickt

Weg G = Flurstück 413/3 tlw. ab Zum Rorichumer Tief nach Westen abgeknickt.

Weg "E"

Der Weg diente zunächst nur zur Erschließung eines Wohnhausgrundstückes. Neben der Möglichkeit zur Errichtung von zwei weiteren Wohnhäusern hat dieser Weg in Verbindung mit der geplanten öffentlichen Grünfläche und Fußwegbrücke über das Oldersumer Sieltief nunmehr die Funktion eines Schulweges erhalten. Die jenseits des Wasserlaufes befindliche Schule kann von den Kindern schnell und sicher erreicht werden. Große Umwege über die gefahrvolle Landesstraße sind dann hier nicht mehr erforderlich. Darüber hinaus erhält die geplante öffentliche Grünfläche an dieser Stelle eine sinnvolle Anbindung.

Die Wegbreite beträgt 3,0 m. Die Erreichbarkeit der 3 angebundenen Grundstücke hat sich bewährt.

In der 1. öffentlichen Auslegung hat ein Anlieger Gegenvorstellung vorgebracht gegen die geplante öffentliche Nutzung des Weges. Die Gemeinde ist diesen Privatwünschen nicht gefolgt. Sie hat unter Hinweis auf einen Mangel an Fußwegen den Entwurf beibehalten und will Maßnahmen der Verkehrssicherung betreffs Anlieger-Pkw, Fußgängern und Radfahrern der Ausbauplanung überlassen.

Weg "F"

Dieser Weg hat ausschließlich Erschließungsfunktion für angrenzende Wohnhäuser zu erfüllen. Die Wegbreite beträgt 3,0 m und weicht um ein geringes Maß von der bestehenden Parzellenbreite ab.

Weg "G"

Dieser Weg hat ausschließlich Erschließungsfunktion für angrenzende Wohnhäuser zu erfüllen. Die Wegbreite beträgt 3,0 m und weicht um ein geringes Maß von der bestehenden Parzellenbreite ab.

Innerhalb der Beteiligung öffentlicher Belange hat das Kulturbauamt der Kreisverwaltung darauf hingewiesen, daß die Anlage einer Fußgängerbrücke einer wasserbehördlichen Genehmigung bedarf.

Zu den 3 vorgenannten Wegen fordert das Planungsamt beim Landkreis die Anlage von Müllbehälterstandplätzen. Diesem ist die Gemeinde nur in den Fällen gefolgt, wo mehr als 2 Hausgrundstücke an diesen Wegen liegen.

Das gleiche Amt hat gefordert, bezüglich den von der L 2 ausgehenden Lärmemissionen den Nachweis zu erbringen, ".. daß die für ein Mischgebiet zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden".

Das Ergebnis dieser Abwägung ist hier in der Begründung im Zusammenhang mit der Wahl der Baugebietsarten unter den Ziffern 4.1.1 und 4.1.2 wiedergegeben.

4.4.2 Gebiet südlich der L 2

Die Straßen sind größtenteils vorhanden, sollen insbesondere in diesem Teil des Plangebietes weitgehend in ihrer historischen Anlage erhalten bleiben und werden daher nur geringen Korrekturen bzgl. ihrer Trassierung/Breiten unterzogen. Ebenso werden nur in geringem Maße neue Erschließungen angefügt.

Die Sielstraße, überwiegend beidseitig bebaut, wird in ihrer Flächenausdehnung beibehalten, dazu aber die privaten Grundstücksflächen bis zu den Gebäudefluchten der öffentlichen Verkehrsfläche zugeschlagen. Ein Park- bzw. Wendeplatz mit Ausdehnung bis an das Oldersumer Sieltief besteht bereits.

Die gleiche Verkehrsflächenverbreiterung soll auch in der Hafenstraße praktiziert werden. In der Hafenstraße, die ebenso überwiegend beidseitig bebaut nur geringe Straßenbreiten zuläßt, befindet sich bisher kein Wendeplatz. Im Zusammenhang mit dem hier anfallenden Lkw-Verkehr ist eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse unbedingt notwendig, um damit das z.Z. praktizierte Rückwärtsfahren und Rangieren weitmöglichst zu reduzieren. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde mehrere Entwürfe verfolgt und abgewogen. Die Entscheidung zur Anlage eines Wendeplatzes am Ende der Hafenstraße Nr. 18 hat der Gedanke zugrundegelegen, daß der Betrieb

eines Baustoffhandels an dieser Stelle keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten mehr hat (vgl. Ziffer 4.1.1 und 9).

Die Straße Zum Rorichumer Tief erfährt ebenso - hier an der West- und Nordseite - eine Erweiterung bis an die Hausfronten heran.

Für den südlichen Teil der Tergaster Straße soll wegen des Lkw-Verkehrs nun ein Gehweg berücksichtigt werden. Hierzu wird die Straßenfläche teilweise bis an die Hausfronten heran festgelegt.

