B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. R 3

Gemeinde Moormerland
- B a u a m t -
Theodor-Heuss-Straße 12
2956 Moormerland

2. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Räumlicher Geltungsbereich des B'planes und Aufstellungsbeschluß	3
3. Abgrabungen, Aufschüttungen	4
4. Agrarplanung	4
5. Anpassungspflicht	4
6. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
7. Aussiedlung	6
8. Baulinien, Baugrenzen	7
9. Bauweise und Bebauungsweise	7
10. Bodenbelastung - Bodenverbrauch - Bodenverunreinigung - Bodenbeeinträchtigung	7
11. Bürgerbeteiligung	8
12. Denkmalschutz	8
13. Erschließung - Aufschließung - Erschließungsaufwand	9
14. Freiflächen	10
15. Gemeinbedarfsanlagen	11
16. Immissionsschutz	11
17. Landschafts- u. Grünordnungsplanung sowie Naturschutz- Landschaftspflege und Ökologie	11
18. Ortsbild	12
19. Verkehrsflächen	13
20. Versorgungsanlagen	13

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses B'planes sind:

a) das Bundesbaugesetz (BBauG) in der zuletzt geltenden Fassung

b) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986

c) die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977/23.01.1990

d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 81 - PlanzVO) vom 30.07.1981

e) die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der z. Z. geltenden Fassung

2. Räumlicher Geltungsbereich des B'planes R 3 und Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat am 16.10.1984 die Aufstellung des B'planes und am 07.03.1989 den Erlaß von örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Die von dem Rat der früheren Gemeinde Rorichum gefaßten Beschlüsse zur Aufstellung des B'planes R 3 für ein Gebiet beiderseits der Tammegaster Straße vom 21.04.1971, 27.02.1972 und 30.10.1972 wurden aufgehoben.

Der Planbereich wird nach dem Aufstellungsbeschluß wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Rorichumer Tief
Im Osten und Süden:	Tammegaster Straße
Im Westen:	Kampstraße

Das Katasteramt hat im Verfahren nach § 4 (1) BauGB mitgeteilt, daß der Bildung der Planungsgrenze duch Eigentumsgrenzen in Teile nicht möglich sei, da die Vermarkung fehlt.

Der Rat nahm die Empfehlung an, die östlichen Fahrbahnkanten bzw. Böschungskanten von Straßenseitengräben einzuhalten.

3. Abgrabungen - Aufschüttungen

Langfristig vorgenommene Veränderungen der Erdoberfläche sind bisher und sollen auch in Zukunft nicht zur Ausführung kommen. Teichanlagen sind nur als Nebenanlagen zur Hauptanlage (Bebauung) bis zu einer Größe von 100 qm zulässig.

4. Agrarplanung

Bei der Aufstellung des B'planes Nr. R 3 ist das landwirtschaftliche Element im raumplanerischen Beziehungsfeld von Bedeutung.

Das Flurstück 128/7 gehört zu der Hofstelle Kampstraße 12. Es handelt sich um einen Pachtbetrieb. Der zwischen der Tammegaster Straße und dem Rorichumer Tief liegende Streifen ließ sich durch die von der Straße hervorgerufene Trennung von den eigentlichen Betriebsflächen nur unter erschwerten Bedingungen nutzen, so daß der Eigentümer das Grundstück für die Bebauung anbot.

Für die Eigenentwicklung der Ortschaft Rorichum stehen keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Der Rat ging daher auf das Angebot ein und beschloß die Aufstellung des B'planes R 3.

Noch vor der Gebietsreform war die frühere Gemeinde Rorichum bemüht, die Grundstücke beiderseits der Tammegaster Straße der Wohnbebauung zuzuführen. Dieses Planziel hat die Gemeinde Moormerland aufgegeben, da die sonst direkt am Hofgebäude angrenzenden Flächen einer Nutzungsänderung unterzogen worden wären. Die Hofstelle Kampstraße 12 umfaßt sonst noch rd. 48 ha Betriebsfläche. Der Betreiber wohnt in der Ortschaft Terborg. Die Bewirtschaftung dieser Hofstelle wird von den Söhnen verrichtet.

