

Gemeinde Moormerland

B E G R Ü N D U N G ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. R 8 1. ÄNDERUNG

ORTSCHAFT RORICHUM

(BEBAUUNGSPLÄNE DER INNENENTWICKLUNG
GEM. § 13A BAUGB)

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: AURICH, FEBRUAR 2008



NIEDERSÄCHSISCHE LANDEGESELLSCHAFT MBH
GESCHÄFTSSTELLE AURICH
AM PFERDEMARKT 1 – 26603 AURICH
TEL: 04941-1707-0 – FAX: 04941-1705-55
INFO@AURICH.NLG.DE

über 90 Jahre
Dienstleister seit 1915

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN.....	2
2.1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	2
2.2.	NUTZUNGS- UND ERSCHLIEßUNGSSTRUKTUR	2
3.0	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS.....	2
3.1.	VERKEHRERSCHLIEßUNG	2
3.2.	IMMISSIONSSCHUTZ/GERUCH	3
3.3.	NATUR UND LANDSCHAFT	4

FACHBEITRAG¹

*GERUCHSTECHNISCHER BERICHT NR. LG3855.1/01 DES INGENEURBÜROS ZECH
HESSENWEG 38, 49809 LINGEN*

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABB. 1:	ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB: 1 : 25 000	6
ABB. 2:	AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999, MAßSTAB : 1 : 10 000	7

¹ Ist der Fachbeitrag nicht beigelegt, so kann diese angefordert werden !

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In der Gemeinde Moormerland besteht eine starke Nachfrage nach Flächen für den privaten Wohnungsbau. Ziel der Gemeinde ist es, entsprechend des vorhandenen Bedarfes weitere, in der Nähe von Versorgungseinrichtungen gelegene Wohnbauflächen zu schaffen.

Die „Emsregion“ ist u.A. durch den Bekanntheitsgrad der „Meyer Werft“ und die zahlreichen Schiffsüberführungen weit über die Grenzen Ostfrieslands hinweg bekannt und mittlerweile ein namhafter Anziehungspunkt für Zugezogene und natürlich insbesondere für „zuziehungswillige“ Bürger aus der gesamten Bundesrepublik geworden. Von diesem Zuzug profitiert auch die Region zwischen Leer und Emden im Planungsbereich der Ortschaft Rorichum.

Mit dem Bekanntheitsgrad der Region geht die fortschreitende touristische Entwicklung des Gemeindegebietes einher. Die Kombination von Ruhe, gesundem Klima und attraktiven Freizeitangeboten zieht erholungswillige und –bedürftige Gäste gleichermaßen an.

In der Ortschaft Rorichum hat sich die dem Plangebiet benachbarte Paddel- und Pedalstation des Landkreises Leer in den letzten Jahren zu einem touristischen Anziehungspunkt gewandelt. In unmittelbarer Umgebung dieser Station sind Übernachtungsmöglichkeiten für Radreisende sowie einige Ferienhäuser errichtet worden, dessen Übernachtungszahlen mittlerweile im Gemeindegebiet führend sind. Dies ist sicherlich auf die Lage direkt am Rorichumer Tief und die idyllische Ortschaft Rorichum zurückzuführen, aber auch auf die Tatsache, dass kein „Feriengebiet“ im herkömmlichen Sinne, sondern eine Wohnbebauung mit Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen wurde, die sich ins Ortsbild Rorichums und die vorhandene Wohnbebauung völlig unproblematisch integriert.

Weiterer Bedarf für diese Art des so genannten „sanften Tourismus „ (Nähe zur Natur, Radwandern, Bootfahren, Angeln usw.) ist im Änderungsgebiet vorhanden. Der Standort verbindet Wohnqualität mit Erholungsfunktion.

Da sich der benachbarte Bebauungsplan Nr. R 6 „Rorichum“ im Bereich der Paddel- und Pedalstation baulich entwickelt hat, haben sich Veränderungen in der Bebauungsstruktur ergeben, die sich auf den nordöstlichen Bereich des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. R 8 auswirken. So ist etwa eine im östlichen Bereich des Bebauungsplanes vorgesehene Straßenanbindung an den alten Ortsteil Rorichums nicht mehr möglich, da auf der angrenzenden Seite (Bebauungsplangebiet Nr. R 6) bereits genehmigte Bebauung vorhanden ist.

Bevor nun der letzte Bauabschnitt des Bebauungsplangebietes Nr. R 8 erschlossen wird, ist aus vorgenannten Gründen vorgesehen, den nordöstlichen Teilbereich des Geltungsbereiches R 8 den geänderten Bedürfnissen anzupassen.

