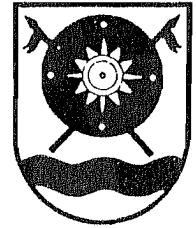


GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

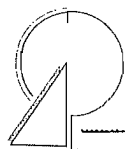


Landkreis Leer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Ferienhausgebiet Brouwer“ Ihren

Begründung

16.12.2003



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstruktur	2
3.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	2
3.1	Belange der Raumordnung	2
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.2	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	3
3.3	Belange des Denkmalschutzes	3
3.4	Belange von Natur und Landschaft	3
3.5	Altablagerungen	4
3.6	Belange des Immissionsschutzes	4
3.7	Belange der Landwirtschaft	5
4.0	INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
4.4	Private Grünflächen	7
4.4.1	Private Grünfläche besonderer Zweckbestimmung: Gewässerräumstreifen	7
4.5	Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	7
4.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
4.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
4.8	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	8
4.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	8
4.10	Fläche für Stellplätze	8
5.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
6.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	10
6.1	Rechtsgrundlagen	10
6.2	Verfahrensübersicht	10
6.2.1	Aufstellungsbeschluss	10
6.2.2	Beteiligung der Bürger	10
6.2.3	Öffentliche Auslegung	10
6.3	Planverfasser	11

Anlage: Schalltechnische Stellungnahme (Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. Jacobs, Papenburg)

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Innerhalb der Gemeinde Westoverledingen hat sich in der Vergangenheit eine Tourismusstruktur entwickelt, die auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zunehmend an Bedeutung gewinnt. Neben dem Konzept der ruhigen Erholung und des „sanften Tourismus“ auf der Basis einer weitgehend intakten Natur- und Kulturlandschaft bietet die Gemeinde durch Freizeiteinrichtungen wie z. B. den Freizeitpark „Am Emsdeich“ auch für Familien ein attraktives Urlaubsziel. Korrespondierend zu dieser Form des Individual- und Familientourismus hat sich eine Beherbergungsstruktur gebildet, die durch ein differenziertes Angebot an hochwertig ausgestatteten Ferienwohnungen und –häusern geprägt wird. Die Ferienwohnanlage Brouwer in der Ortslage Ihren bildet mit derzeit zwei großflächigen Ferienwohnungen sowie verschiedenen Freizeiteinrichtungen (Schwimmbad, Sauna, Spielplatz etc.) einen festen Bestandteil dieser Struktur. Auf Grund der sehr guten Auslastungssituation des Betriebes sowie der weiter wachsenden Nachfrage wird seitens der Gewerbetreibenden eine bauliche Entwicklung auf dem Grundstück angestrebt, die konkret die Anlage von insgesamt fünf Ferienhäusern vorsieht. Anlässlich dieses Projektes beabsichtigt die Gemeinde Westoverledingen, entsprechend dem kommunalen Planungsziel, die Freizeit- und Erholungsfunktion der Gemeinde zu stärken, den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 „Ferienhausgebiet Brouwer“, Ihren aufzustellen und somit die planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Auf Grund der attraktiven Lage im Siedlungsrandbereich der Ortslage in unmittelbarer Anbindung an die Wanderwegstruktur (Ostfrieslandwanderweg) sowie ihrer starken Vorprägung erweist sich die gewählte Fläche als prädestiniert für das Vorhaben.

Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist es, die vorhandene städtebauliche Struktur innerhalb des Grundstückes aufzunehmen und in einem orts- und landschaftsbildverträglichen Maß weiterzuentwickeln, so dass ein Bereich mit ruhigem Erholungscharakter entsteht. Zur Umsetzung des Planungsziels werden demzufolge innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf dem unmittelbar an die Ihrener Straße (K 24) grenzenden Areal Sondergebiete (SO) mit den Zweckbestimmungen „Ferienwohnungen“ sowie „Ferienhausgebiet“ festgesetzt. Um für eine verträgliche Einbindung des Planvorhabens in die vorhandenen Siedlungs- und Grünstrukturen Sorge zu tragen, werden dezidierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie entsprechende landschaftsökologische Festsetzungen getroffen.

