B E G R Ü N D U N G

ZUM

Bebauungsplan R 5

Gemeinde Moormerland, Landkreis Leer, Regierungsbezirk Weser-Ems

Aufgestellt:
Gemeinde Moormerland
- B a u a m t -

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemein
   1.1 Lage des Plangebietes
   1.2 Aufstellungsbeschluß
   1.3 Gesetzliche Grundlagen
   1.4 Bindungen aus dem Bestand

2. Erfordernis der Planung

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4. Begründung der Festsetzungen des B'planes (§ 9 BauGB)
   4.1 Art der baulichen Nutzung
   4.2 Maß der baulichen Nutzung
   4.3 Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen; Nebenanlagen
   4.4 Verkehrsflächen
   4.5 Grünflächen (Eingriffe in Natur u. Landschaft)

5. Immissionsschutz

6. Kosten

7. Ver-und Entsorgung
   7.1 Versorgung
   7.2 Entsorgung
   7.3 Abfallbeseitigung
   7.4 Stromversorgung

8. Anregungen und Bedenken

1. Allgemein

1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des B'planes R 5 wird begrenzt:

Im Nordosten und Osten: Alte B 70 (Deichlandstraße)
Im Südwesten: Südwestgrenze der Flurstücke 50/10,50/9, 50/11, 50/6, 50/4, 50/3, 49/4, 49/5 der Flur 1 der Gemarkung Rorichum.
Der Übergang im Straßenraum ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Beschluß gem. § 2 (1) BauGB wurde am 02.02.1989 gefaßt. Am 21.03. 1989 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung statt.

1.3 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieses B'planes sind:

a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12. 1986

b) die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09. 1977

c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 81 - PlanzVO 81) vom 30.07. 1981

d) die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der z.Zt. geltenden Fassung

1.4 Bindungen aus dem Bestand

Innerhalb des Planbereiches

Die Gebäude im räumlichen Geltungsbereich R 5 wurden in den 30-iger Jahren errichtet.
Es handelt sich bis auf das Gebäude Deichlandstraße 11um reine Wohnhäuser. In dem Gebäude Deichlandstr.11 war eine Schmiede vorhanden.

Das Gelände ist eben, topographische Einschränkungen in Natur, Kultur, Bau- oder Bodendenkmale bestehen nicht.

Ein Erwerb von Verkehrsflächen etc. ist nicht erforderlich, so daß ein Sozialplan nach § 180 BauGB nicht aufgestellt werden muß.
Die Flächen des Plangebietes liegen außerhalb des historischen Ortskerns von Rorichum, der

sich als typische Warftensiedlung darstellt.

Außerhalb des Plangebietes
Im Nordosten schließt sich die Warftenbebauung an. Die sich östlich und südwestlich anschließenden Ländereien werden landwirtschaftlich genutzt.

2. Erfordernis der Planung
Die Flurstücke 50/9 und 50/10 der Flur 1 der Gemarkung Rorichum sind bei der Begradigung der jetzigen L II Nr. 2 von größeren landwirtschaftlichen Grundstücken abgetrennt worden und erhielten dadurch eine Insellage. Für die Landwirtschaft sind diese Grundstücke ohne Bedeutung. Dagegen ist die Lage am Ortseingang Rorichums für die gewerbliche Wirtschaft interessant, so daß die Gemeinde die Voraussetzungen für eine Bebauung mit der Aufstellung eines B'planes schaffen möchte.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
Für die bebauten Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich R 5 wurde im genehmigten F'plan die Nutzungsart "Kleinsiedlungsgebiet (WS)" dargestellt. Bei den Flurstücken 50/9, 50/10 und 50/11 handelt es sich um Grünland. Es ist somit die Änderung des F'planes erforderlich. Vorgesehen ist, die Nutzungsart "gemischte Bauflächen" gem. § 1 BauNVO u.a. für die Flurstücke 50/9 und 50/10 der Flur 1 der Gemarkung Rorichum einzuführen. Für die restlichen Grundstücke wird mit der 22. Änderung des F'planes die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" vorgesehen.
Es bestand der Wunsch, die Freiflächen in aller Kürze baulich zu nutzen, so daß das Verfahren nach § 8 (3) BauGB zur Anwendung kommen mußte. Die begehrten Baugenehmigungen wurden bereits erteilt.

4. Begründung der Festsetzungen des B'planes (§ 9 BauGB)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird "Mischgebiet" gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
Im übrigen kommt für die restlichen Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des B'planes die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet (WA)" zur Ausweisung.
Auf die Ausführungen zu den Anregungen - Nutzungsänderung - unter Punkt 8 dieser Begründung wird hingewiesen.

