

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 - "Sehestedt"

## 1. Änderung

### 1. Grundlagen und Zweck des Bebauungsplanes

#### 1.1 Rechtsgrundlagen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG)
- b) Baugesetzbuch (BauGB)
- c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- d) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes  
(Planzeichenverordnung)
- e) Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

jeweils in der z.Zt. geltenden Fassung.

#### 1.2 Änderungsbeschluß

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Sehestedt" hat der Rat der Gemeinde Jade am 20.5.1980 beschlossen.

#### 1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Sehestedt unmittelbar südlich der Deichlinie bzw. K 197, in der Nähe des Naturschutzgebietes " Schwimmendes Moor ".

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist ca 4,75 ha groß. Die Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte auf der Planzeichnung ersichtlich. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung festgesetzt.

## 2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Für das Wochenendhausgebiet Sehestedt wurde bereits im Jahre 1968 ein Bebauungsplan erstellt, der am 12.8.1968 durch den Präsidenten des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Oldenburg genehmigt wurde.

Der Bereich zwischen der Kreisstraße und dem Achtermeerschen Graben wurde in den folgenden Jahren parzelliert und zum größten Teil bebaut.

Bereits im Jahre 1981 sollte auf der Grundlage eines Ratsbeschlusses vom 20.5.1980 der Bebauungsplan geändert werden. Das Beteiligungsverfahren gem. § 2 Abs. 5 BBauG wurde durchgeführt. Grundsätzliche Bedenken gab es nicht.

Der Plan wurde aufgrund des Konkursverfahrens des damaligen Bauträgers und der damit verbundenen unklaren Situation nicht weiter bearbeitet.

Nachdem nun eine Klärung eingetreten ist, beabsichtigt die Gemeinde, in Zusammenarbeit mit einem neuen Bauträger ein überarbeitetes Erschließungs- und Gestaltungskonzept für den Bereich zwischen dem Achtermeerschen Graben und dem Moorweg zu realisieren.

Hierbei sollen gleichzeitig die städtebaulichen Werte und Festsetzungen für das gesamte Bebauungsplangebiet überprüft werden. Unter anderem sollen die Baugrenzen dahingehend verändert werden, daß größere überbaubare Bereiche entstehen. Ferner soll das Maß der baulichen Ausnutzung geringfügig erhöht werden.

Für den östlich des Achtermeerschen Grabens gelegenen Teil des geplanten Wochenendhausgebietes, das bislang noch nicht parzelliert und bebaut ist, soll die Erschließung neu gestaltet und damit städtebaulich interessanter werden.

Obwohl eine geordnete Abwasserbeseitigung mit biologischer Klärung nicht vorgesehen war, ist dennoch eine Kläranlage gebaut worden.

Die Kläranlage ist für 200 EGW ausgelegt und wird nach Anschluß aller möglichen Wochenendhäuser mit bis zu max. 171 EGW belastet.

Mit der 1. Änderung soll der Bebauungsplan den neuen städtebaulichen Aufgaben und Grundsätzen gerecht werden.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980 stellt das gesamte Gebiet als Wochenendhausgebiet dar.

Der 1968 genehmigte Bebauungsplan setzt für das gesamte Gebiet die Nutzung Wochenendhausgebiet fest. Diese Nutzung wird auch in der ersten Änderung beibehalten: Analog der Baunutzungsverordnung 1981 wird das Bebauungsplangebiet als "Sondergebiet, das der Erholung dient" mit der Bestimmung "Wochenendhausgebiet" festgesetzt.

Die Grund- und Geschößflächenzahlen werden mit GRZ 02 und GFZ 0,2 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Das entspricht der baulichen Ausnutzung der bereits vorhandenen Grundstücke im vorderen Bereich.

Durch die vorgenannten Festsetzungen in Verbindung mit den Festsetzungen der offenen Bauweise und der Einzel- und Doppelhausbebauung wird verhindert, daß unmaßstäbliche und überdimensionierte Bauten entstehen, die das Landschaftsbild negativ beeinflussen würden.

Mit Hilfe von Baugrenzen sind überbaubare und nichtüberbaubare Bereiche geschaffen, die zusätzliche freie Räume sichern. Die "Bauteppiche" sind gegenüber dem Bebauungsplan aus dem Jahre 1968 geringfügig vergrößert, um den Grundstückseigentümern mehr Spielraum sowohl bei der Größe als auch bei der Stellung der Gebäude zu geben.