Über die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird den besonderen naturräumlichen und strukturellen Voraussetzungen des Standortes Rechnung getragen und die Funktion des ländlichen Raumes als Freizeit- und Erholungsraum unterstützt. Insofern erfolgt mit der Festsetzung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen“ bzw. „Ferienhausgebiet“ eine raumverträgliche und zukunftsorientierte Entwicklung des dörflichen Siedlungs- und Nutzungsgefüges. Das raumordnerische Planungsziel, den Tourismus in seiner regionalen Bedeutung als Erwerbsgrundlage zu stärken, wird über die Entwicklung des vorhandenen Strukturpotenzials gestützt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 „Ferienhausgebiet Brouwer“, Ihren wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 500 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstreckt sich über das gesamte Flurstück 73/19 der Flur 1, Gemarkung Ihren. Lage und Ausdehnung des Flurstücks sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstruktur

Der innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Gebäudekomplex wird zum Einen als Ferienwohnung genutzt, zum Anderen beherbergt er weitere, Freizeitwecken dienende Einrichtungen (z. B. Sauna, Schwimmbad). Die umliegenden Freiflächen werden gärtnerisch genutzt bzw. ebenfalls Freizeitwecken zugeordnet (z. B. Spielplatz). Im westlichen Bereich befinden sich eingegrünte Park- und Abstellflächen. Von der Ihrener Straße werden die Außenbereiche durch einen begrünten Wall abgegrenzt.

Bei den umliegenden Bereichen entlang der Ihrener Straße handelt es sich um gemischte Strukturen, die sowohl durch Wohnnutzung als auch durch einzelne Gewerbebetriebe (z. B. Einzelhandel sowie Schank- und Speisewirtschaft) geprägt werden.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange der Raumordnung

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 „Ferienhausgebiet Brouwer“, Ihren, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 1994 sowie in der Änderung aus dem Jahr 2003 werden folgende Aussagen getroffen: Der Geltungsbereich liegt

- innerhalb des ländlichen Raumes, der durch Maßnahmen so zu entwickeln ist, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird,
- im Randbereich eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft,
- im Randbereich eines Gebietes, das aus Landessicht für die Festlegung als Vorsorgegebiete für Landwirtschaft in den Regionalen Raumordnungsprogrammen in Betracht kommt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits stark vorgeprägte Fläche im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbereich. Dieser wird durch die vorhandenen Stra-

ßen „Schottweg“ und einen Fuß- und Radweg, den überregionalen „Ostfriesland-Wanderweg“ von den umliegenden Flächen bzw. dem offenen Landschaftsraum getrennt. Insofern wird dem Anspruch des großräumig dargestellten Vorranggebietes für Natur und Landschaft, den Raum von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten, nicht widersprochen.

Über die Darstellungen der Planzeichnung hinaus wird im Textteil des LROP auf die Funktion des ländlichen Raumes als Freizeit- und Erholungsraum hingewiesen. Im Zuge der Siedlungsentwicklung sei die Erholungsfunktion zu erhalten und zu verbessern und der Fremdenverkehr in seiner regionalen Bedeutung als Erwerbsgrundlage umwelt- und sozialverträglich zu entwickeln (LROP, B3 02, S. 21). Durch die Festsetzung von Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen „Ferienwohnungen“ bzw. „Ferienhausgebiet“ wird diesem übergeordneten Planungsziel entsprochen.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer liegt derzeit nicht vor.

3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 1978 wird der entlang der Ihrerer Straße liegende Teilbereich in einer Tiefe von ca. 50 m als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der weiter östlich liegende Abschnitt befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, der sich derzeit im Verfahren befindet, erfolgt eine Anpassung der Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 an die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung. Eine Entwicklung der verbindlichen aus der vorbereitenden Bauleitplanung ist somit gegeben.