Zur Erschließung der neuen Bauflächen im östlichen Planbereich dient die Verlängerung der Straße Zum Rorichumer Tief in nordöstliche Richtung, im Plan als Planstraße A bezeichnet. Die 5,5 m breite Planstraße weist einen Wendekreis auf, der einen Durchmesser von 18,0 m hat. Das nach Osten führende Teilstück der Planstraße A von 75 m Länge wird entsprechend möglichen Anschlusses von nur 6 Anliegern für zulässig angesehen. Der Bau dieser Planstraße macht den Teilabbruch einer Scheune, z.Z. als Lagerraum genutzt, notwendig.

Der Abwägung zu diesem Eingriff hat zugrundegelegen, daß die Neuanlage einer Zufahrt ab der freien Strecke der L 2 verwehrt wurde. Auch die entsprechende Herrichtung einer Wegeparzelle längs des Rorichumer Tiefs wurde nicht gestattet. Andererseits erforderte die besondere Lage von Oldersum die optimale Ausnutzung von unverbrauchtem Bauland.

In der 1. öffentlichen Auslegung hat der Besitzer von Haus Nr. 21 und 23 von Zum Rorichumer Tief Einwendungen vorgetragen gegen die Planstraße A und den Eingriff in seine Besitzstruktur. In ähnlicher Weise haben sich weitere Anlieger dort geäußert. Die Gemeinde ist diesen Argumenten nicht gefolgt, da sie die Schaffung von Bauplätzen am Rande der Ortslage als das höherwertige Ziel ansieht. Dazu haben weiterhin die im vorhergehenden Absatz genannten Belange Berücksichtigung gefunden.

Wie zu Hinter der Bleiche ausgeführt, wird im Straßenraum der Planstraße A - dem Wendeplatz zugeordnet - auch ein Müllbehälterstandplatz zugeordnet. Damit soll unzulässiges Rückwärtssetzen von großen Fahrzeugen auf dem Wohnweg (Ostteil der Planstraße A) vermieden werden.

Für den dem zukünftigen Neubaugebiet und dessen Planstraße A zugeordneten Kinderspielplatz setzt die Gemeinde eine separate Wegeverbindung fest.

Danach soll Weg **"H"** Planstraße A mit dem südlichen Teil der Tergaster Straße verbinden und dabei den Spielplatz tangieren.

Als Teil einer öffentlichen Grünfläche Parkanlage wird zukünftig ein Weg als alleinige Nutzung als Fuß- und Radweg am Rorichumer Tief entstehen, der die Straße Zum Rorichumer Tief mit der Emder Straße verbindet und damit zum Außenbereich führt.

4.4.3 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 Nutzungsänderungen wird die Auflage zur Schaffung von privaten Stellplätzen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens bemessen.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr bietet der vorhandene Straßenraum der Wohnstraßen Möglichkeiten zum Abstellen. Nach Auffassung der Gemeinde und in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange sind die Möglichkeiten zur Schaffung von öffentlichen Parkplätzen mit der Festsetzung der Anlagen an der Sielstraße ausgeschöpft. Das örtliche Aufkommen von Pkw und die ortsübliche defensive Fahrweise rechtfertigen keine weiteren Eingriffe in die private Substanz.

4.4.4 Sichtdreiecke

Wenngleich die Gesetze und Verordnungen zum Städtebaurecht Einschränkungen zugunsten von Kraftfahrern als Festsetzung nicht mehr zulassen, so will die Gemeinde aus eigenem Ermessen jedoch entsprechend Freihaltungen erzielen. In Anlehnung an die dem B-Planentwurf ehemals zugrundeliegende RAS-E sind daher zeichnerische Eintragungen und die Aufnahme einer textlichen Einschränkung (Ziffer 3) als nachrichtliche Übernahme nach dem niedersächsischen Straßengesetz im Plan enthalten.

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Der Planung liegt allein der Flächennutzungsplan zugrunde, ein Landschaftsplan oder Grünordnungsplan liegt nicht vor.

Im Planbereich kommen Grünanlagen oder Bäume nur in geringem Maße vor. Im Verlauf des Oldersumer Sieltiefs liegen Wiesenflächen als Fläche der ehemaligen Seilerei.

Straßenbegleitgrün kommt nur zwischen Hinter der Bleiche und Emder Straße vor.

Nur wenige Straßenbäume bestehen.

Der hohe Grad von Bebauung und gewerblicher Nutzung hat auch kaum Aufwuchs von Bäumen und Sträuchern in privaten Gärten erbracht.

5.1 Öffentliche Grünflächen

5.1.1 Parkanlage

Entlang des nördlichen Wasserlaufes des Oldersumer Sieltiefs wird mittels dieser Planung hinter der Seilerbahn ein größerer Bereich für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht, indem hier öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde. Durch die Anbindung an die B 70 in Höhe der Brücke im westlichen Planteil sowie durch die Zugangsmöglichkeiten von der geplanten Fußgängerbrücke und von der Straße "Hinter der Bleiche" wird dieser Bereich optimal in die Ortssstruktur integriert. Gebäudeteile der Seilerei wurden dabei teilweise überplant und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die verbleibenden Teile der Seilerei genießen in diesem Zusammenhang allerdings noch Bestandsschutz (vgl. Ziffer 4.3.2.1).

