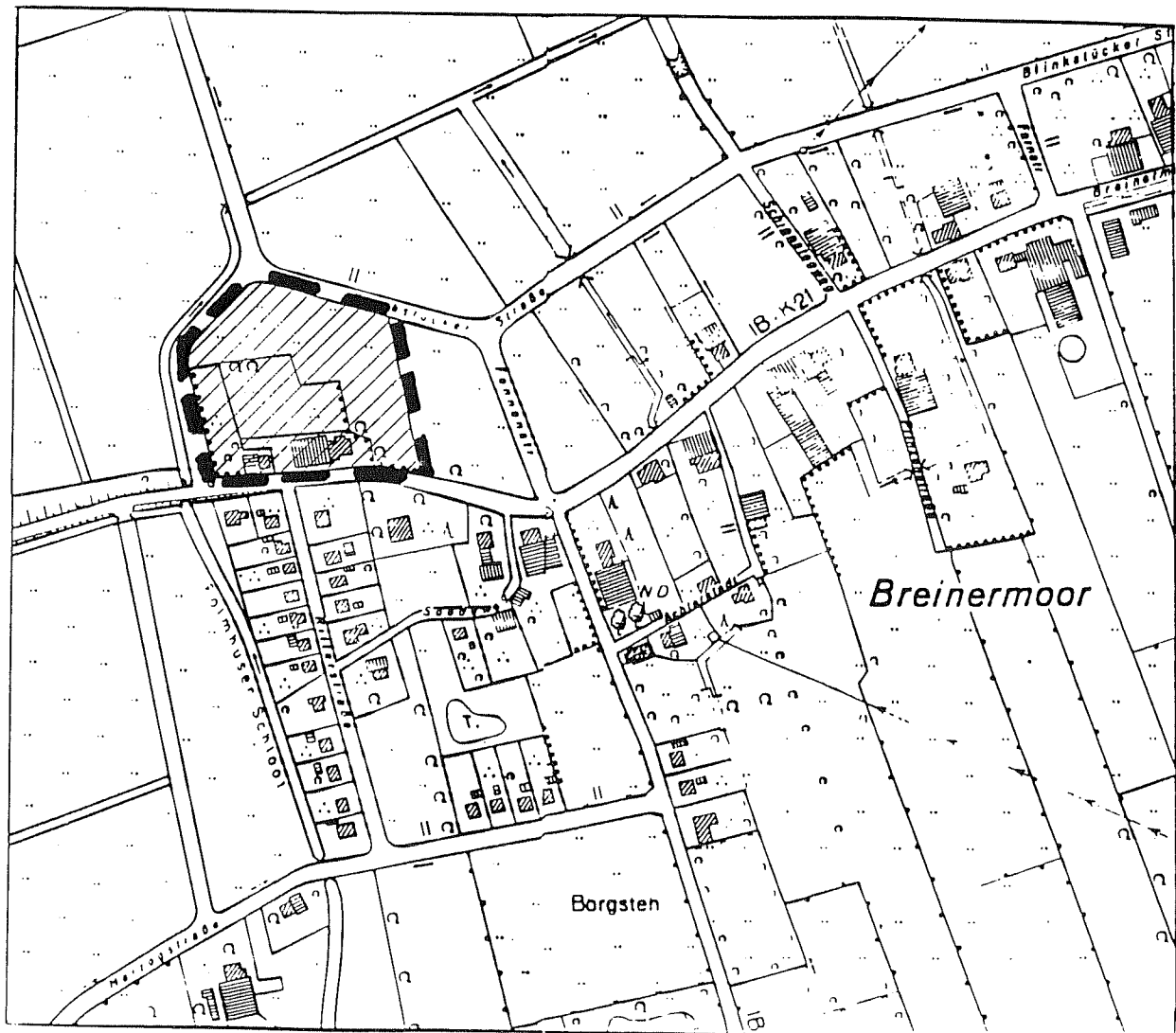


Gemeinde Westoverledingen

Begründung zum Bebauungsplan
B2, O.T. Breinermoor

Übersichtsplan



1. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- a) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.1986, sowie der geänderten Fassung durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990. (BGBl. S. 889, 1122).
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung in der Neufassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990).
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 81 vom 30.07.1980).
- d) Niedersächsische Gemeindeordnung in der zur Zeit geltenden Fassung.