3.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 (5) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen.

3.4 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG). Gem. § 19 (2) BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die Gemeinde Westoverledingen hat im Rahmen eines Grünordnungsplanes (GOP) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Ferienhausgebiet Brouwer“, Ihren, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet.

Aufgabe des Grünordnungsplanes ist es, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung und Festsetzung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung ist dies im Rahmen des Grünordnungsplanes geschehen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dessen Inhalte und Vorgaben über Festsetzungen in die verbindliche Bauleitplanung aufgenommen werden.

3.5 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.6 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Ihrener Straße (K 24), von der Schallemissionen durch den anstehenden Verkehr ausgehen. Die Erholungsnutzung besitzt einen Schutzanspruch, der dem eines reinen Wohngebietes gem. § 3 BauNVO gleichgestellt wird. Die anzusetzenden städtebaulichen Orientierungswerte gem. DIN 18005 betragen hierfür 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Zur Beurteilung der Schallimmissionsbelastung, ausgehend von dem Verkehr auf der Ihrener Straße (K 24), wurde im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung eine schalltechnische Stellungnahme durch das Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, erarbeitet (Auszug s. Anlage). Das Ergebnis der Beurteilung zeigt, dass die Orientierungswerte innerhalb der geplanten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (SO₁, SO₂) sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden.

Die vorhandene Nutzung unterliegt dem Bestandsschutz, so dass hier keine weiteren Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich werden. Um jedoch sicherzustellen, dass keine unzumutbaren Konfliktlagen vorliegen, wurde dieser Bereich ebenfalls in die Untersuchung mit einbezogen. Im Bereich der vorhandenen Ferienwohnungen werden die Orientierungswerte sowohl tagsüber als auch nachts überschritten. Zum Schutz der Innenbereiche wären hier passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind Form von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse II gem. VDI 2719 bereits vorhanden. In den zwischen Straße und Gebäude liegenden Außenwohnbereichen werden die o. g. Orientierungswerte ebenfalls überschritten. Auf Grund der Tatsache, dass die Beurteilungspegel noch unter den Orientierungswerten für Mischgebiete gem. § 6 BauNVO liegen, in denen eine Wohnnutzung allgemein zulässig ist, ist in dem vorliegenden Fall von keiner unzumutbaren Konfliktlage auszugehen. Den Belangen des Immissionsschutzes wird somit abschließend Rechnung getragen.

Bei der vorhandenen Ferienwohnanlage handelt es sich um eine planungsrechtlich genehmigte Nutzung. Die durch den entsprechenden Zu- und Abfahrtsverkehr entstehenden Emissionen sind im Rahmen einer gegenseitigen Rücksichtnahme in dieser Gemengelage hinzunehmen. Gleiches gilt für den Zu- und Abfahrtsverkehr der geplanten Erholungsnutzung innerhalb der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (SO₁, SO₂).

3.7 Belange der Landwirtschaft

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Die Erreichbarkeit der nördlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Flächen wird auch nach Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über den Schottweg gewährleistet. Über vertragliche Regelungen seitens der Gemeinde wird abgesichert, dass der Schottweg auch künftig eine ausreichende Breite besitzen wird.

4.0 INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der westlichen Teilfläche des Geltungsbereiches hat sich, zur Ihrer Straße ausgerichtet, eine bauliche Anlage entwickelt, die derzeit zwei Ferienwohnungen mit umfangreichen Freizeiteinrichtungen wie Sauna, Schwimmbad etc. beherbergt. Zur Sicherung dieses Nutzungsbestandes sowie zur bedarfsgerechten und städtebaulich sinnvollen Weiterentwicklung wird dieser bereits vorgeprägte Bereich gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen“ festgesetzt. Zulässig sind hier neben den o. g. Ferienwohnungen auch Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind. Um entsprechend den umliegenden, gemischten Bauflächen eine vielfältige Nutzung und somit eine Belebung des Bereiches zuzulassen, werden weitere, dem Erholungszweck angepasste Nutzungen zugelassen. Hierzu zählen Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke und sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung (z. B. Sauna) sowie Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Weiterhin werden Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO), die der Gesundheit dienen, zugelassen (z. B. Heilpraktiker, Physiotherapeut).

