

B e g r ü n d u n g

zur Erweiterung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Gr 1
"Naherholung", Ortsteil Grottegaste, Gemeinde Westoverledingen

Die Gemeinde Westoverledingen plant den rechtskräftigen Bebauungsplan Gr 1 zu erweitern und entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten zu ändern.

Folgende Erweiterungen bzw. Änderungen sind vorgesehen:

1. Das Plangebiet wird bis zu den südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 17/3, 16, 15 und 93/13 erweitert.
2. Die im Bereich des Flurstückes 33 ausgewiesene Grünfläche wird in überbaubare Flächen-Sondergebiete umgewandelt.
3. Im Bereich des Versorgungsgebietes ist die überbaubare Fläche zu erweitern. Es handelt sich um Teilflächen im Bereich der Flurstücke 28/2, 36 und 35.
4. Die Straßenfläche vom Wendeplatz bis zur Straße "Zum Winkel" ist als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen.

Zu 1:

Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Gr 1 beinhaltet die Flurstücke 18/3 und 19 ganz. Die Flurstücke 23/1, 92/83 und 37/4 fallen teilweise in den Erweiterungsbereich. Sämtliche Flurstücke liegen im Bereich der Flur 3 der Gemarkung Grottegaste.

Es handelt sich um eine Fläche von rd. 5 ha. die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Westoverledingen. Die Flurstücke 18/3, 19 sowie ein Teil der Flurstücke 23/1, 92/83 und 37/4 sollen auch nach rechtskraft der Erweiterung des Bebauungsplanes weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben.

Ein Teil des flurstückes 37/4, ca. 3 ha, werden als Fläche für den Gemeindebedarf vorbehalten, mit der Zweckbestimmung für die Errichtung kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen. vorgesehen ist hier der Aufbau von alten landwirtschaftlichen Gebäuden, die mit alten landwirtschaftlichen Geräten bestückt werden sollen. Ferner ist der Aufbau von kleineren alten Fehngebäuden vorgesehen. diese Maßnahmen sollen dazu beitragen, der Nachwelt das Vergangene zu demonstrieren. Es wird angemerkt, daß ein Teil der 3 ha - ca. 9300 qm - in dem Bereich der 1. Erweiterung bzw. 1. Änderung des Bebauungsplanes Gr 1 gelegen ist. Die Nutzung ist dort zum Teil als Fläche für die Forstwirtschaft sowie öffentliche Grünflächen ausgewiesen. diese Nutzung wird durch die jetzige Erweiterung bzw. Änderung aufgehoben. Die vorgesehene Fläche für den Gemeindebedarf ist durch die Anlegung einer Baugrenze klar abgegrenzt um eine geordnete Bebauung zu ermöglichen. Die Erschließung der Gemeindebedarfsfläche erfolgt ausschließlich über die bereits vorhandene Zufahrt von der Kreisstraße 23 (Deichstraße). die vorhandene Zufahrt ist im Bebauungsplan eingetragen.

Zu 2:

In einem Teilbereich des bisherig geplanten Campingplatzes soll nunmehr die Errichtung von Ferienwohnungen erfolgen. Es handelt sich um den südlichen Teil des Flurstückes 32/4 von ca. 5500 qm. Ferner ist das Flurstück 33 (außerhalb der Wasserfläche) mit ca. 1400 qm von der Änderung betroffen. Die bisherigen Festsetzung als öffentliche Grünfläche soll aufgehoben werden und für die Errichtung von Ferienwohnungen bereit gestellt werden. Im Bereich des gesamten Ferienwohnhausgebiet sollen ca. 28 Wohnungen entstehen, wobei von einer jeweiligen Grundstücksgröße von ca. 200 qm ausgegangen wird. Das Ferienwohnhausgebiet ist im Bebauungsplan als Sondergebiet SO 4 dargestellt. Durch die Ausweisung einer Baugrenze im Bereich des Uferbereiches sowie der vorgesehenen Anpflanzungen ist eine geordnete Bebauung möglich. Eine genaue innere Aufteilung besteht gegenwärtig noch nicht.

Zu 3:

Bei der Erstellung der Versorgungsgebäude wurden die überbaubaren Flächen teilweise überschritten. Durch eine zusätzliche Ausweisung entsprechend den vorhandenen Baulichkeiten wird eine Legalisierung durchgeführt. Ferner erfolgt die Ausweisung einer Baugrenze damit eine eindeutige Vorgabe für noch mögliche Erweiterungen vorhanden ist. Im Bereich des flurstückes 35 wird die bisherige Ausweisung der öffentlichen Grünfläche aufgehoben. Diese fläche wird in eine überbaubare Fläche umgewandelt. Der gesamte Bereich, ca. 7800 qm, wird als Sondergebiet für Sanitär-, Versorgungs- und Beherbergungsgebäuden ausgewiesen. Das Gebiet wird mit einer Baugrenze versehen, damit die angrenzenden Grünanlagen bzw. Wallanlagen bei einer späteren Bebauung geschützt bleiben.

Zu 4:

Entlang des Campingplatzes erfolgte die Anlegung einer Zufahrtsstraße, die mit einem Wendeplatz abschließt. Von dem Wendeplatz bis zur öffentlichen Gemeindestraße, ca. 30,00 m, war eine Verbindung nicht vorgesehen. Zum Zwecke von notwendigen Reinigungsarbeiten sowie Pflegearbeiten soll nunmehr die Verbindung geschaffen werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die geschaffene Verbindung nicht für den öffentlichen Durchgangsverkehr zugelassen wird.

Im übrigen behalten die Begründungen vom 22.11.1983 und 19.12.1987 ihre Gültigkeit.

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

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan gemäß § 3 (1) BauGB

vom 5. 12. 89 bis 4. 1. 90

öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die vorstehende Begründung in der Sitzung am 29.6.90 als Begründung gemäß § 9 (8) BauGB beschlossen.


Bürgermeister




Gemeindedirektor