

Begründung
zum Bebauungsplan V 10 "Sportanlage", Ortsteil Völlenerfehn

1. Erfordernisse der Planfeststellung gem. § 1 (3) BauGB

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und in Übereinstimmung mit dem Sportstättenleitplan der Gemeinde Westoverledingen für den südlichen Sportbereich die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 BauGB beschlossen. Mit der Ausweisung dieser Flächen und deren Anlegung für sportliche Zwecke, dürfte der Sportbetrieb sichergestellt werden.

2. Berücksichtigung der Raumordnung und Landesplanung

Entsprechend dem landesplanerischen Rahmenprogramm vom 28.09.76 ist dem Ortsteil Ihrhove die Funktion als Grundzentrum zugewiesen. Für den Ortsteil Völlenerfehn ist eine weitere Entwicklung im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung möglich. Dazu gehört neben dem Wohnen auch die Schaffung von sportlichen Anlagen für die dortige Bevölkerung mit den jeweils vorhandenen Vereinen. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird ferner eine Abrundung der lt. Sportstättenleitplan notwendigen Sportanlagen erzielt.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Das vorgesehene Plangebiet grenzt an den vorhandenen Sportanlagen. Eine Ausweisung des Umfanges des geplanten Bebauungsplanes ist in der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Die notwendigen Beschlüsse liegen vor. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird gegenwärtig durchgeführt.

4. Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB

Die Gemeinde Westoverledingen wird entsprechend dem § 3 BauGB eine Bürgerbeteiligung durchführen. Das Planungskonzept wird dort ausführlich vorgestellt. Evtl. Anregungen und Bedenken werden soweit wie möglich berücksichtigt.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen für die notwendige Bodenordnung sind nicht notwendig, da die Gemeinde Westoverledingen Eigentümer der betroffenen Flächen ist. Die Anlegung von öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen. Die Zuwegung zu dem neuen Sportgelände erfolgt über die Erschließungsstraße im Bereich des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes V 8 "Am Sportplatz".

6. Städtebauliche Aussagen

Der Entwurf des Bebauungsplanes basiert auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist räumlich klar gefaßt.

Im Norden begrenzt durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 228/4 und 228/5 der Flur 10, Gemarkung Völlen, im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 5/1 der Flur 13, Gemarkung Völlen, im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 7/7 der Flur 13, Gemarkung Völlen und der Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes V 8 "Am Sportplatz" und im Westen durch die östliche Flurstücksgrenze 794/238 der Flur 10, Gemarkung Völlen.

7. Ausführung über Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind im Bebauungsplan die überbaubaren Flächen als Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 15 mit der entsprechenden Zweckbestimmung ausgewiesen. In dem ausgewiesenen Bereich soll jedoch eine Fläche von rd. 150 qm bereitgestellt werden für bauliche Anlagen, die für den Sportbetrieb Tennis errichtet werden können. Die Ausweisung erfolgt im Bebauungsplan als textliche Festsetzung. Ferner befindet sich innerhalb des Plangebietes ein gut erhaltenes Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Dieses Gebäude soll erhalten bleiben und für sportliche und soziale Zwecke Verwendung finden. Alternativ ist auch eine Nutzung als Wohnung für obdachlose Familien möglich.

Die Ausweisung erfolgt als WA-Gebiet bei eingeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5. Die Zuwegung ist als private Zuwegung anzusehen. Diese vorgesehene Wegefläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Westoverledingen.

8. Naturschutz und Landschaftsschutz

In dem Plangebiet sind Wallhecken und ein erhaltenswerter Baumbestand nicht vorhanden. Bei den Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, so daß wegen der Nutzungsänderung ein Eingriff in den Naturhaushalt nicht erfolgt.

9. Öffentliche Grünflächen

Die Anlegung von öffentlichen Grünflächen soll sich auf die für die sportlichen Zwecke vorgesehenen Flächen beschränken. Es ist jedoch vorgesehen, eine Fläche von rd. 2.500 qm mit standortgerechten Gehölzen als Schutzpflanzungen anzulegen.

10. Spielplätze

Auf die Anlegung von weiteren Spielplätzen nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz, wird verzichtet, da eine Wohnbebauung nur in einem ganz geringen Umfang vorgesehen ist. Die vorhandenen Flächen des Sportbereiches dürften die notwendigen Spielflächen abdecken.

11. Versorgung und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für die bestehenden Gebäude wird bereits durch das Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Papenburg/Aschendorf sichergestellt.

Abwasser

Die anfallenden häuslichen Abwässer im Bereich des Wohngebäudes werden in eine ausreichend bemessene vorhandene Kläranlage abgeleitet. Ein weiterer Ausbau von Abwasserleitungen ist nicht notwendig, da Gebäude mit Sanitärbereichen nicht erstellt werden.

Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird über ein vorhandenes Grabensystem abgeleitet.

Elektrizität

Die für das Plangebiet benötigte Elektrizität wird durch die Energieversorgung Weser-Ems sichergestellt. Im Plangebiet sind größere Freileitungsanlagen nicht vorhanden.

Müllabfuhr

Der anfallende Hausmüll des Wohngebäudes wird durch das Müllentsorgungsunternehmen des Landkreises Leer abgeholt.

12. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne u. ä. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Ein Belang dabei ist der Umweltschutz, zu dem auch der Immissionsschutz und als Teil dessen der Schallschutz gehört. Da im Bereich des Umfeldes des Bebauungsplanes nur eine sehr geringe Wohnbebauung vorhanden ist, wobei in den Bereichen noch ein Anpflanzung vorgesehen ist, kann auf die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens verzichtet werden.

13. Überschlägige Kosten für die Erschließung

Bau eines Sportplatzes	= 180.000,00 DM
Bau von Tennisplätzen	= <u>100.000,00 DM</u>
Gesamtkosten	= <u>280.000,00 DM</u>

Für die Durchführung der Maßnahmen werden Zuschüsse von Sportverbänden und sonstigen erwartet. Eine Restfinanzierung wird im Haushaltsplan der Gemeinde Westoverledingen als Darlehen ausgewiesen.

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 gem. § 3 (2) BauGB vom 16.10.87 bis 16.11.87 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeindedirektor
Im Auftrage:

Mietor

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die vorstehende Begründung in der Sitzung am 10.03.88 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Gutmann
Bürgermeister



Lantuma
Gemeindedirektor