- ✓ Auf der östlichen Teilfläche des Geltungsbereiches werden entsprechend dem unter Kap. 1.0 (Anlass und Ziel) formulierten Nutzungskonzept Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gem. § 10 BauNVO festgesetzt. Hier ist die Anlage von insgesamt fünf mobilen Ferienhäusern vorgesehen, um dem anstehenden Bedarf möglichst flexibel nachkommen zu können. Infolgedessen sind Innerhalb dieser Gebiete ausschließlich Ferienhäuser zulässig, die auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Weitere Nutzungen, die evtl. ein höheres Verkehrsaufkommen zur Folge hätten, wie etwa die Dauernutzung durch Saisonarbeitskräfte, würden das angestrebte Planungsziel, einen Bereich mit ruhigem Erholungscharakter in unmittelbarer Nähe zur freien Landschaft zu schaffen, negativ beeinflussen und sollen somit vermieden werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird entsprechend dem formulierten Planungsziel der Bestandssicherung sowie dem beschriebenen, konkreten Planvorhaben das Maß der baulichen Verdichtung über die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO bedarfsgerecht bestimmt. Dementsprechend wird für den bereits durch Bebauung vorgeprägten Bereich eine zulässige Grundfläche von 700 m² festgesetzt und somit ein adäquater Entwicklungsspielraum geschaffen.

Das Bebauungskonzept für die bisher nicht baulich genutzte Fläche sieht für den Bereich westlich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche die Anlage von zwei mobilen Ferienheimen in Form von Winkelbungalows vor, östlich hiervon sind drei weitere Mobilhäuser mit geringer Grundfläche geplant. In Übereinstimmung hiermit wird das festgesetzte Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: „Ferienhausgebiet“ in zwei unterschiedliche Bereiche gegliedert und zur besseren Übersichtlichkeit mit SO₁ und SO₂ bezeichnet.

Innerhalb des mit SO₁ beschriebenen Sondergebietes wird entsprechend der o. g. Planungsintention eine zulässige Grundfläche von 100 m² festgesetzt, eine Überschreitung dieses Wertes um bis zu 50 % durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen) ist zulässig. Die zulässige Grundfläche innerhalb des mit SO₂ bezeichneten Sondergebietes wird auf 110 m² festgelegt, zur Begrenzung der Bodenversiegelung ist eine Überschreitung nur bis zu 25 % erlaubt, dabei ist die Grundfläche der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze nicht anzurechnen. Über diese Differenzierung wird die Umsetzung des beschriebenen Projekts mit ausreichendem Gestaltungsspielraum (z. B. für die Anlage von Terrassen) ermöglicht, gleichzeitig erfolgt eine Reduzierung der Bebauungsdichte sowie des Versiegelungsgrades auf ein raumverträgliches Mindestmaß. Um in dem sensiblen Siedlungsrandbereich eine verträgliche, das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigende Bebauung zu erreichen, wird weiterhin die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der mit SO₁ und SO₂ bezeichneten Sondergebiete wird die Gebäudehöhe über die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen auf 4,00 m begrenzt und somit städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden. Als oberer Bezugspunkt gilt hierbei die oberste Gebäudekante, als unterer Bezugspunkt wird die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße definiert.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) mit den Zweckbestimmungen „Ferienwohnungen“ und „Ferienhausgebiet“ wird die Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise (o) festgesetzt. Hierin sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser sowie als Hausgruppen bis zu einer Gebäudelänge von max. 50 m zulässig.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Diese orientieren sich innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen“ an der vorhandenen Gebäudestruktur und bieten ausreichende bauliche Entwicklungsmöglichkeiten auf der Fläche. Die Baugrenzen in dem als Sondergebiet, Zweckbestimmung: „Ferienhausgebiet“ festgelegten Bereich werden in einem Abstand von 3,00 m bzw. 2,00 m, ausgehend von den öffentlichen Verkehrsflächen des Schottrwegs sowie des Fuß- und Radwegs nördlich des Geltungsbereiches (Ostfrieslandwanderweg) festgesetzt. Zu den festgesetzten Flächen zur Regelung des Wasserabflusses werden ausreichende Abstände eingehalten, um Raum für erforderliche Unterhaltungsarbeiten (z. B. Aufreinigung) zu gewährleisten (s. Kap. 4.4.1). Zusätzlich wird festgesetzt, dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der festgesetzten Wasserflächen Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig sind.

