

B e g r ü n d u n g

1. Allgemeines

Mit dem 12. 8. 1965 wurde der ehemaligen Gemeinde Langwarden der Bebauungsplan Nr. 3 genehmigt. Das Plangebiet erfaßte die gesamte vorhandene Ortslage Tossens sowie einige neue Wohnbaugebiete am westlichen und südlichen Ortsrand.

Im Laufe der folgenden Jahre wurden mehrere Änderungsverfahren in Angriff genommen, die aber nie den formellen Abschluß erreichten. Die Änderungen sollten die wechselnden Bedürfnisse der Bauwilligen und die Entwicklung Tossens als Fremdenverkehrsort berücksichtigen.

In diese Zeit fiel auch die Gemeindegebietsreform in Niedersachsen. Langwarden wurde mit den Gemeinden Burhave und Stollhamm zur Gemeinde Butjadingen zusammengeschlossen.

Auch danach wurden Änderungsverfahren begonnen, aber nicht abgeschlossen.

2. Planungsursache

Die neue Gemeinde Butjadingen erkannte, daß die beabsichtigten vielen kleinen Änderungen des Planes Rechtsunsicherheit verursachen würden und beschloß, den Plan insgesamt zu überarbeiten.

3. Flächennutzungsplan

In diesem Zusammenhang mußte auch die durch die Gemeindegebietsreform erforderlich gewordene Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes gesehen werden. Der Flächennutzungsplan berücksichtigt nun die Entwicklung des Ortes in allen seinen Teilen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes lief als Parallelverfahren aus o.g. aktuellen Gründen.

Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Plangebiet

Das Plangebiet ist kleiner als das des alten B-Planes Nr. 3 Langwarden, erstreckt sich aber über dessen größten Teil.

Die Grenzen bilden im Nordwesten die Strandallee und der Altendeicher Weg, im Südwesten das Wohngebiet der Solthörner Straße und das Schul- und Sportgelände sowie das Gebiet "Hinter der Wurt"* als Bestandteil des Plangebietes. Die südöstliche Grenze ist die L 59 und deren gedachte Verlängerung bis zum Grundstück 52.

Der Nordosten wird begrenzt durch die Grundstücke 120/43, 119/42; Teile der Grundstücke 105 + 106 werden noch einbezogen. Das letzte Stück wird durch die miterfaßte Bebauung am Hilgenweg begrenzt.

Die im Westen anschließende Bebauung soll durch einen anderen Plan erfaßt werden, da hier die Nutzung sehr stark von reinem Wohnen und vom Fremdenverkehr beeinflusst wird.

*ohne die gemäß Ratsbeschuß vom 30.09.1982 ausgenommenen Flächen.

5. Planungsabsichten

5.1. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbauflächen werden als MD-Gebiete festgesetzt. Sie überdecken den älteren zentralen Teil des Ortes [MD, II, 0, 0,4, (0,8)]

Neben der Festschreibung des Schul- und Sportgeländes erfolgt die Festsetzung des schon begonnenen Wohngebietes an der Solthörner Straße [WA, II, 0, 0,4, (0,8)].

5.2. Die Baulinien werden aufgehoben, die Baugrenzen weitestgehend eng an die Straßenbegrenzungslinien oder hinteren Grundstücksgrenzen verlegt.

Hiermit wird den Bauherren größere Gestaltungsmöglichkeit geboten; die dörflich gemischte Nutzung wird erleichtert, da auch die hinteren Grundstücksteile in die Hauptnutzungen einbezogen werden können.

6. Erschließung

6.1. Systeme:

Die Erschließung ist voll vorhanden. Sie besteht ausschließlich aus öffentlichen Verkehrswegen; Ver- und Entsorgung ist vorhanden (Strom, Telefon, Wasser, Gas, Oberflächenentwässerung, Schmutzwasserkanal, vollbiologische Kläranlage).

6.2. Kosten

An voraussichtlichen Erschließungskosten für die Schmutzwasserkanalisation und für den Ausbau der Straßen "Grüner Weg" sowie Verlängerung der "Gartenstraße" entstehen insgesamt ca. 300.000 DM. Die Deckung der vorliegenden Kosten erfolgt gemäß rechtsgültiger Kanal- bzw. Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde. Die Kosten des Schmutzwasserkanals werden in voller Höhe auf die Pflichtigen umgelegt, die Kosten für den Straßenausbau tragen die Pflichtigen zu 90 %, der Gemeindeanteil beträgt 10 %.

7. Rechtsnachfolge

Der alte BPlan Nr. 3 Langwarden bleibt nur in den Teilen rechtskräftig, die der neue Plan Nr. 56 Tossens nicht überplant. In den übrigen Teilen wird er aufgehoben.

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 11. MRZ. 1983

Bez. - Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

Ulrich