

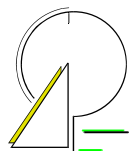
GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. F 1 „Mühlenstraße Teilbereich Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung



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	Stand der verbindlichen Bauleitplanung / angrenzende Bebauungspläne	3
3.4	Belange des Denkmalschutzes	4
3.5	Belange von Natur und Landschaft	4
3.6	Belange des Immissionsschutzes	6
3.7	Belange der Landwirtschaft	7
3.8	Belange der Wasserwirtschaft	8
3.9	Belange der Energiewirtschaft	9
3.10	Altablagerungen	9
4.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.1.1	Allgemeine Wohngebiete (WA)	10
4.1.2	Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Pferdetherapiezentrum"	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
4.3.1	Bauweise	12
4.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
4.3.3	Garagen und Nebenanlagen	14
4.4	Straßenverkehrsfläche	14
4.4.1	Öffentliche Verkehrsfläche	14
4.5	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung	14
4.6	Private Grünflächen	15
4.7	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Entwässerungsgraben)	15
4.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger	15
4.9	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-Schutzgesetzes	16
4.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche für Kompensationsmaßnahmen)	16
4.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16

4.12	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	17
4.13	Erhalt von Einzelbäumen	17
5.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	18
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG	18
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE	19
7.1	Rechtsgrundlagen	19
7.2	Verfahrensübersicht	20
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	20
7.2.2	Beteiligung der Bürger	20
7.2.3	Öffentliche Auslegung	20
7.3	Planverfasser	20

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, für den südlichen Abschnitt der Mühlenstraße den Bebauungsplan Nr. F 1 „Mühlenstraße Teilbereich Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften neu aufzustellen. Der im Jahr 1963 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. F 1 „Mühlenweg“ umfasst in seinem Geltungsbereich den gesamten Siedlungsraum entlang der Mühlenstraße von der Papenburger Straße im Ortsteil Flachsmeer bis zur Königsstraße in Steenfelde. Aufgrund der veralteten Festsetzungen und der zahlreichen Planänderungen soll der Bebauungsplan Nr. F 1 in drei Teilabschnitten erneuert werden, um ihn den geänderten städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen.

Anlässlich der privat beabsichtigten Entwicklung eines Pferdetherapiezentrums wird für den südlichen Teilabschnitt der Mühlenstraße die kommunal angestrebte Planerneuerung zuerst vollzogen. Dieses geschieht unter Einbeziehung einer zusätzlicher Fläche (Flurstück 86/2) im rückwärtigen, bisher unbeplanten Bereich der Mühlenstraße, die für die Realisierung des Pferdetherapiezentrums vorgesehen ist. Bei der angestrebten Nutzung handelt es sich um eine tiermedizinische Einrichtung (Praxis für Tierheilkunde), die schwerpunktmäßig der pferdetherapeutischen Behandlung von Reitpferden dienen wird. Seitens der Gemeinde wird das Planvorhaben insbesondere unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Stärkung des Standortes Westoverledingen begrüßt, da eine derartige Einrichtung zur Angebotsvielfalt in der Gemeinde beiträgt.

Die konkrete Standortfindung resultiert aus den privaten Entwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers, der mit dem ländlich geprägten Areal in ruhiger Ortsrandlage über eine geeignete Fläche verfügt. In städtebaulicher Hinsicht bietet der Planungsraum günstige Voraussetzungen, zumal durch die Nähe zur Papenburger Straße (K 24) eine verkehrsgünstige Anbindung gegeben ist. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pferdetherapiezentrum“ gem. § 11 BauNVO soll daher den privaten Entwicklungsabsichten Rechnung tragen. Durch die Steuerung einer kleinteiligen, ortsgerechten Bauweise sowie durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen in den Randbereichen wird eine landschaftsverträgliche Einbindung des Vorhabens in den Raum erzielt. Zur Vermeidung von Konfliktlagen mit der benachbarten Wohnbebauung erfolgt eine entsprechende Gliederung des sonstigen Sondergebietes (SO1 und SO2) hinsichtlich der emittierenden Nutzungen. Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, die durch die erstmalige städtebauliche Beordnung der Flächen des Pferdetherapiezentrums berührt sind, wird für den betreffenden Planbereich ein Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt.