4.4 Private Grünflächen

Um das Plangebiet in die freie Landschaft einzubinden und eine Abgrenzung zu den unmittelbar anliegenden Verkehrsflächen (Schottweg, Ostfrieslandwanderweg) zu schaffen, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt, auf denen Anpflanzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB umzusetzen sind bzw. auf denen der vorhandene Gehölzbestand planungsrechtlich gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gesichert wird (s. Kap. 4.6 und 4.7).

4.4.1 Private Grünfläche besonderer Zweckbestimmung: Gewässerräumstreifen

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben III. Ordnung, der der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück dient und über eine entsprechende Festsetzung planungsrechtlich berücksichtigt wird (s. Kap. 4.5). Um die zur Sicherung der ordnungsgemäßen Entwässerungssituation erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen (z. B. Aufreinigung) durch den Grundstücksanlieger zu ermöglichen, wird nach Rücksprache mit dem zuständigen Entwässerungsverband, der Muhder Sielacht, unmittelbar angrenzend an die Böschungsoberkante eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung: „Gewässerräumstreifen“ auf einer Tiefe von 3,00 m festgesetzt. Dieser Räumstreifen ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zu halten.

4.5 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt die Entsorgung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers über Einleitung in ein vorhandenes, offenes Grabensystem. Um den Erhalt dieses Gewässers, soweit es im Zuge einer baulichen Nutzung sinnvoll ist, planungsrechtlich abzusichern, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens dessen exakte Lage und Ausdehnung vor Ort ermittelt und als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes wird zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) über eine textliche Festsetzung bestimmt, dass die festgesetzten Stellplatzflächen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB (s. Kap. 4.10) ausschließlich in wasserdurchlässiger Ausführung, z. B. mit Schotter, wassergebundener Wegedecke, Rasengittersteinen o. ä. zulässig sind. Diese Maßnahme dient zur Vermeidung bzw. Verminderung möglicher negativer Auswirkungen der Bodenversiegelung auf Flora und Fauna sowie den Wasserhaushalt (Verlust von Lebensräumen, fehlende Versickerungs- und Speicherefähigkeit des Bodens).

4.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden auf den festgesetzten Grünflächen zur teilweisen Kompensation der durch die Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild Flächen

zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB vorgesehen.

Demnach werden zur Abgrenzung des Plangebietes von der anliegenden, fuß- und radläufigen Verkehrsanbindung (Ostfrieslandwanderweg) an der nördlichen Grenze auf einer Breite von überwiegend 2,00 m sowie im Bereich der festgesetzten Stellplätze Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Pflanzflächen sind nach Maßgabe des Grünordnungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausschließlich mit standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Pflanzlisten sind dem Kap. 5.10.1 des Grünordnungsplans (GOP) sowie der textlichen Festsetzung Nr. 7 zu entnehmen. Zusätzlich ist zur inneren Durchgrünung des Plangebietes je 100 m² neu versiegelter Grundfläche ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum nach Maßgabe des Kap. 5.10.1 des GOP anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Maßnahmen sind in der auf die Rohbauphase folgenden Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer durchzuführen.