Die im Plan festgesetzten Erschließungsstraßen werden zur Optimierung der Grundstückszuschnitte geringfügig verändert, die vorgesehene Verbindungsstraße zur Anbindung an das Bebauungsplangebiet Nr. R 6 (alter Ortskern Rorichum) wird weiter nach Süden verschoben und der Grünzug zur Optimierung der Bebaubarkeit geringfügig verkürzt.

Ein Grundstück im Nordosten des Plangebietes, direkt am Rorichumer Tief gelegen, ist bislang durch eine Baubeschränkung -verursacht durch eine Immissionsbelastung - belegt. Da die Bauflächen in direkter Wasserlinie äußerst attraktiv sind, wurden Maßnahmen zur Geruchsminderung untersucht. Daraus resultierend ist es nun möglich, die Baubeschränkung im äußersten Nordosten des Änderungsbereiches aufzuheben und den Bauteppich bis an die Grünfläche heranzuführen.

Da die Grundzüge der Planung durch die beschriebenen geringfügigen Änderungen nicht berührt werden, hat der Rat der Gemeinde Moormerland in seiner Sitzung am 21.03.2007 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ i. V. mit § 13 (2) BauGB, zu ändern.

In der vorliegenden Begründung sind nur die von der Änderung betroffenen Belange dargestellt. Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise des Bebauungsplanes Nr. R 8 behalten ihre Gültigkeit.

Die vorliegende Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes ist daher als Anlage zum rechtskräftigen Bebauungsplan zu sehen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. R 8 – 1. Änderung - wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nord-Osten durch das Rorichumer Tief,
- im Südosten durch die rückwärtigen Grundstücke des Ortsteils Rorichum,
- im Südwesten durch die nord-östliche Grenze der Straßenparzelle der Deichlandstraße (L 2)
- im Westen durch die rückwärtige Bebauung entlang des Ludgeriweges.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. R 8 – 1. Änderung - ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

2.2. NUTZUNGS- UND ERSCHLIEßUNGSSTRUKTUR

Der Änderungsbereich befindet sich im nord-östlichen Bereiches des Bebauungsplanes R8 „Rorichum“. Die Erschließung des Baugebietes war in drei Abschnitten vorgesehen, wobei nun die Erschließung des letzten Abschnittes unmittelbar bevorsteht. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet.

Die Verkehrsanbindung des Gebietes erfolgt über das Wohngebiet R8 an die L2 (Deichlandstraße) mit direkter Anbindung an die Ortschaften Rorichum und Oldersum.

Über diese wird in südlicher Richtung über den Ort Terborg die Stadt Leer und in nördlicher Richtung über die Ortschaft Gandersum die Stadt Emden erreicht. Über Oldersum ist die Anbindung an die Autobahn A31 gegeben.

3.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

3.1. VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Anschlusspunkt an die Deichlandstraße (L 2). Aufgrund der vorhandenen Kapazität der Landesstraße kann der durch das Plangebiet entstehende zusätzliche Verkehr problemlos abgewickelt werden.

Weitere Anschlusspunkte an die Landesstraße sind nicht zulässig. Aus diesem Grund wird für die übrigen Bereiche ein durchgängiges Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Die interne Erschließung des Gebietes erfolgt über Ringstraßensysteme. Daneben sind zur Erschließung einzelner Grundstücke zwei Stichstraßen vorgesehen. Das Ringsystem ermöglicht eine optimale Erschließung der Grundstücksflächen. Grundelemente der Verkehrsberuhigung sind rechtwinklige Kurven und ge-

ringe Straßenabschnittslängen. Weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen müssen im Rahmen der Ausbauplanung erfolgen, sie sind nicht Bestandteil dieses Verfahrens.

Alle Planstraßen weisen eine Breite von 7,00 m auf. Die Ausbaubreite sollte ca. 4,75 m betragen (Begegnungsverkehr PKW/LKW bei 4,75 m möglich).

Um langfristig einen direkten Anschluss an Rorichum zu ermöglichen, ist im Osten des Plangebietes ein Anschlusspunkt vorgesehen. Diese Anbindung wird nicht die gleiche Funktion wie jene an die Deichlandstraße übernehmen, also keine weitere Haupteerschließung darstellen. Diese Anbindung wird, wie unter Pkt. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ bereits dargestellt, in südliche Richtung verschoben, um an die östlich des Plangebietes vorhandene Privatstraße „Kampstraße“ anschließen zu können.