2. Erfordernisse und Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, im Ortsteil Breinermoor einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung B2 aufzustellen. Ziel der Planung ist es dabei weitere Wohnbauflächen im Kernbereich des Ortsteiles Breinermoor verfügbar zu machen. Im einzelnen verfolgt die Gemeinde Westoverledingen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Ziele:

- Schaffung ortsteilbezogener Entwicklungsmöglichkeiten
- Strukturierung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- mittelfristige Realisierung von Bauflächen für die notwendige Eigenentwicklung

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Die Fläche des vorgesehenen Plangebietes ist in dem am 09.07.1980 von der Bezirksregierung genehmigten Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Die Darstellungen im Bebauungsplan erfolgen jedoch als allgemeines Wohngebiet (WA). Aus diesem Grunde wurde eine Berichtigung des F-Planes vorgenommen. Eine Ausweisung, die mit dem B-Plan identisch ist, erfolgte in der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes.

4. Bürgerbeteiligung

Die Gemeinde Westoverledingen hat am 20.08.1991 eine öffentliche Bürgerbeteiligung durchgeführt. Dabei wurden die Planungskonzepte ausführlich vorgestellt und erläutert.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die Fläche des Plangebietes beträgt rd. 10.000 qm. Die Fläche befindet sich zu 90 % im Eigentum der Gemeinde. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Kreisstraße 21 (Breinermoorer Straße) sowie über eine neu zu schaffende Erschließungsstraße (Gemeindestraße) von rd. 130 m Länge mit Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge. Ein zusätzlicher Grunderwerb für die Anlegung von Erschließungsstraßen ist nicht notwendig.

6. Städtebauliche Aussagen

Der Entwurf des Bebauungsplanes basiert auf den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (11. Änderung) der Gemeinde Westoverledingen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist räumlich klar gefaßt.

Im Westen durch die Gemeindestraße "Westerstraße", im Norden durch die Gemeindestraße "Blinkstücker Straße", im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 37 und im Süden durch die Breinermoorer Straße (K 21).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

7. Ausführung über Art und Maß der baulichen Nutzung

Der in dem Plangebiet geringe, vorhandene Baubestand (3 Gebäude) ist nicht als dorfbildprägend einzustufen. Im Bereich der gemeindeeigenen Flächen vollzieht sich die Bebauung beidseitig an eine neue Erschließungsstraße. Die überbaubaren Flächen werden als WA-Gebiet ausgewiesen. Die Grundflächenzahl (GFZ) wird mit 0,4 und die Geschößflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

Als Bauweise wird die offene Bauweise mit einem Vollgeschoß festgesetzt. Aufgrund des geringen Gebäudebestandes wird auf weitere gestalterischen Festsetzungen verzichtet.

8. Natur- und Landschaftsschutz

Die Flächen des Plangebietes, die sich im Eigentum der Gemeinde Westoverledingen befinden, wurden bislang landwirtschaftlich genutzt.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt ausgleichen zu können, wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt. Die Aussagen über evtl. Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde Westoverledingen durchgeführt. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

9. Öffentliche Grünflächen

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist die Anlegung öffentlicher Grünflächen nicht vorgesehen.

10. Spielplätze

Auf die Anlegung eines öffentlichen Spielplatzes wird verzichtet. Aufgrund der vorhandenen dörflichen Struktur sowie der ausreichenden Grundstücksgrößen wird davon ausgegangen, daß Freiräume für Kinder genügend vorhanden sind. Ferner befindet sich lt. Nds. SpPLG in ausreichender Nähe ein größerer Spielplatz. Ebenfalls wurde einem Ausnahmeantrag auf den Verzicht eines Spielplatzes durch den Landkreis Leer zugestimmt.

11. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 Bau GB sollen Bauleitpläne u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Ein Belang ist dabei der Umweltschutz zu dem auch der Immissionsschutz gehört. Das Plangebiet grenzt auf einer Länge

von rd. 150 m an die Kreisstraße 21. Die Kreisstraße 21 hat die Aufgabe, den regionalen Fahrzeugverkehr aufzunehmen. Ferner wird aufgrund der vorgegebenen Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h der Verkehrslärm stark gemindert.