4.8 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

An der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches hat sich entlang des Schottweges eine Struktur aus mehreren prägenden Einzelgehölzen gebildet, die im Zusammenschluss mit der unmittelbar anliegenden Grabenfläche das Grundstück von den umliegenden Strukturen abgrenzt. Zum Erhalt dieser Grünstruktur, die neben der ökologischen auch eine wichtige städtebauliche Funktion innehat, wird in diesem Bereich auf der privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind entsprechend zu ersetzen.

4.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Um den Zu- und Abfahrtsverkehr zu der rückwärtigen Grundstücksfläche vom Schottweg aus zu gewährleisten sowie zur sinnvollen Ausnutzung des Grundstücks erfolgt innerhalb des Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung: „Ferienhausgebiet“ im zentralen Bereich sowie unmittelbar angrenzend an die Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern eine teilweise Verrohrung des vorhandenen Entwässerungsgrabens. Um eine ordnungsgemäße Unterhaltung dieses Leitungsstrangs zu gewährleisten, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Unterhaltungspflichtigen zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB auf Tiefen von jeweils 2,00 m festgesetzt.

4.10 Fläche für Stellplätze

Gemäß § 47 NBauO (notwendige Einstellplätze) sowie den Ausführungsbestimmungen zu den § 46 und 47 NBauO (Richtwerte für den Einstellplatzbedarf) sind für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen erwarten lassen, Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung zu stellen, dass sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzerinnen und Benutzer aufnehmen können. Für Wochenend- und Ferienheime ergibt sich nach den oben genannten Ausführungsbestimmungen ein Bedarf von einem Einstellplatz je Ferienhaus (AB zu den §§ 46 und 47 NBauO, Nr. 1.4), so dass für die geplante Nutzung innerhalb des Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung: „Ferienhausgebiet“, der die Neuanlage von insgesamt fünf mobilen Ferienhäusern vorsieht, insgesamt fünf

Stellplätze zur Verfügung gestellt werden müssen. Diesem Bedarf wird durch die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB in ausreichender Größe Rechnung getragen. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind diese ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (s. Kap. 4.6). Für die vorhandene Nutzung innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung: „Ferienwohnungen“ sind bereits Stellplätze in ausreichender Anzahl vorhanden.

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung: „Ferienwohnungen“ (SO-Ferienwohnungen) erfolgt direkt über die Ihrener Straße (K 24). Das geplante Ferienhausgebiet auf dem östlichen Grundstücksabschnitt (SO₁, SO₂-Ferienhausgebiet) wird über den Schottweg angebunden. Im Einmündungsbereich dieser Straße zur Ihrener Straße sind ausreichende Sichtverhältnisse gegeben, die ein gefahrloses Ein- und Ausfahren ermöglichen.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser – Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Overledingen.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Ableitung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers erfolgt über die Ableitung in das umliegende Grabensystem. Da durch die geplante bauliche Nutzung nur eine geringe Neuversiegelung vorbereitet wird, sind Maßnahmen zur Regenrückhaltung nicht erforderlich.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

6.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzVO** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NNatG** (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NGO** (Niedersächsische Gemeindeordnung).

6.2 Verfahrensübersicht

6.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 13.11.2002 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 „Ferienhausgebiet Brouwer“, Ihnen, gefasst.

6.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 04.06.2003. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 24.05.2003 durch die Tagespresse sowie durch Aushang vom 27.05.2003 bis 04.06.2003.

