

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan V 8 " Am Sportplatz, Ortsteil Völlenerfehn

1. Erfordernisse der Planaufstellung gemäß § 1 (3) BBauG

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung für einen Bereich an der Hauptstraße und der Straße "Am Sportplatz", zu dem die Flurstücke 244/1, 239/13 der Flur 10, Gemarkung Völlen, 8/3, 12/6, 12/9, 12/8, 12/7, 12/2, 20/4, 20/3 und 18/3 der Flur 13, Gemarkung Völlen, gehören, die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 BBauG beschlossen.

Mit der Ausweisung dieses Gebietes soll die weitere Kernbildung des Ortsteiles Völlenerfehn ermöglicht werden.

2. Berücksichtigung der Raumordnung und Landesplanung

Entsprechend dem landesplanerischen Rahmenprogramm vom 28.09.1976 ist dem Ortsteil Ihrhove die Funktion als Grundzentrum zugewiesen. Für den Ortsteil Völlenerfehn ist eine weitere Entwicklung im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung möglich. Dieser Bebauungsplan trägt einer Entwicklung nach städtebaulichen Gesichtspunkten bei.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Ein Teil des Plangebietes ist in dem von der Bezirksregierung Weser-Ems am 9.7.1980 genehmigten Flächennutzungsplan ausgewiesen. Die Darstellungen sind mit dem B-Plan identisch. Die Restfläche des Plangebietes ist in die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesen. Diese sind als Wohnbauflächen dargestellt. Die Unterlagen für die Genehmigung der 3. Änderung werden in Kürze der Bezirksregierung Weser-Ems vorgelegt.

4. Bürgerbeteiligung gemäß § 2a (2) BBauG

Die Gemeinde hat gemäß § 2a (2) BBauG eine Bürgerbeteiligung durchgeführt. Während dieser Erörterung werden die Planungskonzepte vorgestellt und erläutert.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Gemeindestraße "Hauptstraße" erschlossen. Im Plangebiet werden ca. 550 lfdm neue Erschließungsstraßen für den Fahrzeugverkehr und Fußgänger angelegt. Die Straßentrassen werden ausschließlich auf gemeindeeigenen Flächen angelegt. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden so angelegt, daß die Grundstücke, die noch nicht im Eigentum der Gemeinde sind, ebenfalls ausreichend erschlossen werden.

Für die Stichstraßen die über keinen ausreichend großen Wendehammer verfügen wird im Einmündungsbereich eine Müllbox angelegt.

## 6. Städtebauliche Aussagen

Der Entwurf des Bebauungsplanes basiert auf der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist räumlich klar gefaßt. Im Westen begrenzt durch die Gemeindestraße "Hauptstraße" und die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 239/13 und 244/1 der Flur 10, Gemarkung Völlen, im Norden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 12/8, 12/9 und 12/6 teilweise der Flur 13, Gemarkung Völlen, sowie der nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 239/13 und 244/1 der flur 10, Gemarkung Völlen, im Osten durch die östlichen Flurstücksgrenzen des Flurstückes 244/1 und 239/13 der Flur 10, Gemarkung Völlen und der östlichen flurstücksgrenzen der Flurstücke 8/3 und 20/4 der Flur 13, Gemarkung Völlen und im Süden durch die nördliche Grenze des Gewässer II. Ordnung, Völlenerkönigsfehner Zugschloot = Flurstück 21/2 der Flur 13, Gemarkung Völlen.

## 7. Ausführung über Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind im Bebauungsplan die überbaubaren Flächen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Vorgesehen ist eine offene Bauweise mit einem Vollgeschoß als Höchstgrenze. Die Grundflächenzahl sowie die Geschoßflächenzahl wird in Übereinstimmung mit den § 17 (1) der Bau-nutzungsverordnung auf 0,4 bzw. 0,5 festgelegt. Die im Plangebiet vorthandenen Sportflächen werden mit der notwendigen Zweckbestimmung im Bebauungsplan ausgewiesen.

## 8. Naturschutz und Landschaftsschutz

Im Bereich des Plangebietes sind Wallhecken nicht vorhanden. Eine entsprechende textliche Festsetzung im B-Plan entfällt somit. Der erhaltungswürdige Baumbestand wird jedoch im Bebauungsplan festgesetzt. Eine evtl. notwendige Beseitigung der Bäume kann nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

## 9. Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden nicht gesondert ausgewiesen. Es ist jedoch vorgesehen, beim Ausbau der Erschließungsanlagen, Grünflächen im Zuge verkehrsberuhigender Maßnahmen mit vorzusehen.