In Richtung Rorichum sind geringe Verkehrsmengen zu erwarten, da von einer stärkeren Orientierung in Richtung Oldersum (vielfältige Infrastruktureinrichtungen) auszugehen ist. Aus diesen Gründen ist die Breite dieser Planstraße auf 5,00 m reduziert.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind Flächen für Versorgungsleitungen vorzusehen.

Neben dem Erschließungssystem für den Kfz-Verkehr sind im Plangebiet fuß- und radläufige Verbindungen geplant, die den Zugang zum Rorichumer Tief und zu den Räumstreifen ermöglichen sowie zusätzliche Anschlüsse an die Deichlandstraße gewährleisten.

Entlang des Rorichumer Tiefs ist bis zum westlichen Zugang zum Rorichumer Tief ein Fuß- und Radweg geplant. Der Änderungsbereich wird ebenfalls an diesen Fuß- und Radweg angebunden. Er soll eine zusätzliche fuß- und radläufige Verbindung zwischen Rorichum und Oldersum darstellen.

3.2. IMMISSIONSSCHUTZ/GERUCH

In der Umgebung des Plangebietes waren bis zum Frühjahr 1997 im Osten zwei landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe vorhanden. Die Hofflächen des einen Betriebes grenzten im Osten unmittelbar an das Plangebiet. Dieser Betrieb wird nicht mehr weitergeführt. Das Pachtverhältnis zwischen dem Eigentümer Follrichs und dem Pächter Siemens wurde aufgehoben und wird auch in Zukunft auf der Fläche nicht mehr weitergeführt werden können.

Die Gemeinde befindet sich inzwischen im Besitz eines Teiles der Hofflächen und nutzt diese anderweitig. Deshalb ist dieser Betrieb nicht mehr unter geruchsimmissionstechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

Bei dem anderen landwirtschaftlichen Betrieb des Landwirtes Groenewold (Ziegeleiwarft Straße 1), der nördlich des Rorichumer Tiefs liegt, wurde zur Aufstellung des Bebauungsplanes R8 von der Landwirtschaftskammer Weser-Ems ein Gutachten erstellt. Der unter Berücksichtigung der Standortsituation, der Stallanlagen und des Tierbestandes ermittelte Immissionsradius wird durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen eingehalten. Eine Erweiterung des Betriebes in Richtung neues Wohngebiet kann hier nicht erfolgen, weil zwischen den Wohnbauflächen und dem Betrieb das Rorichumer Tief liegt. Der Betrieb müsste sich dann eher in nördliche Richtungen erweitern, so dass weitere Auswirkungen auf das Plangebiet nicht zu erwarten sind.

Der Landwirt Groenewold plant gegenwärtig die Erweiterung seines Betriebes. Im Zuge der Planungen sind erneut Erhebungen zur Geruchssituation vom Ing.Büro Zech GmbH vorgenommen worden. Diese sind in der Anlage beigelegt.

Aus den neuen Untersuchungsdaten geht hervor, dass durch Maßnahmen zur Geruchsminderung Einfluss auf den Immissionsradius genommen werden kann.

Aus der durchgeführten Variantenrechnung des Ing.Büros Zech GmbH geht hervor, dass bei der Berücksichtigung der geruchsmindernden Maßnahmen (Abdeckung des Güllebehälters mit Strohhacksel, Abdeckung der Anschnittstellen der Silagemieten) „der Immissionswert von 0,10 – entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % der Jahresstunden – im gesamten Bebauungsplangebiet eingehalten“ wird.

Aus dem Grunde soll der Bauteppich entlang des Rorichumer Tiefs im Norden bzw. Nordosten des Änderungsbereiches nun bis an die Grünfläche heranragen dürfen, um die Bebaubarkeit der Grundstücke zu optimieren.

3.3. NATUR UND LANDSCHAFT

Die Belange von Natur und Landschaft sind im Bebauungsplanverfahren abgearbeitet worden. Die Ersatzmaßnahmen sind bereits vorgenommen worden. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes bereitet keinen zusätzlichen Eingriff in den Naturhaushalt vor, daher fallen keine zusätzlichen Maßnahmen an.

Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. R 8 erfolgte im Auftrage der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Aurich
Am Pferdemarkt 1
26603 Aurich
Tel: 04941-1705-0, Fax: 04931-1705-55

DATUM:.