Die frühere Gemeinde Rorichum hat mit dem B'plan R 2 für den Ortskern "Kleinsiedlungsgebiet" ausgewiesen. In Anlehnung an diese Vorgabe wurde für das restliche, südwestlich bebaute Ortsgebiet ebenfalls "Kleinsiedlungsgebiet" dargestellt.

In dem Gebäude "Deichlandstr. 11" war bis zum Ableben des bisherigen Eigentümers eine Schmiede vorhanden. Der Erwerber hat zu erkennen gegeben, daß das Gebäude auch weiterhin gewerblich genutzt werden soll.

Wenn sich in der Ortschaft Rorichum überhaupt noch eine gewerbliche Ansiedlung für die Versorgung der dortigen Bevölkerung ergeben sollte, so wäre dies an der alten B 70 am geeignesteten.Die Ausweisung von "Mischgebiet" u.a. für die Flurstücke 50/9 und 50/10 der Flur 1 der Gemarkung Rorichum läßt eine variable Nutzung in dieser Richtung zu.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Geschoßzahl wird auf 1 Vollgeschoß begrenzt. Der Altbaubestand ist entsprechend.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Es werden ausschließlich Baugrenzen ausgewiesen. Die Regelbautiefen für die Wohngrundstücke betragen 20,00 m. Eine größere Bautiefe kann wegen der Lage an der L 2 nicht befürwortet werden.
Die Flurstücke 50/9 und 50/10 sollen gewerblich genutzt werden, wo die Eigentümer anläßlich der vorgezogenen Bürgerbeteiligung ein berechtigtes Interesse nachweisen konnten, für ihr Grundstück größere Bautiefen vorzusehen. Dieser Anregung wird Folge geleistet.
Die nach dem Nieders. Straßengesetz freizuhaltene Anbauverbotszone der L II.O, Nr. 2

wird nicht mit erfaßt.

Es gilt für alle Grundstücke die offene Bauweise.

4.4 Verkehrsflächen

Die Breite der alten B 70 beträgt rd. 15,00 m. Die große Straßenbreite resultiert daraus, daß neben der Fahrbahn breite Straßen-Seitengräben vorhanden waren, die überwiegend verfüllt wurden. Ein Grunderwerb ist daher nicht erforderlich.
Wegen der geringen Grundstückstiefen ist das Hineinführen von Planstraßen nicht erforderlich.

Es besteht aber auch nicht die Absicht, den Anliegern von der Trasse der alten B 70 Flächen in Eigentum zu überführen. Die Erfahrung zeigte, daß die Vermessungskosten etc. sehr hoch sind, so daß sich die Kostennutzung für den Anlieger nicht rechnen läßt.

4.5 Grünflächen; Eingriffe in Natur u. Landschaft

Gesonderte Grünflächen werden mit dem B'plan R 5 nicht ausgewiesen.
In den Straßenseitenräumen der alten B 70 waren Pappeln vorhanden, die zu einem großen Teil abgestorben waren und in den Jahren 1987/88 entfernt werden mußten.
Im Benehmen mit den Bewohnern Rorichums wurde sofort nach der Beseitigung eine Neubepflanzung besorgt.

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes ist wegen der direkten Lage zur L II.O , Nr. 2 nicht vorgesehen. Mit dem noch aufzustellenden B'plan R 6 für das Altbaugebiet wird hierauf eingegangen. Ein Antrag nach dem Spielplatzgesetz wird eingereicht.

Das Einfügen der beabsichtigten Bebauung und Nutzung der Flurstücke 50/9 u. 50/10 in die Umgebung hat bei den bisherigen Beratungen der Gremien der Gemeinde Moormerland großen Raum eingenommen."Wird die sich jetzt noch zeigende Dorfsilhoutte nachteilig verändern?" war die eigentliche Frage.

Um zu diesem Problem auch die Meinung der Bewohner Rorichums kennenzulernen, wurde am 02.11.1988 eine inoffizielle Bürgerbeteiligung durchgeführt. 19 Bürger waren erschienen, die am Schluß der Erörterung sich für eine Bebauung und gewerbliche Nutzung aussprachen.

Es handele sich doch um kleinere Restflächen am Ortsrand der vorhandenen Bebauung, die letztlich doch einer Nutzung zugeführt werden müßten.

Danach beschloß der Rat die Aufstellung des B'planes R 5.

5. Immissionsschutz

Lt. Mitteilung des Straßenbauamtes Aurich ergab die letzte Verkehrszählung auf der L 2 eine Verkehrsbelastung von 4.188 Kfz-Einheiten in 24 Stunden. Es wurden 3.597 Pkw's und 591 Güterverkehrsfahrzeuge gezählt; ergibt zusammen 4.188 Kfz-Einheiten. Von den 591 Güterverkehrsfahrzeugen waren 406 Schwerlastfahrzeuge. Eine Unterteilung in Tag- und Nachtbelastung wurde nicht vorgenommen.