Neben der bauleitplanerischen Entwicklung eines Pferdetherapiezentrums wird im Bebauungsplan Nr. F 1 „Mühlenstraße Teilbereich Süd“ die vorhandene Bauzeile entlang des Straßenzuges städtebaulich neu beordnet. Kommunale Zielsetzung hierbei ist es, den gewachsenen Siedlungsraum zu erhalten und unter Wahrung seines prägnanten Straßensiedlungscharakters entsprechend zeitgemäßer Nutzungsanforderungen weiterzuentwickeln. Dieses geschieht im Rahmen der planungsrechtlichen Umwidmung der im Ursprungsplan festgesetzten Kleinsiedlungsgebiete gem. § 2 BauNVO in allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 sowie durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortsverträgliche Verdichtung und maßvolle Arrondierung des Ortsrandes im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung geschaffen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. F 1 „Mühlenstraße Teilbereich Süd“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Katasteramtes Leer (Ostfriesland) im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 1 „Mühlenstraße Teilbereich Süd“ befindet sich am südlichen Rand der Ortschaft Flachsmeer und umfasst eine ca. 15,32 ha große Fläche, die sich beidseitig der Mühlenstraße von der Papenburger Straße (K 24) im Süden bis zur Pastor-Kersten-Straße im Norden erstreckt. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstruktur

Die städtebauliche Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 1 ist entsprechend der ländlichen Lage am südlichen Rand der Ortschaft Flachsmeer geprägt. Die lineare Bebauungsstruktur, als regionaltypisches Siedlungsmuster, erstreckt sich beidseitig der Mühlenstraße. In einzelnen Fällen ist eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen erkennbar. Die Nutzungsstruktur ist schwerpunktmäßig durch dörfliche Wohnbauformen gekennzeichnet. Ortstypische Einfamilienhäuser in offener, eingeschossiger Bauweise, aufgegebene Höfe und vereinzelte Handwerksbetriebe bestimmen das vorherrschende Siedlungsbild. Nordöstlich und südwestlich des Plangebietes erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Vereinzelt sind kleine Wohngebäude und Resthöfe in Form von Streusiedlungen anzutreffen.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange der Raumordnung

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 1 „Mühlenstraße Teilbereich Süd“ 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) werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen. Die Gemeinde Westoverledingen liegt außerhalb der Ordnungsräume und ist demnach dem ländlichen Raum zuzuordnen. Dieser ist durch Maßnahmen so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erzielt wird. Der ländliche Raum ist u. a. so zu entwickeln, dass seine Siedlungsstruktur und sein Infrastrukturangebot bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt wird. Hierbei ist generell eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die der städtebaulichen Verdichtung bestehender Siedlungsbereiche Priorität vor einer weiteren Zersiedlung der Landschaft einräumt.

Die mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 1 „Mühlenstraße Teilbereich Süd“ verfolgten Planungsziele der städtebaulichen Weiterentwicklung eines gewachsenen Siedlungsraumes in Verbindung mit der Entwicklung eines Sondergebietes

„Pferdetherapiezentrum“ zur Erweiterung des tiermedizinischen Versorgungsangebotes stehen im Einklang mit den raumordnerischen Zielsetzungen.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Da derzeit kein rechtswirksames Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer vorliegt, sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 1 die Aussagen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) maßgebend.

3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

In der 33. Flächennutzungsplanänderung mit Rechtskraft aus dem Jahr 2000 wird der Siedlungsbereich entlang der Mühlenstraße als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Planbereich, der für die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pferdetherapiezentrum“ vorgesehen ist, wurde bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Westoverledingen, der sich derzeit in Neuaufstellung befindet, werden die Flächen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. F 1 entsprechend ihrer vorherrschenden Realstruktur als Wohnbauflächen dargestellt. Zur Ansiedlung der kommunal angestrebten Sondernutzung des Pferdetherapiezentrums wird der betreffende Bereich als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiten“ in die Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanes aufgenommen. Da die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. F 1 nach dem gegenwärtigen Planungsstand des Flächennutzungsplanes - die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB ist abgeschlossen – mit den künftigen Darstellungen der verbindlichen Bauleitplanung übereinstimmen, wird dem bauleitplanerischen Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen.