### 3.2 Erschließung

Die Erschließung des vorderen Bereiches ist auf der Grundlage des 1968 genehmigten Bebauungsplanes bereits baulich ausgeführt. Somit werden die öffentlichen Verkehrsflächen übernommen.

Die Erschließung des östlich des Achtermeerschen Grabens gelegenen Bereiches ist neu konzipiert worden.

Ausgehend von dem Hauptweg des bereits erschlossenen Gebietes wird ein zentraler Weg mit 5,50 m Breite in den noch nicht erschlossenen Bereich hineingeführt, der mit einem Wendeplatz endet.

Kleinere dimensionierte Wege ergänzen das Erschließungsnetz, so daß jedes Grundstück ordnungsgemäß über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen ist.

In Ergänzung zum öffentlichen Parkplatz an der Kreisstraße - also im Eingangsbereich - wird im hinteren Bereich ein weiterer öffentlicher Parkplatz ausgewiesen.

Das Gebiet wird über Rad- und Fußwegeverbindungen an die öffentliche Wegeparzelle Moorweg angeschlossen.

Entlang des Achtermeerschen Grabens ist in Absprache mit dem Entwässerungsverband Jade auf der Ostseite ein 7,0 m breiter Räumstreifen freizuhalten.

### 3.3 Grünflächen, Pflanzgebot, Spielplatz

Südlich des Haupteerschließungsweges (Möwenweg) befindet sich auf einer Teilstrecke eine Grünfläche, die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Hier haben sich auf natürliche Weise Büsche und Sträucher angesiedelt.

Zur weiteren Eingrünung und der besseren Integration in die freie Landschaft ist in Fortsetzung des öffentlichen Grünstreifens an der Südseite und entlang der Ost- und Nordseite ein Pflanzgebot gem. § 9, Absatz 1, Nr. 25a, festgesetzt.

Auf der dafür ausgewiesenen Fläche sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Auf die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes wird verzichtet, da die Großzügigkeit der angrenzenden Landschaft, die Nähe zum Badestrand und die lockere und transparente Bebauung mit den relativ großen Freiflächen dem Spiel- und Bewegungsdrang von Kindern ausreichend Raum geben.

#### 3.4 Ver- und Entsorgung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über offene Grabenführung.

Für die Schmutzwasserentsorgung ist seit Jahren eine vollbiologische Kläranlage in Betrieb, die von der Kapazität her für das gesamte Bebauungsplangebiet bemessen wurde.

Das Wochenendhausgebiet wird durch die EWE mit elektrischer Energie versorgt.

Das Gebiet ist ferner an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch - Ostfriesischen Wasserverbandes angeschlossen.

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft eine Hauptwasserleitung des Oldenburgisch - Ostfriesischen Wasserverbandes. Die Lage ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bei Baumaßnahmen in der Nähe der Leitung ist der Verband zu benachrichtigen.

Die Müllentsorgung folgt durch den Landkreis Wesermarsch.

#### 4. Sonstige Hinweise

4.1 Die Festsetzungen des im Jahre 1968 genehmigten Bebauungsplanes treten mit der Genehmigung und Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 außer Kraft.

4.2 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

#### 5. Kosten der Durchführung

Der Gemeinde entstehen bei Durchführung des Bebauungsplanes Kosten aufgrund der Erschließung des rückwärtigen Bereiches (östlich des Grabens).

Die überschlägig ermittelten Kosten für Straßen- und Kanalbau, Straßenbeleuchtung etc. betragen ca. 300.000,-- DM.

#### 6. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Sehestedt" hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 17.03.1986 bis 18.04.1986 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Jade in seiner Sitzung am 12.06.1986 den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Aufgestellt im Auftrage der Gemeinde Jade:

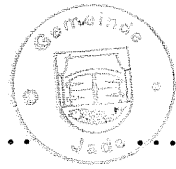
2932 Neuenburg, den 8. Januar 1986/30.03.1989

Ing.Büro Thalen

PLIL

2933 Jade, den ..... 2. 8. 89 .....

...gez. Janßen  
.....  
(Bürgermeister)



...gez. Hellwig  
.....  
(Gemeindedirektor)