In Anwendung von DIN 18005 ergibt sich ein äquivalenter Dauerschallpegel in 25,00 m Abstand von der Mittelachse der L 2 von 52,5 dB(A).
Der für das "MI u. WA-Gebiet" geltende Tageshöchstwert von 60/55 dB(A) wird nicht überschritten.

Die Erfahrungswerte zeigen, daß die Differenz zwischen dem Mittelwert und dem Nachtwert bzw. dem Tageswert rd. 8 dB(A) ausmacht. Es ist somit die Tatsache gegeben, daß die zulässigen Werte unter Einbeziehung der Toleranzgrenze nicht überschritten werden.

Darüberhinaus konnte in der Örtlichkeit festgestellt werden, daß die vorhandenen Gebäude fast alle mit Isolierglasfenster ausgestattet sind, die eine Reduzierung der dB(A)-Werte im Hause bewirken. Schließlich sind die Wohnräume in den vorhandenen Gebäuden fast alle der L 2 abgewandt.

6. Kosten

Die Fahrbahn der alten B 70 ist noch in der Ursprungsform vorhanden. Es handelt sich um eine Basaltpflasterstraße.

Neue Planstraßen sollen nicht angelegt werden, so daß durch die jetzt anstehenden Planungen der Gemeinde keine Erschließungsaufwendungen verursacht werden.

Ob und in welchem Umfange die Straßenerneuerung erforderlich ist, bleibt abzuwarten. Dies ist nicht Gegenstand des B'planverfahrens.

Die Deichlandstraße wird voraussichtlich 1990 kanalisiert.

7. Ver-u. Entsorgung

7.1. Versorgung

Das Baugebiet ist am Netz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen angeschlossen.

7.2. Entsorgung

Wie bereits unter 6. dieser Begründung kurz erwähnt wurde, ist beabsichtigt, die Deichlandstraße 1990 zu kanalisieren. Der Anschluß der noch unbebauten Grundstücke an die zentrale Schmutzwasserleitung wird daher in aller Kürze möglich. Das Oberflächenwasser wird dem vorhandenen Straßen-Seitengraben zugeführt.

7.3 Abfallbeseitigung

Der anfallende Müll wird wöchentlich abgefahren; zuständig ist der Landkreis Leer. Es besteht Anschlußzwang.

7.4 Stromversorgung

Für die Stromversorgung ist die EWE Leer zuständig.

8. Anregungen und Bedenken

8.1 Anregungen der Preussen-Elektra vom 25.04. 1989

Wir weisen darauf hin, daß der Bereich der Freileitung der Preussen-Elektra einer Bauhöhen-u. Bepflanzungsbeschränkung unterliegt. Danach ist beim Unterbauen von Hochspannungsfreileitungen für Dachneigungen $\leq$ 15 ^{o} ein größerer Sicherheitsabstand einzuhalten. Auf die VDE-Vorschriften 0210/12/85 wird hingewiesen. Beim Umgang mit sperrigen Baugeräten in unmittelbarer Nähe oder unter der Leitung ist höchste Vorsicht geboten;

schon eine Annäherung bis auf 3,00 m an die Leitung heran bedeutet Lebensgefahr.

Abwägung:

Damit die Interessen der Preussen-Elektra jederzeit hinreichend Beachtung finden, wird ein nachrichtlicher Hinweis in den B'plan aufgenommen, mit dem bestimmt wird, daß die Gesellschaft zu jeder Veränderung im Bereich der Leitungstrasse zu hören ist. Damit sollte sichergestellt sein, daß keine Unfälle etc. eintreten können.

8.2 Anregung des Straßenbauamtes Aurich vom 10.05. 1989

Entlang der L 2 ist ein durchgehendes Zu- u. Abfahrtsverbot festzusetzen.

Abwägung:

Der Anregung des Straßenbauamtes Aurich wird entsprochen.

8.3 Weitere Anregung des Straßenbauamtes vom 10.05. 1989

Die Sichtdreiecke im Bereich der Gemeindestraßen/Einmündungen zur Landesstraße II. Ordnung Nr. 2 sind gemäß RAST-K88 im Maß von 10,00 m (gemessen vom Fahrbahnrand der L II.O Nr. 2) für die Gemeindestraßen einzutragen.

Abwägung:

Der Anregung des Straßenbauamtes wird entsprochen.

8.4 Weitere Anregung des Straßenbauamtes Aurich

Der Baulastträger der L II.O Nr. 2 ist von allen evtl. Lärmschutzvorkehrungsmaßnahmen aus dem B'plan freizustellen.

Abwägung:

Die auf der Grundlage der vom Straßenbauamt bekannten Belastungswerte errechneten Lärmschutzpegel überschreiten nicht die zulässigen Richtwerte, so daß keine Ansprüche aus den Planungen der Gemeinde an das Straßenbauamt herangetragen werden können.