Als öffentliche Parkanlage wird ebenso eine neu zu schaffende Fläche an der Ostseite des Baulandes der Planstraße A festgesetzt. Hier soll im Zusammenhang

mit privatem Pflanzgebot der Hausgrundstücke zur L 2 hin eine Schutzpflanzung im öffentlichen Raum entstehen.

5.1.2 Spielplätze

Gemäß Nds. Spielplatzgesetz vom 06.02.1973 ist im Einzugsbereich von 400 m innerhalb eines Bebauungsplanes ein Kinderspielplatz einzuplanen. Die Größe ergibt sich aus den Geschoßflächen, wobei 2 von Hundert der zulässigen Geschoßflächen oder mindestens 300 m^2 als Netto-Fläche gefordert werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 0.14 wurden an zwei verschiedenen Stellen rund 340 und 1.800 m^2 große Spielplätze ausgewiesen, deren Erwerb noch ansteht. Die Verkehrsführung der L 2 mit ihrem relativ hohen Verkehrsaufkommen macht in diesem Fall diese Zweiteilung erforderlich. Die Erreichbarkeit ist für die Kinder damit optimal gelöst, da keine verkehrsreichen Straßen überquert werden müssen.

Aufgrund der Lage der Plätze a) zum Wasserlauf des Oldersumer Sieltiefs und b) an schmaler Gemeindestraße sind entsprechende Absicherungen zu treffen. In erster Linie soll dieses durch Bepflanzungen geschehen, in die ein Zaun integriert wird. Vorgesehen ist ein 2,20 m hoher einfacher Holzzaun, der gleichzeitig als Gestaltungselement mit in den Spielplatz einbezogen werden soll (Nischen, Sitzecken, Malwände usw.).

Die Art der Bepflanzung ist aus dem Pflanzschema unter 5.1.4 zu entnehmen. Die folgenden Pflanzen sind bei der Anlage und Bepflanzung der Kinderspielplätze nicht zu verwenden, da sie giftig sind:

Sträucher: Fingerhut, Oleander, Lebensbaum, Sadebaum, Kindsmord, Stinkwacholder, Liguster, Rainweide, Goldregen, Besenginster, Besenpfriem, Efeu, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball

Bäume: Roßkastanie, Eibe, Iber, Kantelbaum, Taxus, Rotbuche, Waldbuche, Stechpalme, Robinie, Falsche Akazie.

In der 1. öffentlichen Auslegung hat der Besitzer von Haus Nr. 21 und 23 von Zum Rorichumer Tief Einwendungen vorgetragen gegen den zukünftigen Spielplatz an der Planstraße A. In gleicher Weise haben sich weitere Anlieger geäußert. Die Gemeinde ist diesen Vorstellungen nicht gefolgt, da sie die Schaffung eines Spielplatzes am östlichen Rande der Ortslage als das höherwertige Ziel ansieht. Dazu haben weiterhin die in den vorhergehenden Absätzen genannten Belange Berücksichtigung gefunden.

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.

5.1.3 Zu erhaltende Bäume

Im Plangebiet befinden sich verschiedene erhaltenswerte Einzelbäume. Soweit sie nicht im als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich stehen, wurden sie im Plan gemäß § 9.(1).25b BauGB und mittels textlicher Festsetzung als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Dieses trifft insbesondere auf die Einzelbäume an der Südseite der Straße Zum Rohrichumer Tief zu, die hier das Orts- und Straßenbild besonders prägen.

Auf Forderung der Unteren Naturschutzbehörde wurden auch 2 Linden vor Haus Nr. 19 in der Straße Zum Rorichumer Tief und der Baumbestand (15 Pappeln) am Rande des Werftgeländes zur Seite von Alte Maar in dieser Art geschützt.

Darüber hinaus wurde im Plan als nachrichtliche Übernahme ein über 100 Jahre alter Baum (Linde), der östlich des Hauses Hafenstraße 17 steht, als Naturdenkmal festgesetzt (vgl. Ziffer 8).

5.1.4 Zu pflanzende Bäume

Um die Flächen, die einer Neubebauung zugeführt werden sollen, wirkungsvoll gegenüber der Landesstraße abzuschirmen, sind die im Plan gekennzeichneten Flächen gemäß § 9.(1) Nr. 25a BauGB mit standortgerechten Laubbäumen und -gehölzen zu bepflanzen (§ 7 der Textlichen Festsetzungen). Insbesondere gilt dieses auch für die Kinderspielplätze, die durch Abpflanzung und von der Gemeinde zu errichtende Zäune (in die Bepflanzung integriert) abgesichert werden (siehe unter 5.1.2).

Die Bepflanzung des Gehölzstreifens ist gemäß des beigefügten Pflanzschemas durchzuführen.