5. Anpassungspflicht

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Zuführung von rd. 10 Bauplätzen für eine Eigenentwicklung dürfte für die Grundsätze der Regioplanung ohne Belang sein.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wurde für den räumlichen Geltungsbereich R 3 bewußt die Nutzungsart "Dorfgebiet" gewählt, damit dem Siedlungswilligen von vornherein klar ist, daß dieses Gebiet durch den Bestand eines landwirtschaftlichen Anwesens in der Nachbarschaft vorbelastet ist.

Es lassen sich die Reibungsflächen - landwirtschaftlicher/privater Verkehr etc. - nicht völlig ausschließen.

Die Bestandsanalyse läßt aber den Schluß zu, daß keine so gravierenden Interessenkonflikte zu erwarten sind, die nach welcher Seite auch immer zu unerträglichen Beeinträchtigungen führt.

Bereits bei der 10. Änderung des F'planes wurde dieses Thema eingehend diskutiert und abgewogen.

Der Rat hat die bauliche Entwicklung vorrangig vor die landwirtschaftlichen Interessen gestellt.

Die F'planänderung wurde schließlich auch in der beschlossenen Fassung rechtsverbindlich.

Mit § 6 der textlichen Festsetzungen wird eine Nutzungseinschränkung festgelegt. Gerade die Wahrung der Dorfstruktur Rorichums erfordert, daß nicht alle nach § 5 der BauNVO zulässigen Nutzungen umsetzbar sind. Im besonderen würde dort die Ansiedlung von Spielhallen ungeeignet sein.

Die Gemeinde hat ohnehin bereits zur Versorgung des gemeindlichen Gebietes 3 Spielhallen zugelassen. Weitere Anlagen sind im Kerngebiet südlich des Rathauses zulässig. Damit ist gerechtfertigt, daß an dieser Stelle derartige Einrichtungen für unzulässig erklärt werden.

Bei den vorhandenen Gebäuden in dem räumlichen Geltungsbereich handelt es sich um ein Vorderhaus eines früheren Gulfhauses und um ein ca. 15 Jahre altes Wohnhaus.

Es ist in der Umgebung des Baugebietes die eingeschossige Bauweise vorherrschend; diese soll die Fortsetzung in dem neuen Baugebiet finden.

Es soll weiterhin die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschoßflächenzahl 0,4 gelten.

Da es sich um "Dorfgebiet" handelt, ist die Ausweisung eines Kinderspielplatzes nicht erforderlich.

Die Landwirtschaftskammer gab im Verfahren nach § 4 (1) BauGB noch einmal zu bedenken, daß durch die angestrebte Bebauung auf der Nordostseite der Tammegaster Straße Interessenkonflikte mit der Landwirtschaft zu erwarten seien. Die zusätzliche Verkehrsbelastung und Verschmutzung der Tammegaster Straße sei hier zu nennen.

Der Rat hat sich mit den Anregungen eingehend auseinandergesetz. Es wurde hervorgehoben, daß in Rorichum in Ortsmitte schon immer neben der Wohnbebauung Hofstellen vorhanden waren. Die sich dort Ansiedelnden wissen, daß sie sich in einem landwirtschaftlich geprägten Ort ein Wohnhaus bauen.Die Entwicklung einer solchen Siedlungsstruktur werde ohnehin mit der novellierten BauNVO gefördert.

Die angesprochene geringe Breite der Fahrbahn der Tammegaster Straße stellt kein Problem dar. Diese Straße hat ohnehin die heutige Verkehrsmenge aus der vorhandenen Siedlung Rotdorn-, Kleestraße neben dem landwirtschaftlichen Verkehr aufgenommen. Die Planumsbreite ist so groß, daß eine Fahrbahnverbreiterung jeder Zeit möglich ist.

7. Aussiedlung

Die Planungen der Gemeinde haben keine Verlegung von Betrieben zur Folge, so daß sich die Aufstellung eines Sozialplanes erübrigt.