Auf die Ausführungen unter Punkt 5 dieser Begründung wird hingewiesen.

8.5 Weitere Anregung des Straßenbauamtes Aurich

Eine Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG von 20,00 m vom Fahrbahnrand der L 2 ist mit Ausnahme des Flurstücks 49/4 die Baugrenze der Bebauung entsprechend auf 17,50 m festzusetzen.

Abwägung:

Es bleibt bei der Ausweisung der Baugrenzen in einem Abstand von 15,00 m vom Rand der Fahrbahn der L II.0 Nr. 2. Es soll den Eigentümern der Gebäude Deichlandstr. 21 u. 23 auch eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit eröffnet werden. Besonders der Eigentümer des Gebäudes Deichlandstr. 23 würde unter Berücksichtigung der Anregung des Straßenbauamtes stark eingeengt werden.
Die Gemeinde ist daher der Auffassung, daß die Belange des Straßenbauamtes zurückstehen müssen.

8.6 Anregung des Landkreises Leer - Untere Wasserbehörde -

Das Abwasser ist einer Kläranlage zuzuführen. Entsprechende Entwurfsunterlagen sind vorzulegen.

Abwägung:

Die Entwurfspläne zur Kanalisierung der Ortschaft Rorichum liegen dem Landkreis Leer bereits vor.
Die Kanalisierung - u.a. auch der Deichlandstraße - soll 1990 besorgt werden.

8.7 Anregungen des Landkreises Leer - Planungsamt - sowie des Gewerbeaufsichtsamtes Emden

Aus städtebaulicher Sicht stellt sich die Frage, ob für die Flurstücke 50/9 u. 50/10 besondere Wohnverhältnisse gewährleistet sind, da auch das Wohnen in einem "Mischgebiet" zulässig ist. Das Gewerbeaufsichtsamt ver-

tritt die Meinung, daß die Aufstufung zu der Nutzungsart "Mischgebiet" mit der dortigen Gegebenheit nicht vereinbar ist.
Der Landkreis Leer fügt hinzu, daß ggf. ein Pflanzstreifen entlang der Landesstraße angeordnet werden sollte.

Abwägung:

In dem Gebäude Deichlandstr. 11 war bis vor kurzem eine Werkstatt vorhanden.
Auf der gegenüberliegenden Seite des vorgenannten Grundstücks befindet sich eine Gaststätte mit einem angegliederten Lebensmittelgeschäft.
Die übrigen Grundstücke sind mit Wohnhäusern bebaut.
Der Rat hat in seiner Sitzung am 26.09.1989 entschieden, für die Grundstücke Deichlandstraße 15, 17, 19, 21 und 23 lediglich die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" auszuweisen. Die Nutzungsart "Mischgebiet" soll nur noch für die Flurstücke 126/49, 91/50, 50/9 und 50/10 der Flur 1 der Gemarkung Rorichum gelten.

Durch den Bestand der Gaststätte ist im südlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches eine gewerbliche Nutzung gegeben, so daß durch die Ausweisung der Nutzungsart gem. § 6 BauNVO für die freien Flächen keine Konflikte erwartet werden dürften.

Der Rat hat mit dieser Entscheidung die kollidierenden Anregungen des Landkreises Leer und des Gewerbeaufsichtsamtes versucht auszugleichen, indem, daß nunmehr für die Wohngrundstücke nur noch die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" und für die Freiflächen die Nutzungsart "Mischgebiet" gelten soll.

Zusätzlich wird für einen Streifen entlang der L II.0 im Bereich der Flurstücke 5o/9 , 50/10 und 5o/11 ein Grünstreifen ausgewiesen.

8.8 Anregung des Landkreises Leer

Auf die Altlasten ist einzugehen.

Abwägung:

Bis auf das Grundstück Deichlandstr. 11 sind alle Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich R 5 landwirtschaftlich bzw. für Wohnzwecke genutzt worden.

In dem Gebäude Deichlandstr. 11 war bis vor einigen Jahren eine Schmiede vorhanden. Außer diesem Anwesen hatte der Gewerbetreibende bis Anfang der 70-iger Jahre eine kleinere Tankstelle betrieben. Die örtliche Überprüfung ergab, daß sämtliche Einrichtungen der Tankanlage entfernt sind.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 23.10.1989 bis zum 24.11.1989 mit dem B'plan R 5 der Gemeinde Moormerland öffentlich ausgelegen und ist vom Rat der Gemeinde Moormerland am 23.05.1991 beschlossen worden.

Moormerland, den 07.10.1991

Der Bürgermeister

GEMEINDE MOORMERLAND 10 LDKR. LEER

Der Gemeindedirektor