Entsprechend Anregungen und Bedenken von Privaten wird die Gemeinde im Zuge der Freiflächen-Ausbauplanung versuchen, weitere Bäume anzupflanzen. Sie ist sich dabei bewußt, daß Straßenbäume hier nicht ortstypisch sind und sich Möglichkeiten nur vereinzelt dort ergeben, wo es sich um Ergänzungen handelt.

5.2 Private Grünflächen

5.2.1 Parkanlage

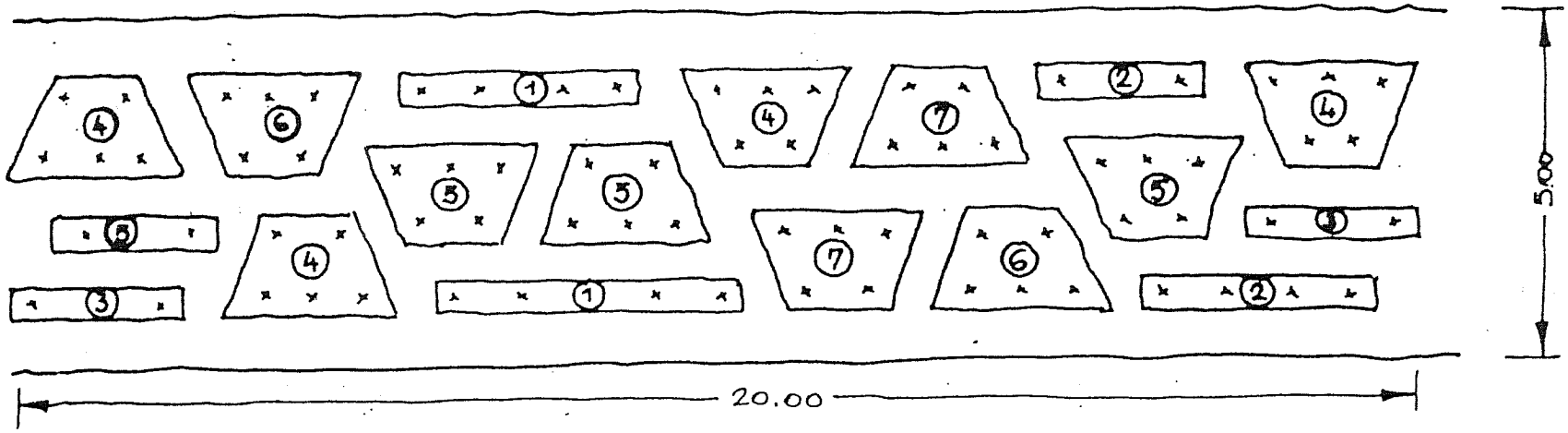
Als von privater Hand zu erbringende Pflanzung ist längs der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der zukünftigen Anlieger von der Planstraße A zur L 2 ein 4,0 m tiefer Streifen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als private Grünfläche festgesetzt. Wie bereits unter 5.1.1 beschrieben, soll diese Pflanzung als Schutz gegenüber dem öffentlichen Raum entstehen.

Um die Verpflichtung der Erbringung der Anpflanzungen zu verdeutlichen, sind zweierlei Raster der Grünflächen angelegt worden.

PFLANZSCHEMA

GEHÖLZSTREIFEN 5,0 m BREIT

M 1:100



① HOLUNDER
② FAULBAUM
③ ÖHRCHENWEIDE
④ VOGELBEERE
⑤ MOORBIRKE OD. SANDBIRKE
⑥ ERLEN
⑦ ASCHWEIDE

6. FESTSETZUNGEN VON GEBIETEN, IN DENEN AUS BESONDEREN GRÜNDEN ODER ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES BESTIMMTE LUFTVERUNREINIGENDE STOFFE NICHT ODER NUR BESCHRÄNKT VERWENDET WERDEN DÜRFEN

Eine Belastung, die Einschränkungen dieser Art erfordert, besteht nicht.

Entsprechend liegen auch keine von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen, keine Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vor.

7. KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND

Innerhalb des Plangebietes sind Belastungen dieser Art nicht bekannt. So sind z.B. keine Müllablagerungen, Produktionsrückstände oder ehemalige Kampfstoffe im Boden.

8. WASSERFLÄCHEN

Die im Plangebiet enthaltenen Gewässer (Fließgewässer) sind nach Bestand übernommen worden. Bis zur Neuzeichnung nach der Beteiligung der TÖB war Alte Maar noch fälschlicherweise Ringschloot Oldersum bezeichnet. Es bestehen demnach im Plangebiet:

- Oldersumer Sieltief Gewässer II. Ordnung Nr. 7/...
- Alte Maar Gewässer II. Ordnung Nr. 7/111

und tangierend eine Grenze bildend

- Rorichumer Sieltief

Die im Entwurf gemäß § 2.(5) BBauG gewählt gewesenen Abstände Baugrenze - OK. Böschung sind im Sinne der Verbandssatzung in den Fällen unbebauter Anliegergrundstücke richtiggestellt worden und betragen 10,0 m. Ebenso ist die Lage einer zukünftigen Fußgängerbrücke verändert worden.