8. Baulinien - Baugrenzen

Es kommen nur Baugrenzen zur Ausweisung. Die Regelbautiefe beträgt 25,00 m.

9. Bauweise und Bebauungsweise

Es soll auch die offene Bauweise unter Einhaltung des Bauwich entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festgelegt werden.

Dorfgebiet (MD)	= 9 940 m²	=	56,13 %
öffentl. Verkehrfläche	= 3 100 m²	=	17,50 %
öffentl. Grünfläche	= 2 940 m²	=	16,60 %
Private Grünfläche	= 340 m²	=	1,92 %
Wasserfläche	= 1 390 m²	=	7,85 %
	17 710 m²	=	100,00 %

Kinderspielplatz ist nicht nachzuweisen! (MD)

10. Bodenbelastung - Bodenverbrauch - Bodenverunreinigung - Bodenbeeinträchtigung

Es wurden den Bürgern unterschiedliche Aufteilungsmöglichkeiten aufgezeigt. Die Grundstückstiefe beträgt rd. 50 m. Denkbar wäre, Hinterliegergrundstücke entstehen zu lassen. Dies wäre aber mit einer zusätzlichen Bodenversiegelung verbunden. Außerdem entspricht eine versetzte Bauzeile nicht dem dortigen Charakter. Nach langen Diskussionen entschieden die Gremien der Gemeinde, lediglich eine Zeilenbebauung entlang der Tammegaster Straße zu ermöglichen.

Unter Bezugnahme auf § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird mit § 7 der textl. Festsetzungen die mindest-, höchstzulässige Grundstücksgröße bestimmt. Damit soll verhindert werden, daß sich ggf. nur 2 Bürger die Gesamtfläche teilen. Die Lage der Grundstücke "Am Rorichumer Tief" ist nicht unanttraktiv, so daß die Gemeinde die Notwendigkeit sah, insoweit restrektive Maßnahmen einzuführen.

Bodenverunreinigungen sind nicht feststellbar. Ebenfalls wird eine Bodenbeeinträchtigung infolge übermäßiger Zerschneidung etc. vermieden.

11. Bürgerbeteiligung

Die nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführende Bürgeranhörung erbrachte keine Anregungen und Bedenken zu den anstehenden Planungen.

12. Denkmalschutz

Denkmalschutz und Denkmalspflege gehören gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB zu den Grundsätzen der Bauleitplanung und damit zu den wichtigsten öffentlichen Belangen, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Die Struktur des sogenannten Ortskerns der Ortschaft Rorichum ist von geschichtlicher Bedeutung und soll deshalb mit dem Erlaß von örtlichen Bauvorschriften zu dem B'plan R 6 gesichert werden.

Das Baugebiet R 3 geht nahtlos in das Baugebiet R 6 über, so daß auch für den räumlichen Geltungsbereich dieses B'planes örtliche Bauvorschriften erlassen werden sollen. Damit soll erreicht werden, daß auch dort sich die Bebauung strukturgerecht vollzieht. Im besonderen ist hier die Dachform und die Farbgebung der zu verwendenden Materialien für die Außenfassade zu nennen.

Im einzelnen wurden folgende gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen:

Mit § 4 wird die Ausführungsart der Außenwände festgelegt. In der Ortschaft Rorichum war die Ziegelrohbauweise vorherrschend, so daß insoweit rot bis rotbraune Vormauersteine zur Verwendung kommen müssen.

§ 3 gibt die Dachform vor. Neben den ostfriesischen Gulfhäusern waren auch Landarbeiterhäuser errichtet worden, die mit Satteldächern versehen wurden. Es sollen daher auch in Zukunft nur Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer zur Ausführung kommen dürfen. Flachdächer sind völlig gebietsfremd.

Nach § 3 (5) sind die Dächer mit roten Dachziegeln einzudecken. Dies in Anpassung an die Ausführungsart der Verblendung eines jeden Hauses.