3.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung / angrenzende Bebauungspläne

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. F 1 gelten bislang die Festsetzungen der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. F 1 „Mühlenweg“ aus dem Jahr 1963, dessen Geltungsbereich sich beidseitig der Mühlenstraße von der Papenburger Straße (K 24) und der Königsstraße (K 60) auf einer Gesamtlänge von etwa drei Kilometern erstreckt. Bezüglich des südlichen Teilabschnittes, dem Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplanes, beinhaltet der Ursprungsplan die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes gem. § 2 BauNVO in einer offenen und eingeschossigen Bauweise. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im straßenseitigen Raum durch Baulinien und auf den rückwärtigen Bauflächen durch Baugrenzen bestimmt. Die Fläche, die für die Entwicklung des Sondergebietes „Pferdetherapiezentrum“ vorgesehen ist, liegt außerhalb des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes und zählte bisher zum unbeplanten Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Im Rahmen von sechs Änderungsverfahren wurde der Bebauungsplan Nr. F 1 mehrfach modifiziert, wobei die 3. 5. und 6. Planänderung den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 1 „Mühlenstraße Teilbereich Süd“ betreffen. Im Zuge der 3. vereinfachte Änderung im Jahr 1984 erfolgte die Aufhebung der Baulinie auf der nordöstlich Seite der Mühlenstraße im Abschnitt zwischen dem Heerweg und der Plangebietsgrenze zum Bebauungsplan Nr. 2 „Pastor-Kersten-Straße“ und Festsetzung einer Baugrenze zur Schaffung flexiblerer Baumöglichkeiten. Mit der 5. Bebauungsplanänderung im Jahr 1994 wurde im Bereich des Flurstücks Nr. 107/6 zur Baulückenschlie-

ßung am Heerweg eine überbaubare Fläche mit einer Bautiefe von 30,00 m festgesetzt. Die 6. vereinfachte Bebauungsplanänderung, die 1998 durchgeführt wurde, umfasst in ihrem Geltungsbereich die Flächen des Handwerksbetriebes südwestlich der Mühlenstraße im Bereich der Flurstücke Nr. 87/13, 87/12 und 87/4. Durch die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche im straßenseitigen Bereich erfolgte eine städtebauliche Verdichtung der Bauzeile entlang der Mühlenstraße. Zum Schutz des vorhandenen Altbaumbestandes wurde eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB auf einer privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Zudem wurden als Kompensationsmaßnahme Pflanzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Im Rahmen der Neuaufstellung werden die Planinhalte der o. g. Bebauungsplanänderungen berücksichtigt.

Im Norden schließt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. F 1 „Mühlenstraße Teilbereich Süd“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 2 „Pastor-Kerstenstraße“ an, der sich beidseitig des gleichnamigen Straßenzuges erstreckt. Im Süden grenzt das Plangebiet an ein Satzungsgebiet gem. § 34 BauGB, das die städtebauliche Bebauung entlang der Papenburger Straße (K 24) regelt. Im Bereich des Heerweges grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Heerweg“, der die Ausweisung eines Kleinsiedlungsgebietes in einer offenen, eingeschossigen Bauweise vorsieht.

3.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (5) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. F 1 „Mühlenstraße Teilbereich Süd“ wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

3.5 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 aufgrund 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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 1 „Mühlenstraße Teilbereich Süd“ erfüllt in erster Linie beordnende Aufgaben. Die zum Teil veralteten Aussagen des Ur-