6.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 11.06.2003 bis 11.07.2003 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

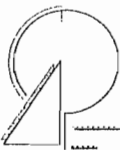
Westoverledingen, den 08.10.03

Der Gemeindedirektor

M. Schmidt
Der Bürgermeister

6.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40

ANLAGE

- Schalltechnische Stellungnahme (Auszug)
Büro für Lärmschutz,
Dipl.-Ing. A. Jacobs - Beratender Ingenieur, Papenburg

BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ

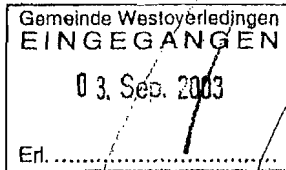
Dipl.-Ing. A. Jacobs - Beratender Ingenieur

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Lärm- und Erschütterungsschutz

Büro für Lärmschutz - Weißenburg 29 - 26871 Papenburg

Gemeinde Westoverledingen
z. Hd. Herrn Reimers
Postfach 10 02 62

26804 Westoverledingen



PLANUNG · MESSUNG · GUTACHTEN

Lärm- und Erschütterungsmessungen
Industrie - Verkehr - Nachbarschaft
Schallschutz in der Bauleitplanung
Bau- und Raumakustik

Tel. 0 49 61 / 55 33 · Fax 0 49 61 / 51 90

Bankverbindung: Sparkasse Emstal

BLZ: 266 500 60

Kto.-Nr.: 15 800

Ihre Nachricht vom

Ihre Zeichen

Meine Nachricht vom

Meine Zeichen

Datum

AJa / Koh

29.08.2003

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9

hier: Schalltechnische Stellungnahme, Ord.Nr. 03 08 1561

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Westoverledingen plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9. Innerhalb des Geltungsbereiches sollen neben den bereits vorhandenen Ferienwohnungen die Ferienhausgebiete SO₁ und SO₂ ausgewiesen werden. Es ist beabsichtigt die geplanten bzw. vorhandenen Ferienwohnungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9 aus schalltechnischer Sicht planungsrechtlich abzusichern. Bei der Ermittlung der Lärmvorbelastung sollen daher die Emissionen aus dem Verkehrslärm der K 24 - Ihrer Straße berücksichtigt werden.

Gegebenenfalls sind Lärminderungsmaßnahmen vorzuschlagen bzw. Vorschläge für textliche Festsetzungen auszuarbeiten.

Für die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen sind Nutzungen als SO-Ferienhausgebiet schalltechnisch einer Nutzung als Reines Wohngebiet gleich zu setzen. Es sind gemäß DIN 18005 folgende Orientierungswerte für Verkehrslärm einzuhalten:

Sondergebiet Ferienhausgebiet (gem. §10 BauNVO)		
L _{r, Tag} (06.00-22.00 Uhr)	=	50 dB(A)
L _{r, Nacht} (22.00 - 06.00)	=	40 dB(A)

Es soll vermieden werden, daß kurzzeitige Geräuschspitzen den Orientierungswert am Tage um mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Das Ergebnis ist der Beurteilungspegel L_r, der mit den Orientierungswerten zu vergleichen ist.

Lärmvorbelastung infolge Straßenverkehrslärm

Für die Ermittlung der Lärmvorbelastung infolge Straßenverkehrslärm wird für die K 24 die maßgebende Verkehrsstärke aus der Verkehrszählung vom 17. Mai 2001 übernommen:

PV:	3.825	Pkw/24h
GV:	155	Lkw/24h (= Lkw Lärm)
DTV:	3.980	Kfz/24h
p_T :	3,9	%
p_N :	1,0	%

Gemäß Prognosetabelle ergeben sich auf das Prognosejahr 2015 hochgerechnet, die folgenden Verkehrszahlen:

PV:	4.179	Pkw/24h
GV:	183	Lkw/24h (= Lkw Lärm)
DTV:	4.362	Kfz/24h

Daraus:

$$\text{Lkw-Anteil: } P_{24} = 4,2 \%$$

Für die Ermittlung der maßgebenden Lkw-Anteile P werden hier die aus statistischen Untersuchungen gewonnenen Daten folgenden Erfahrungswerte übernommen:

- Der Güterverkehr (GV) allgemeine Verkehrszählung, > 3,5 t, entspricht dem Lkw-Verkehr (RLS-90, > 2,8 t).
- Der GV (%) (allgemeine Verkehrszählung) am DTV entspricht dem Lkw-Anteil p_T , der RLS-90.
- Die Relation p_T/p_N (Spalte 14, allgemeine Verkehrszählung 1995) wird auf das Prognosejahr 2015 übertragen.

$$\begin{aligned} p_T &= 4,2 \% \\ p_N &= 4,2 \% * 1,0/3,9 = 1,1 \% \end{aligned}$$

Straßeneinflüsse

Straßenoberfläche:	Asphaltbeton
Geschwindigkeiten:	$v = 50/50$ km/h
Steigungen:	unter 5%
Lichtsignalanlagen:	keine

In die Berechnungen wurde der vorhandene 1,0m Erdwall einbezogen, der entlang der K 24 im Bereich des Geltungsbereiches des B.-Planes verläuft. Außerdem wurde die Abschirmwirkung der vorhandenen, umliegenden Bebauung berücksichtigt.

Die Berechnungen werden durchgeführt unter Verwendung des EDV-Programmes "SoundPLAN", daß vom Niedersächsischen Landesamt für Straßenbau, Hannover, amtlich eingeführt wurde. Die Berechnungsprotokolle für die Ermittlung der Emissionspegel LME für den Straßenverkehr auf der K 24 sind aus der Anlage ersichtlich.

Es kommt durch den Verkehrslärm auf der K 24 zu folgenden Beurteilungspegeln:

Tabelle 1: Verkehrslärmimmissionen gem. DIN 18005

Immissions- punkt	Beurteilungspegel	Orientierungswert
	in dB(A) tags / nachts	in dB(A) tags / nachts
IP1.1 (SO) - EG	55,6 / 45,0	50 / 40
IP1.1 (SO) - OG	57,1 / 46,4	50 / 40
IP1.2 (SO) - EG	55,9 / 45,2	50 / 40
IP1.2 (SO) - OG	57,3 / 46,7	50 / 40
IP1.3 (SO) - EG	53,7 / 43,1	50 / 40
IP1.3 (SO) - OG	55,0 / 44,4	50 / 40
AWB-T	58,9	50
AWB-F	58,3	50
IP2 (SO) - EG	48,0 / 37,3	50 / 40
IP3 (SO) - EG	46,2 / 35,5	50 / 40

Ergebnis Verkehrslärm:

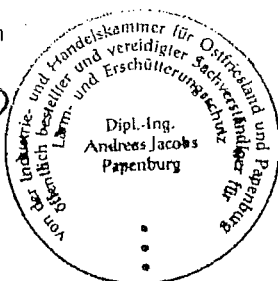
Es zeigt sich, daß die Orientierungswerte infolge Verkehrslärm auf der K 24 an den vorhandenen Ferienwohnungen tags und nachts überschritten werden.

Innerhalb der geplanten SO_1 - und SO_2 -Nutzung werden die Orientierungswerte für Ferienhausgebiete tags und nachts eingehalten.

Die bereits vorhandenen Ferienwohnungen haben Bestandsschutz und werden nur mit überplant. Zum Schutz der Innenbereiche sind an diesen Wohnungen Fenster der Schallschutzklasse II erforderlich, die nach meiner Feststellung bei der durchgeführten örtlichen Begehung, bereits vorhandenen sind. Ein ausreichender Schutz der Feriengäste ist im Innern somit sichergestellt. In den Außenwohnbereichen zwischen den vorhandenen Ferienwohnungen und der Straße werden die Orientierungswerte ebenfalls überschritten. Auch hier handelt es sich um bereits vorhandene Außenbereiche, die dem Bestandsschutz unterliegen. Die Beurteilungspegel liegen aber unter den Orientierungswerten für ein Mischgebiet, in dem auch Wohnungen zulässig sind.

In der Hoffnung, daß ich Ihnen mit diesen Angaben vorerst dienen konnte, verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen



Anlagen:

Lageplan

Berechnungsprotokolle Verkehrslärm