## 10. Spielplätze

Aufgrund des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes wird innerhalb des Plangebietes ein Kinderspielplatz angelegt.

Die nutzbare Spielplatzgröße soll 840 qm betragen.

Für das Plangebiet wurden 42 Wohnungen mit einer Geschoßfläche von ca. 6552 qm ermittelt.

Gemäß § 3 Abs. 2 Nds. Spielplatzgesetz müssen 2% der zulässigen im Spielplatz vorhanden sein.

Die vorgesehene Spielplatzfläche ist mit 840 qm ausreichend bemessen und somit werden die Vorschriften des Nds. Spielplatzgesetzes erfüllt.

## 11. Versorgung und Entsorgung Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Verlegung von Leitungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen durch den Wasserbeschaffungsverband Papenburg/Aschendorf sichergestellt.

Abwasser

Für die anfallenden Abwässer wird die Gemeinde Westoverledingen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen die notwendigen Gefälleleitungen mit einem ausreichenden Querschnitt verlegen. Die Abwässer werden zum Klärwerk Steenfelde geleitet. Vor dem Einbau der Kanalleitungen werden entsprechende Pläne in Übereinstimmung mit dem Abwasserleitplan aufgestellt. Der Anschluß der einzelnen Grundstücke erfolgt jeweils an einen von der Gemeinde eingebauten Anschlußschacht.

Oberflächenwasser

Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers der Verkehrsflächen erfolgt teilweise über eine Oberflächenkanalisation. diese Leitungen werden ebenfalls im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Den einzelnen Grundstücken wird die Möglichkeit gegeben, das Regenwasser der Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen in die Oberflächenkanalisation einzuleiten. Für die Oberflächenkanalisation werden ebenfalls notwendige Pläne aufgestellt und der zuständigen Behörde wegen der Einleitung zur Genehmigung vorgelegt. Die Einleitung des anfallenden Wassers ist in den Graben II. Ordnung, Völlenerkönigsfehrer Zugschloot, vorgesehen.

Elektrizität

Die für das Plangebiet benötigte Elektrizität wird durch die Verlegung von Kabelleitungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen durch die Energieversorgung Weser-Ems sichergestellt.

Gas

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas wird über ein noch zu verlegendes Leitungsnetz im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen durch die Energieversorgung Weser-Ems sichergestellt.

Müllabfuhr

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

12. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BBauG sollten Bauleitpläne u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Ein Belang ist dabei der Umweltschutz, zu dem auch der Immissionsschutz und als Teil dessen der Schallschutz gehört. Das Plangebiet grenzt mit einer Länge von ca. 200 m an die Gemeindestraße "Hauptstraße". Es wird von stark befahrenen Straßen nicht begrenzt bzw. durchschnitten. Eine außergewöhnliche Belastung liegt nicht vor, so daß auf die Erstellung einer schalltechnischen Gutachtens verzichtet wird.

13. Kosten der Erschließung

Gründerwerbskosten für die Erschließungsanlagen entstehen nicht, da die Gemeinde bereits Eigentümer der Flächen ist.

Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen

Entwässerung	=	240.000,-- DM
Straßen	=	230.000,-- DM
Spielplatz	=	25.000,-- DM
		<hr/>
		495.000,-- DM
+ MwSt	=	69.300,-- DM
		<hr/>
Gesamtkosten		564.300,-- DM
		=====

Entsprechend dem § 125 BBauG sowie der Satzung über Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Gemeinde Westoverledingen beträgt der Gemeindeanteil für den Ausbau der Erschließungsanlagen = 10 %. Bei der Durchführung der Maßnahme wird der Betrag im Haushaltsplan 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 gemäß § 2a (6) BBauG vom 28. 11. 85 bis 27. 12. 85 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeindedirektor  
Im Auftrage:

*Dieter*

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die vorstehende Begründung in der Sitzung am 20. 3. 86 als Begründung gemäß § 9 Abs. 6 Satz 1 BBauG beschlossen.

Westoverledingen, 21. 4. 86

*Ulrich Hübner*  
Bürgermeister



*Lantanus*  
Gemeindedirektor