28. FEBRUAR 2008


DIPL.-ING. KERSTIN PETERSSEN

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gem. Ratsbeschluss vom **13. Februar 2008** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND,

28. FEBRUAR 2008



BÜRGERMEISTER

**FACHBEITRAG²**

*GERUCHSTECHNISCHER BERICHT NR. LG3855.1/01
DER INGENIEURGESELLSCHAFT ZECH GMBH, HESSENWEG 38, 49809 LINGEN*

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABB. 1:	ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB: 1 : 25 000.....	6
ABB. 2:	AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999, MAßSTAB : 1 : 10 000	7

² Ist der Fachbeitrag nicht beigelegt, so kann diese angefordert werden !

ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB: 1 : 25 000

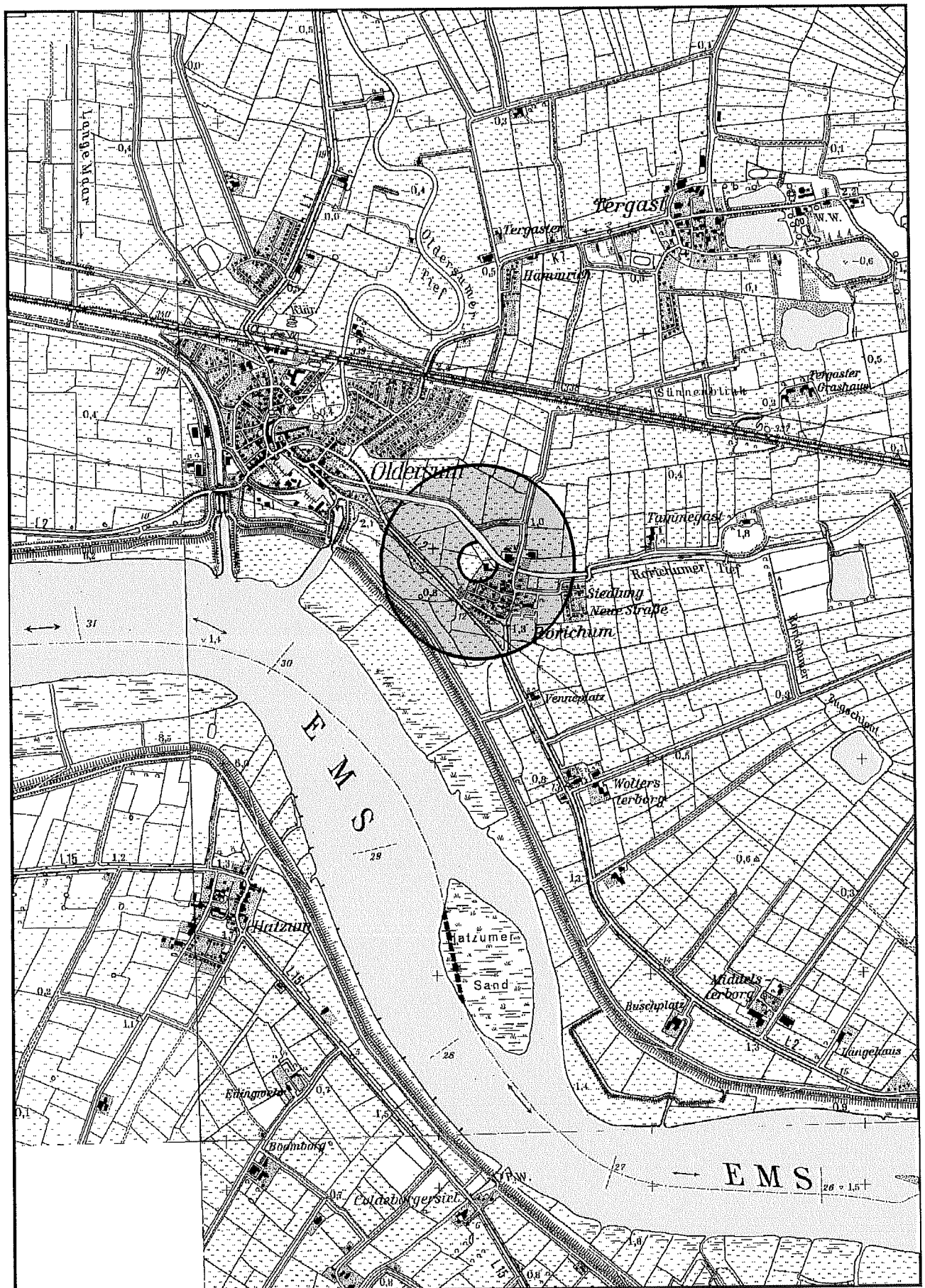


ABB. 2: AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999, MAßSTAB: 1 : 10 000