Verschiedene Behörden und Verbände haben verlangt bzw. darauf hingewiesen, daß die satzungsmäßigen Abstandsflächen und Unterhaltungsmöglichkeiten erhalten bleiben, daß die Räumstreifen nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt und nicht fest eingezäunt werden dürfen und daß die Errichtung der Fußgängerbrücke genehmigungspflichtig sei.

Die Gemeinde hat diesen Belang in der Weise gewürdigt, daß sie der Forderung im Grundsatz zustimmt und auf dem Plan mittels Einschrieb "Nachrichtliche Übernahme" (Ziffer 2) übernommen hat. Entsprechend der vor Ort geübten Praxis und wegen des geringen Baumbestandes stehen jedoch Bäume in Zonen längs Gewässern. Die Gemeinde sieht deren Erhalt als ein Anliegen der breiten Öffentlichkeit an und schließt sich insofern den o.a. Forderungen nur bei Räumstreifen an, die bei Veränderungen oder Neuanlagen zur Disposition stehen.

Innerhalb der öffentlichen Auslegung ist von seiten des Werftbetriebes beanstandet worden, daß deren wasserseitiges Grundstücksteil nicht als Privateigentum erkennbar dargestellt wurde. Die Gemeinde hat danach den Entwurf beibehalten, da weder die BauNVO, noch die PlanzVO, noch die beteiligten Fachbehörden Hinweise gegeben haben auf eine Differenzierung von privaten und öffentlichen Gewässern.

Im einzelnen hat der Rat folgendermaßen abgewogen und beschlossen:

> "Der Rat stellt fest, daß die Auffassung irrig ist, Sondergebiet Hafen müsse der allgemeinen Schiffahrt dienen und hätte Spundwände und entsprechenden Tiefgang aufzuweisen.
>
> Mit dem Bebauungsplan werden keine speziellen Aussagen über Wassertiefen etc. getroffen, so daß diese Angelegenheiten der späteren Ausführung von Maßnahmen vorbehalten sind. Die Gemeinde wird daher insoweit keine Sondierungen vornehmen."

9 VORSTELLUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG VON NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Eingriffe von seiten der Gemeinde kommen im Plangebiet nur in geringem Maße vor. Im Falle d) jedoch bedeutet der Eingriff das Erfordernis einer Betriebsaussiedlung.

a) im Falle von Flächen vor Gebäudefluchten oder Vorgärten

b) für die Anlage von Planstraße A und den Spielplatz daran und den entsprechenden verbindungsweg

c) für die Anlage der Grünflächen Parkanlage am östlichen Geltungsbereich und zwischen Seilerbahn und Oldersumer Sieltief

d) und für die Anlage eines Wendeplatzes an der Hafenstraße

Zu a) Straßenverbreiterungen in der Sielstraße, Hafenstraße, Zum Rorichumer Tief, Tergaster Straße und Hinter der Bleiche betreffen überwiegend derzeit bereits für Fußwegenutzung gepflasterte Teilflächen. Im Einzelfall wird die Gemeinde entsprechende Vereinbarungen treffen.

zu b) Im Falle der Anlage von Planstraße A, dem Spielplatz und eines Verbindungsweges daran ist notwendig, Grunderwerb und Teilabbruch einer Scheune zu tätigen. Die Gemeinde geht hier davon aus, daß aufgrund abgängiger Bausubstanz der freihändige Erwerb möglich ist.

zu c) Hier handelt es sich nicht um Baulandqualität. Die Gemeinde will die Stücke im freihändigen Erwerb übernehmen.

zu d) Die Durchsetzung der geplanten Herstellung eines Wendeplatzes erfordert den Eingriff in die private Fläche und Hochbausubstanz eines Baugeschäftes. Dies bedeutet eine Härte, die den Unternehmer zur Aufgabe des Geschäftes an dieser Stelle und zu einer Umsiedlung in ein Gewerbegebiet zwingt. Der Unternehmer ist

stets von den Planzielen der Gemeinde und den Aufsichtsbehörden unterrichtet worden und ist hierzu gehört worden. Er unterstützt seinerseits dieses Vorhaben (vgl. hierzu Ziffer 4.1.1 und 4.4.2). Unter Ziffer 4.1.1 sind ausführlich die Abwägung und der Beschluß des Rates wörtlich wiedergegeben.

10. VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluß an das Netz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen gesichert. Deren Wasserschutzgebiet wird von der Planung nicht betroffen.

10.2 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird im Trennsystem über die gemeindliche Kläranlage entsorgt. Die Grundstücke nördlich der L 2 sind voll angeschlossen. Das Gebiet südlich davon ist zur alsbaldigen Erschließung geplant. Die Ausführung beginnt voraussichtlich 1988. Hierzu wird für neu geschaffene Bauplätze die Schmutzwasserkanalisation erweitert. Sämtliche Häuser sind an diese Kanalisation anzuschließen und alle Abwässer an die zentrale vollbiologische Kläranlage abzuführen. Kleinkläranlagen werden nicht mehr zugelassen.