Die Ausführungen unter § 4 (2-5) regeln gestalterische Elemente am Gebäude. Gerade die Fensterform war in früherer Zeit für die Gliederung der Außenansicht besonders wichtig. Es wurden in der Regel hochformatige Fenster angelegt, die mit Segmentbögen überdeckt wurden.

Der Landkreis hatte angeregt, mit § 4 (4) die Art der Fensterunterteilung festzulegen.

Der Rat wollte soweit nicht gehen. Die Unterteilung solle wahlweise möglich bleiben.

Derartig wichtige gestalterische Vorgaben sollen auch in dem Baugebiet R 3 bei der Ausführung von Baumaßnahmen Eingang finden.

Die §§ 6 und 7 regeln noch ergänzende Maßnahmen, die aber auch bei der Stilwahrung nicht unbedeutend sind.

Gerade Überbreiten von Dachaufbauten können die Außenansicht völlig negativ beeinflussen. Die Drittelung der Proportionen dürfte den Ausbau des Dachgeschosses im Umfang der Vorstellungen eines jeden Bauwilligen möglich machen.

Im übrigen sind keine denkmalswürdigen Einrichtungen vorhanden. Werden bei Erdarbeiten etc. bodenkundliche Funde gemacht, wird die Ostfriesische Landschaft bzw. das Amt für Denkmalschutz umgehend beteiligt.

13. Erschließung, Aufschließung, Erschließungsaufwand

Die Baugrundstücke im räumlichen Geltungsbereich R 3 grenzen an die straßenmäßig ausgebaute Tammegaster Straße. Die Grundausstattung für eine Bebauung ist somit vorhanden.

Ergänzende Erschließungsmaßnahmen sind noch durchzuführen, wo dies in Ergänzung bestehender Anlagen im eigentlichen Ortskern ohne Schwierigkeiten realisierbar ist.

Die Verlegung der Schmutzwasserleitung ist für 1990/91 vorgesehen, so daß der Einbau von Kleinkläranlagen nicht mehr erforderlich ist.

Die Kläranlage Oldersum wird z. Z. ausgebaut, so daß auch die Kapazitäten zur Anschließung des Einzugsbereiches Rorichums vorhanden sind.

Der südwestlich der Tammegaster Straße vorhandene Graben soll zur Aufnahme und Ableitung des Niederschalgswassers erhalten bleiben.

Die Verlegung einer Regenwasserleitung ist bis auf einen kleinen Abschnitt, abgehend von der Kampstraße, nicht erforderlich.

Damit wird ein Beitrag zur Erhaltung des ökologischen Gleichgewichts in dem dortigen Bereich geleistet.

Die Finanzierung der Verlegung der Schmutzwasserleitung ist gesichert. Weitere Kosten werden nur noch durch den Erwerb weiterer Straßenverkehrsflächen entstehen.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Landesstraße II Ordnung Nr. 2 - Kampstraße. Die Buslinie führt über die Deichlandstraße; die Haltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 350 m zu dem Baugebiet R 3.

Es ist besonders hervorzuheben, daß für die Schulkinder eine von der L 2 abgesetzte Verkehrsverbindung von Rorichum nach Oldersum hergestellt wurde.

14. Freiflächen

Entlang des Rorichumer Tiefs wird ein ca. 10 m breiter Grünstreifen ausgewiesen.

Von einem Eigentümer, der Flächen für die Anlegung der Grünanlage zur Verfügung stellen muß, wurde während der 1. öffentlichen Auslegung die ersatzlose Aufhebung des Grünstreifens gefordert. Der Rat entschied, daß der durch die Planung ausgelöste Eingriff Ersatzmaßnahmen erforderlich mache, so daß auf die Ausweisung des Grünstreifens nicht verzichtet werden kann. Die Anlegung der Gehwege solle jedoch entfallen.

15. Gemeinbedarfsanlagen

Die Kapazitäten der Grundschule und auch des Kindergartens Oldersum reichen aus, um den Auswirkungen einer weiteren Wohnbebauung in Rorichum gerecht zu werden. Die Orientierungsstufe - Haupt- u. Realschule - sowie das Gymnasium erreichen die Kinder mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Zur Versorgung der Bevölkerung Rorichums mit Lebensmitteln steht noch 1 Ladengeschäft zur Verfügung.

