

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan F 9 "Heerweg", Ortsteil Flachsmeer

1. Erfordernisse der Planaufstellung gemäß § 1 BauGB

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt bezüglich zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung für den Bereich beidseitig des Heerweges bis zu einer Tiefe von 45,00 m die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das o. g. Gebiet soll eine Verdichtung zwischen dem vorhandenen Bebauungsplan F 1 Mühlenstraße sowie der Abgrenzungssatzung nach § 34 BauGB - Papenburger Straße - erfolgen.

Die Belange des § 1 Abs. 5 1-9 BauGB finden ihre Berücksichtigung. Eine übermäßige Ausnutzung von Grund und Boden erfolgt in dem vorgesehenen Planbereich nicht, zumal nur eine sog. Straßenbebauung vorgesehen ist. Die Flächen werden bereits zu einem großen Teil für die Wohnbebauung vorgehalten. Für den Ortsteil Flachsmeer ist eine weitere Entwicklung im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung möglich. Dieser Bebauungsplan trägt einer Entwicklung nach städtebaulichen Gesichtspunkten bei.

2. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Das vorgesehene Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen ausgewiesen. Die Ausweisung erfolgte als Wohnbaufläche und ist somit mit dem B-Plan identisch.

3. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB

Die Gemeinde Westoverledingen hat bereits frühzeitig eine Bürgerbeteiligung durchgeführt. Während dieser Erörterung wurden die Planungskonzepte vorgestellt und erläutert. Bedenken gegen die beabsichtigte Planung wurden nicht erhoben.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Gemeindestraße - Heerweg - erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße. Die Fahrbahn (Betonsteinpflaster) ist in 4,00 m Breite ausgebaut. Ein weiterer Ausbau der Verkehrseinrichtungen erfolgt bei Bedarf. Ein weiterer Grunderwerb ist deshalb z. Z. nicht notwendig.

5. Städtebauliche Aussagen

Der Entwurf des Bebauungsplanes basiert auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Der Geltungsbereich des B-Planes ist räumlich klar gefaßt.

Im Westen begrenzt durch die Plangebietsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes F 1 "Mühlenstraße", im Norden mit einem Abstand von 50,00

m von der Straßengrundstücksgrenze - Heerweg - durch die Flurstücke

...

150/2, 151, 152, 153, 154/1, 154/2, 155/3, 157, 159/14, 159/15 und 159/11 der Flur 6, Gemarkung Flachsmeer, im Osten durch die Grenze der genehmigten Abgrenzungssatzung nach § 34 BauGB - Papenburger Straße - und im Süden mit einem Abstand von 50,0 m von der Straßengrundstücksgrenze - Heerweg - durch die Flurstück 112/21, 111/10, 109/2, 109/1 und 107/5 der Flur 7, Gemarkung Flachsmeer.

6. Ausführung über Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des Flurstückes 157 befindet sich an der Straßengrundstücksgrenze eine Restwallhecke. Diese wird im B-Plan als erhaltenswert festgesetzt. Ferner befinden sich im Planbereich auf verschiedenen Grundstücken erhaltenswürdige Bäume wie Eichen, Linden und Kastanien. Diese erhaltenswerte Bäume werden ebenfalls im B-Plan festgesetzt. Eine evtl. Beseitigung kann mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Weiter dem Landschaftsschutz dienende Vorhaben wie Feuchtgebiete o. ä. sind im Plangebiet nicht vorhanden, so daß notwendige Festsetzungen nicht zu erfolgen haben.

7. Öffentliche Grünflächen

Eine öffentliche Grünfläche ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden, die auch erhalten bleiben soll. Diese dient bereits der Verkehrsberuhigung. Weitere Maßnahmen dieser Art sind möglich, falls u. a. eine Neuverlegung des vorhandenen Straßenpflasters notwendig wird.

8. Spielplätze

Gemäß § 2 Abs. 2 Nds. Spielplatzgesetz ist die Anlegung eines Spielplatzes in Kleinsiedlungsgebieten nicht vorgeschrieben. Da die überbaubaren Flächen im B-Plan als WS-Gebiet aufgewiesen ist, wird auf die Anlegung eines Spielplatzes verzichtet.

9. Versorgung und Entsorgung

Wasserversorgung

Die notwendige Trinkwasserversorgung ist sichergestellt. Der Ausbau erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Overledingen.

Abwasser

Die öffentliche Abwasserleitung ist vorhanden. Alle bereits vorhandenen Gebäude sind angeschlossen. Für die noch zu erstellenden Gebäude ist ebenfalls eine Anschlußmöglichkeit vorhanden. Die anfallenden Abwässer werden zum Klärwerk Steenfelde geleitet.

Oberflächenwasser

Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über vorhandene offene Gräben.

Elektrizität

Die notwendige Elektrizität wird durch die Energieversorgung Weser-Ems sichergestellt. Das Leitungsnetz wurde im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Gas

Durch die Energieversorgung Weser-Ems wurde bereits ein Leitungsnetz für die Gasversorgung verlegt. Die Leitungen liegen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

Müllabfuhr

Die Entsorgung des anfallenden Hausmülls ist durch die Müllentsorgung des Landkreises Leer sichergestellt. Die Entsorgung erfolgt 1 x wöchentlich durch Sackabfuhr.

10. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sollen Bauleitpläne u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Ein Belang ist dabei der Umweltschutz, zu dem aus der Immissionsschutz und als Teil dessen der Schallschutz gehört. Bei der im Bereich des Plangebietes vorhandene Gemeindestraße - Heerweg - handelt es sich überwiegend um eine Anliegerstraße mit geringem Durchgangsverkehr. Eine außergewöhnliche Belastung liegt nicht vor, so daß auf die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens verzichtet wird.

11. Kosten der Erschließung

Sämtliche notwendigen Erschließungsanlagen sind vorhanden, so daß Haushaltsmittel nicht mehr bereitgestellt werden müssen.


Die vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes und hat nicht den Charakter von Festsetzungen. Diese enthält der Bebauungsplan.

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 27. 12. 88 bis 2. 1. 89 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeindedirektor
Im Auftrage:

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die vorstehende Begründung in der Sitzung am 27. 4. 1989 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Westoverledingen, den 26. 5. 1989



Bürgermeister





Gemeindedirektor