10.3 Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu fassen und dem Kanal/Vorfluter zuzuleiten. Hierzu ist der genehmigte Entwässerungsplan für neu aufgenommene Siedlungsplätze noch zu ergänzen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Nach Angaben des Ingenieurbüros Stöber ist die schadlose Ableitung ohne weiteres möglich.

10.4 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis. Es besteht Anschlußzwang lt. Satzung. Zu notwendigen Müllbehälterstandplätzen ist unter Verkehrsflächen (Ziffer 4.4.1 und 4.4.2) ausgeführt worden.

10.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung der Mittelspannung des Plangebietes ist durch Anschluß an das vorhandene Stromversorgungsnetz des EWE gesichert. Im Bebauungsplan ist die Aufgabe einer Trafostation östlich der Tergaster Straße (Nordteil) berücksichtigt worden.

Zur Sicherstellung der elektrischen Versorgung ist ein neuer Aufstellplatz für eine Trafostation an der Planstraße A, integriert in die öffentiche Spielplatzfläche, nach Bestand festgesetzt worden.

Aufgrund entsprechender Umbauarbeiten sind zum Zeitraum der öffentlichen Auslegung keine Freileitungen mehr vorhanden.

10.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Tiefbrunnen. Seitens des Landkreises wird hierzu die Anlage eines Unterflurhydranten an der Straße Hinter der Bleiche gefordert. Dem hat sich der Wasserversorgungsverband angeschlossen. Die Gemeinde wird der Forderung nachkommen.

In gleicher Weise wird gefordert, die öffentliche Wegeparzelle zwischen Haus Nr. 18 der Sielstraße und Haus Nr. 2 der Hafenstraße als Entnahmefläche für Löschwasser aus dem Oldersumer Sieltief herzurichten und vorzuhalten.

11. STÄDTEBAULICHE WERTE

Fläche des Geltungsbereiches (Bruttobauland):	12,09 ha	= 100 %
Öffentliche Grünfläche	1,14 ha	= 9,4 %
Verkehrsfläche	1,33 ha	= 11,0 %
Wasserfläche	1,90 ha	= 15,7 %
Nettobauland	7,72 ha	= 63,7 %
davon sind:		
Mischgebiet	5,19 ha	
Sondergebiet	1,76 ha	
Gewerbegebiet	0,77 ha	

12. 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 576.235,-- geschätzt. Der Betrag schließt mögliche Kosten im Zusammenhang mit erforderlichen Gebäudeabrissen sowie Spielplatzeinrichtungen nicht mit ein.

Grunderwerb Verkehrsflächen	150.000,-- DM
Straßenbau (Planstraße A, Verlängerung der Straße Hinter der Bleiche, Wege, Parkplatz an Sielstraße und Wendeplatz an der Hafenstraße und sonstige geringe Straßenverbreiterungen (ohne Neupflasterung vorhandener Straßen)	287.690,-- DM
Erwerb von Grünflächen	50.000,-- DM
Gesamt:	489.690,-- DM

(ohne Einrichtungskosten von Grünflächen)

Die Gemeinde erhebt Erschleßungsbeiträge und Anliegerbeiträge nach dem geltenden Recht.

Der Mindestbeitrag der Gemeinde Moormerland an dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand gemäß § 129.(1) BauGB beträgt 10 % der Kosten.

13. FINANZIERUNG

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

14. 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 und Text dargestellt.

15. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

GEMEINDE MOORMERLAND
Landkreis Leer

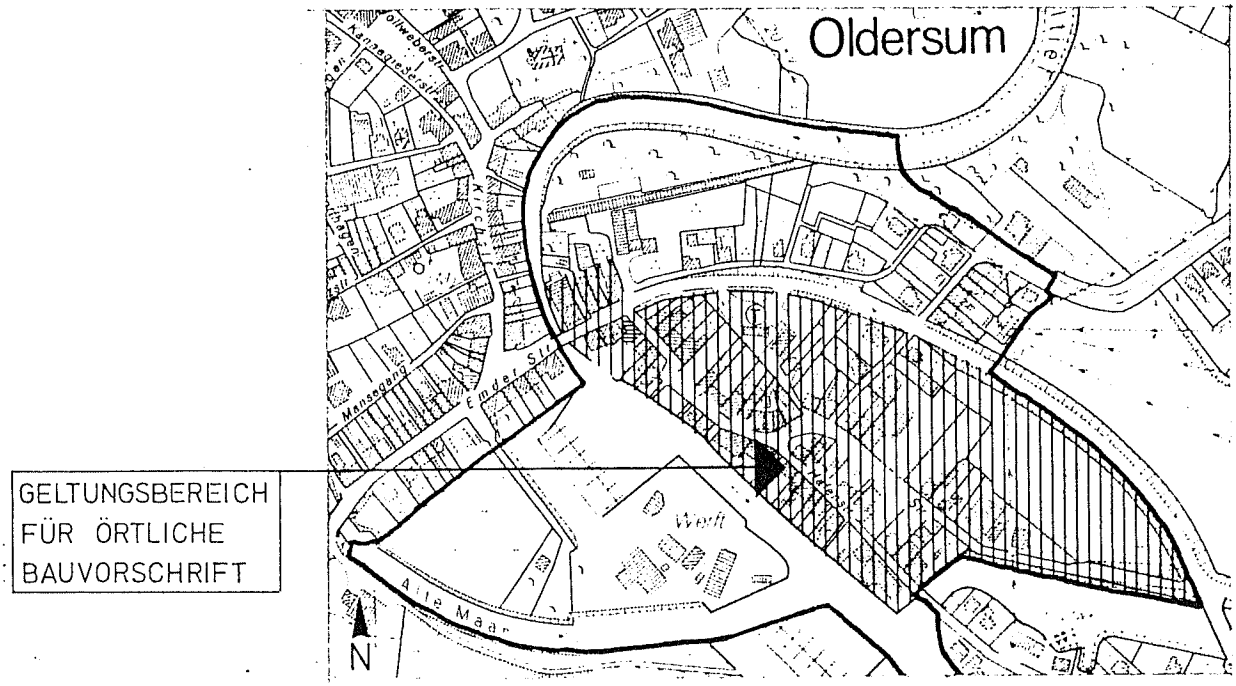
Örtliche Bauvorschriften
zu Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 0.14
in der Ortschaft Oldersum