Mit der Ansiedlung weiterer Bewohner wird ein Beitrag zur Standortsicherung geleistet.

Außerdem ist eine Gaststätte mit einem kleinen Saalbetrieb am Ort vorhanden.

Ansonsten müssen die Bewohner aus der Ortschaft Rorichum ihre Einkäufe in Oldersum und der weiteren Umgebung tätigen.

16. Immissionsschutz

Das Siedlungsgebiet R 3 liegt ca. 350 m von der Landesstraße II Ordnung Nr. 2 und ca. 500 m von der Bahnlinie Leer-Emden entfernt. Lärmimmissionen wirken somit nicht auf dieses Gebiet ein.

17. Landschafts- und Grünordnungsplanung sowie Naturschutz - Landschaftspflege und Ökologie

Die Gemeinde hat noch keinen generellen Grünordnungsplan erarbeitet.

Die zu verplanenden Grundstücke wurden bis zuletzt intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die gut funktionierende Entwässerung trug dazu bei, daß eine stetige Beweidung möglich war.

Die Grundstücke haben als Freifläche somit eine untergeordnete Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des dortigen Naturhaushaltes.

Dazu hat die gefangene Lage zwischen Tammegaster Straße - Siedlung Rotdorn-/Kleestraße und Rorichumer Tief beigetragen.

Im Verfahren zur 10. Änderung des F'planes wurde allgemein auf die Verträglichkeit eingegangen. Die Abwägung des Rates führte nicht zu Beanstandungen, die F'planänderung ist rechtsverbindlich.

Für den räumlichen Geltungsbereich R 3 wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, der Bestandteil des B'planes ist. Die Aussagen des Grünordnungsplanes wurden in die Planungen übernommen, so daß eine nochmalige B'planauslegung erforderlich wurde.

18. Ortsbild

Die äußere Erscheinigungsform des Siedlungskörpers Rorichums wird nicht nachhaltig verändert.

Vor der Altbebauung, aus südlicher Richtung betrachtet, befindet sich die Neubausiedlung Rotdorn-, Kleestraße.

Das Baugebiet R 3 schließt lediglich eine Baulücke.

19. Verkehrsflächen

Durch den Erhalt des Vorfluters auf der Südwestseite der Tammegaster Straße wird es notwendig, die Ausdehnung der Verkehrsflächen in nordöstlicher Richtung zu besorgen. Der Eingriff in Privatbesitz beträgt max. 2,00 m.

Es ist eine Verkehrsraumbreite von 10,00 m erforderlich, um ausreichende Abstände zu dem Gewässer mit der Fahrbahn einhalten zu können.

Der Erwerb der Straßenverkehrsflächen erfolgt auf dem Verhandlungswege.

20. Versorgungsanlagen

Für die Siedlungsentsorgung (Pumpstation usw.) brauchen keine Flächen zur Verfügung gestellt werden. Der Müll wird wöchentlich abgefahren; es besteht Anschlußzwang.

Im übrigen wird die Versorgung von der EWE Leer, dem Wasserversorgungsverband Moormerland-Uplengen und der Deutschen Bundespost besorgt.

Die Ortschaft Rorichum wurde kürzlich an die Gasfernleitung angeschlossen, so daß auch die Siedlung mit dem umweltfreundlichen Erdgas versorgt werden kann.

Die Wasserleitung NW 100 des Wasserversorgungsverbandes wird von der Bebauung freigehalten.

Die vorstehende Begründung hat nicht den Charakter von Festsetzungen. Diese sind im Plan durch Zeichnung, Farbe und Text dargestellt.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 03.01.1991 bis 04.02.1991 mit dem B'plan R 3 der Gemeinde Moormerland öffentlich ausgelegen und ist vom Rat der Gemeinde Moormerland am 25.03.1991 als Satzung beschlossen.

Moormerland, den 10.06.1991

Bürgermeister

GEMEINDE MOORMERLAND 10 LKR. LEER

Gemeindedirektor