Die verkehrliche Belastung der Kreisstraße 21 liegt lt. Auskunft des Landkreises Leer - Tiefbauamt - bei 832 Fahrzeugen innerhalb von 24 Stunden. Aufgrund der vorg. Fakten hat die Gemeinde Westoverledingen, um den Anforderungen des Immissionsschutzes gerecht zu werden, ein Lärmschutzgutachten erstellen lassen. Das Gutachten stellt in seiner Zusammenfassung fest, daß innerhalb von 12,00 m von der Straßenmitte aus gemessen, eine geringe Belastung für die Grundstücke erfolgt.

Aus diesem Grunde werden im Bebauungsplan textliche Festsetzungen aufgenommen, die Vorkehrungen bei der Erstellung der Gebäuden notwendig machen.

Die Gemeinde Westoverledingen hat die betroffenen Grundstückseigentümer, wo eine Bebauung noch nicht erfolgt ist, von den notwendigen textlichen Festsetzungen unterrichtet. Die Zustimmung ergibt sich aus den vorliegenden Einverständniserklärungen.

12. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

Der Plangebietsbereich entlang der Breinermoorer Straße wird bereits mit Trinkwasser des Wasserversorgungsverbandes Overledingen versorgt. Für die neue Planstraße ist der Einbau einer entsprechenden Versorgungsleitung vorgesehen.

Abwasser:

Entlang der Breinermoorer Straße ist die notwendige Abwasserleitung bereits verlegt. Die vorhandenen Gebäude sind angeschlossen. Das anfallende Abwasser wird zum Klärwerk Ihrhove gepumpt und geklärt. Für die neue Planstraße ist der Einbau einer Abwasserleitung vorgesehen. Die hierfür notwendigen Genehmigungen werden rechtzeitig beantragt. Jedes Baugrundstück hat bzw. erhält einen durch die Gemeinde eingebauten Anschlußschacht.

Oberflächenwasser:

Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt im Bereich der Breinermoorer Straße über ein vorhandenes offenes Grabensystem. Das Wasser wird von Vorflutern der Sielacht Stickhausen aufgenommen. Im Bereich der neuen Planstraße wird ein Oberflächenkanal verlegt, wobei der Anschluß der einzelnen Baugrundstücke möglich sein wird. Vor dem Einbau des Oberflächenkanals wurde die notwendige Genehmigung bei den zuständigen Einleitungsstellen eingeholt.

Elektrizität:

Das Plangebiet wird durch ein vorhandenes bzw. noch zu erweiterndes Kabelnetz der Energieversorgung Weser-Ems versorgt.

Gas:

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas erfolgt ebenfalls durch die Energieversorgung Weser-Ems.

Müllabfuhr:

Die Entsorgung des anfallenden Hausmülls ist durch die Müllentsorgung des Landkreises Leer sichergestellt. Die Entsorgung erfolgt durch Sackabfuhr.

13. Kosten der Erschließung

Gründerwerbskosten für die Erschließungsanlagen entstehen nicht, da die Gemeinde bereits Eigentümer der Fläche ist, in dem die neue Planstraße erstellt wird.

Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen

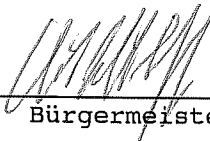
1. Schmutzwasserkanalisation	=	60.000,00 DM
2. Oberflächenentwässerung	=	25.000,00 DM
3. Straßenbau	=	<u>165.000,00 DM</u>
Gesamtkosten einschl. MwSt	=	250.000,00 DM
		=====

Bei der Durchführung der Maßnahme wird der Betrag im Haushaltsplan ausgewiesen.

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan gemäß § 3 (2) Bau GB vom 28.07.1992 bis 27.08.1992 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die vorstehende Begründung in der Sitzung am 24.09.1992 als Begründung gemäß § 9 (8) Bau GB beschlossen.

Westoverledingen, den 07. Mai 1993


Bürgermeister




Gemeindedirektor