Ausarbeitung im Auftrag
der Gemeinde Moormerland:

Gesellschaft für Landeskultur GmbH, Bremen

Bremen, im Juni 1982, Im November 1986 und im Dezember 1987

Karte des Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften
im Maßstab 1 : 5.000



LAGEPLAN M 1:5 000

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Aufgrund der §§ 56 und 97 der NBauO in Verbindung mit § 10 BBauG und mit § 6 NGO - jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung - hat der Rat der Gemeinde Moormerland folgende örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung - bestehend aus textlicher Festsetzung der §§ 1 - 9 und Einschrieb von Firstrichtungen im Plan - beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Die örtliche Bauvorschrift gilt für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 0.14 in der Ortschaft Oldersum der Gemeinde Moormerland.

(2) Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan entsprechend näher gekennzeichnet.

§ 2 Dach

(1) Dächer sind nur als Sattel-, Krüppelwalm- oder als Walmdach mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 40° bis 60° auszubilden. Dieses gilt nicht für die Bebauung entlang der Sielstraße und der Hafenstraße, hier sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.

(2) Die Firstrichtung, soweit vorgegeben, ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

(3) Flachdächer sind für Nebengebäude (§ 14 BauNVO) und Garagen (§ 12 NBauO) mit einer überbauten Fläche bis zu 21 m^2 zulässig, dabei darf die Traufhöhe 2,70 m nicht überschreiten, soweit wegen der Gesamtgestaltung des Ortsbildes (Außenansicht) keine Bedenken bestehen.

(4) Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschoßfußböden dürfen das Maß von 0,00 bis 0,38 m über der anliegenden Gehwegoberkante nicht überschreiten.

§ 3 Dachdeckungsmaterial

(1) Für die Dacheindeckung sind nur rote Dachziegel bzw. Betondachziegel zulässig. Als rot gelten folgende RAL-Farben (laut Farbregister RAL 840 HR): RAL 2001, 3000, 3004, 3013. Unzulässig sind glasierte Dachziegel.

§ 4 Dachaufbauten

(1) Die Breite der Dachaufbauten darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Traufe ist durchgehend sichtbar zu führen. Zur Wahl der Fenstergröße siehe unter § 5.

§ 5 Fassaden, Türen und Fenster

(1) Für Gesimse, Fenster- und Türumrahmungen sowie untergeordnete Gebäudeteile i.S. von § 7b.(1)u.(2) NBauO, und Balkonbrüstungen sind Beton-, Kunststein-, Putz- und Holzflächen bis zu einer Gesamtgröße von 10 % der jeweiligen Außenwandfläche zulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen ist unzulässig.

(2) Tür- und Fensteröffnungen haben auf die Proportionen der Öffnungen in den benachbarten Gebäuden Rücksicht zu nehmen. Liegend ausgebildete Fensteröffnungen sind zulässig, wenn sie durch senkrechte Pfosten so unterteilt sind, daß rechteckig stehende Formate gebildet werden.

(3) Auskragende Vordächer und feststehende Markisen über Schaufenstern sind, soweit unmittelbar an öffentliche Verkehrsfläche angrenzend, nicht zugelassen.

§ 6 Außenwände

(1) Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung mit rot bis rotbraunen unglasierten Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten. Als rot bis rotbraun gelten folgende RAL-Farben laut Farbregister RAL 840 HR: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3013, 3016, 8001 - 8012.

§ 7 Einfriedungen

(1) Die Höhe der Einfriedung darf höchsten 0,90 m betragen.

(2) Für Einfriedungen sind die Farben grün und braun bis schwarz zu wählen.

§ 8 Ordnungwidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer, vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme oder sonstige Maßnahmen durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

(2) Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- DM geahndet werden.

§ 9 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntwerdung in Kraft.

Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Vorbemerkungen

Der Ortsteil Oldersum beinhaltet in vorgegebenem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 0.14 noch verschiedene historische Bauformen, die es nunmehr zu erhalten gilt. Darüber hinaus sollen Neubauten bzw. Umbauten in Form und Material keine wesentlichen störenden Eingriffe in das Dorfbild darstellen.

Neben der persönlichen Bereitschaft und dem Verständnis jeden einzelnen Bürgers zur Erhaltung des Dorfbildes sollen die folgenden örtlichen Bauvorschriften dazu beitragen, das überwiegend historische Dorfbild zu erhalten und zu sichern.

Zu § 1:

Die Festlegung des Geltungsbereiches erfolgte für Bereiche, die noch weitgehend historische Bauformen aufweisen.

Zu §§ 2 und 3:

In Anlehnung an größtenteils noch vorhandene Bauformen der Hauptgebäude wird eine andere Dachform als störend im Gesamtbild empfunden und daher abgelehnt. Das gleiche trifft auf das Material zu. Dachziegel, ob als Ziegel- oder als Betonstein, geben dem Dach eine gewisse Gliederung, die mit anderen Materialien nicht ohne weiteres nachvollziehbar ist. Um eine unerwünschte Reflexion der Dachflächen zu vermeiden, sind glasierte Dachpfannen unerwünscht. Damit aufgrund aufwendiger Bauweise und damit verbundenen höheren Kosten keine Härtefälle auftreten, sollen die vorgenannten Vorschriften bezüglich der Dachform nicht auf kleinere Nebengebäude und Garagen Anwendung finden, soweit sie bezüglich Lage und Abmessungen sich dem Hauptgebäude ausreichend "unterordnen". Die genauen Maße hierzu sind in der örtlichen Bauvorschrift angegeben.

Zu § 4:

Durch die verbreitete Unsitte, Dachflächen durch den Bau von Dachgauben, die die volle Länge des Hauses beanspruchen, zu verunstalten, kommt es häufig zur Entsteheung von asymmetrischen Dachformen, die nicht als Bestand einer historischen Bausubstanz anzusehen sind. Die ansonsten "ruhige" Dachform erfährt durch derartige Ausbauten eine nicht erwünschte Verfälschung der ursprünglichen Bauform.

Zu §§ 5 und 6:

Bei der Wahl der Materialien für die Außenflächen muß sichergestellt sein, daß der Ziegel, hier der dominierende Baustoff, in seiner Verwendung nicht durch andere Baustoffe (Holz, Putz, Beton usw.) wesentlich zurückgedrängt und damit untergeordnet wird. Die Verwendung von Glasbausteinen wird in diesem Zusammenhang als nicht stilgerecht angesehen.

Einen wesentlichen Anteil an der äußeren Gestaltung eines Hauses haben Fenster und Türen. Deren Modernisierung wirkt sich häufig daher auch stark auf die Gestaltung des Gebäudes aus. Die Modernisiserung hat daher unter allen Umständen gehutsam und unter Beachtung des Gesamtcharakters des Hauses zu erfolgen. Bei historischen Fassaden sollte daher der Einbau von großflächigen, modernen Fenstern mit Dreh-Kipp-Beschlag, versehen mit Thermopaneglas, tunlichst unterbleiben, um die Gesamtoptik nicht zu zerstören. Das muß jedoch nicht gleichzeitig bedeuten, daß in diesem Zusammenhang jeglicher "Fortschritt" in der Entwicklung von Baustoffen/ Teilen abgelehnt wird. Der Fachhandel hat bisweilen diverse Alternativ-Vorschläge zur Hand, um auch mit neuen Baustoffen/ Teilen eine befriedigende Lösung zu schaffen. Für die Gestaltung ist es besonders wichtig, daß auf bestehende Gliederungen und Proportionen des Gebäudes besonders Rücksicht genommen wird.

Aufgrund der teilweise beengten Situation im Gehwegbereich sind Vordächer und Markisen unerwünscht, soweit unmittelbar an öffentliche Verkehrsfläche angrenzend. Darüber hinaus wird die historische Bausubstanz dann in der Enge durch derartige Bauteile leicht in ihrer Gesamtoptik gestört.

Zu § 7:

Die Einfriedung eines Grundstückes hat grundsätzlich eine gegenüber dem Gebäude untergeordnete Bedeutung in der Gestaltung. Stark massive Abgrenzungen sowie hohe Anlagen entsprechen nicht dem gewohnten Straßenbild. Die Architektur soll vom Baukörper (Gebäude) ausgehen und nicht durch derartige Nebenanlagen in der Gesamtausstrahlung gestört werden. Das Material muß daher von dezenter Wirkung sein, wobei auch die Abmessungen behutsam dimensioniert sein müssen.

16. VERFASSERERKLÄRUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gesellschaft für Landeskultur GMbH, Bremen.

Bremen, den 14.11.1986/...02.1988

Dipl. Ing. Klaus Sieler

.....

(Planverfasser/ Mitglied der Architektenkammer der Freien und Hansestadt Bremen