sprungsplanes Nr. F 1 mit Rechtskraft aus dem Jahr 1963 werden erneuert und den geänderten kommunalen Zielsetzungen für den bereits gewachsenen Siedlungsraum angepasst. Im neuen Bebauungsplan Nr. F 1 erfolgt zwar eine Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von ehemals 0,2 auf 0,3, aber ein zusätzlicher Eingriffstatbestand in Natur und Landschaft liegt dadurch nicht vor. Dies begründet sich aus den unterschiedlichen Regelungen der jeweils geltenden Baunutzungsverordnungen (BauNVO) hinsichtlich der potenziell zulässigen Bauflächenversiegelung.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. F 1 „Mühlenweg“ erlangte im Jahr 1963 auf Grundlage der BauNVO von 1962 seine Rechtskraft. Die damals geltende Baunutzungsverordnung von 1962 besagte laut § 19 (4) BauNVO, dass die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (vgl. § 19 (4) BauNVO 1962). In planungsrechtlicher Hinsicht bedeutet dies, dass auf Grundlage der Regelung der BauNVO von 1962 bislang eine komplette Flächenversiegelung durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. F 1 zulässig war.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 1 „Mühlenstraße Teilbereich Süd“ erfolgt auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990. Mit der Novellierung der BauNVO im Jahr 1990 wurde unter Berücksichtigung von Bodenschutzaspekten eine Neuregelung zur Begrenzung der Bodenversiegelung durch Nebenanlagen eingeführt. Der geänderte und derzeit geltende § 19 (4) BauNVO besagt, dass die Grundflächenzahl (GRZ) nur noch bis zu 50 % durch die in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) überschritten werden darf. Hiervon abweichende Regelungen sind nur insofern zulässig, als sie geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Entsprechend dieser veränderten Rechtssituation ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 1 „Mühlenstraße Teilbereich Süd“ innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) bei einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 eine Bodenversiegelung von bis zu 45 % der Grundstücksflächen zulässig. Im Vergleich zur ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. F 1 wird dadurch unter Berücksichtigung der derzeit geltenden Rechtslage eine Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erzielt. Ein Eingriffstatbestand im Sinne der Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB liegt durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes für den bereits beplanten Siedlungsbereich daher nicht vor.

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 1 wird zur Entwicklung des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pferdetherapiezentrum“ eine Fläche in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 1 einbezogen. Für diese bislang unbeplante Fläche (Flurstück Nr. 86/2) liegt dadurch ein Eingriff in der Natur in Landschaft vor, der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur beurteilen ist. Die Gemeinde Westoverledingen hat in Form eines Grünordnungsplanes (GOP) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Bereich des geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pferdetherapiezentrum“ bewertet. Aufgabe des Grünordnungsplanes (GOP) ist es, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisie-

nung des Pferdetherapiezentrams verbunden sind, sofern möglich, vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung ist dies im Rahmen des Grünordnungsplanes (GOP) geschehen. Der Grünordnungsplan (GOP) ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. F 1 „Mühlenstraße Teilbereich Süd“. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. F 1 „Mühlenstraße Teilbereich Süd“ berücksichtigt.

3.6 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden kann.

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 1 wird im direkten Anschluss an das geplante allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdetherapiezentrum“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Diese unmittelbare Nähe zwischen diesen unterschiedlichen Nutzungen birgt ein gewisses Konfliktpotenzial hinsichtlich auftretender Emissionen. Von den Nutzungen auf der Fläche des Pferdetherapiezentrams mit den dazugehörigen Anlagen wie Pferdebewegungshalle, Stallungen, Reitplatz o. ä. können z. B. Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen, die zu möglichen Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbebauung führen und nicht mit den Schutzanforderungen für Wohnen vereinbar sind.

Zur bauleitplanerischen Koordination dieser potenziellen Konfliktlage wird das geplante Sondergebiet entsprechend gegliedert. Innerhalb des siedlungsnahen sonstigen Sondergebietes (SO1) sind nur wohnverträgliche, emissionsarme Einrichtungen des Pferdetherapiezentrams zulässig. Die emissionsärmeren Nutzungen sind ausschließlich im rückwärtigen Planbereich innerhalb des dort festgesetzten Sondergebietes (SO2) unterzubringen. Das innerhalb des Sondergebietes (SO2) geplante „Baufenster“, das für die Errichtung einer Pferdebewegungshalle vorgesehen ist, wurde so festgesetzt, dass es einen Abstand von rund 100,00 m zum nächstgelegenen Wohngebäude hält.

Zur abschließenden Beurteilung der durch das Planvorhaben verursachten Lärmsituation wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch das Büro für Lärmschutz Dipl. Ing. A. Jacobs, Papenburg eine schalltechnische Stellungnahme eingeholt. Dieses erfolgte unter Anwendung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags). Konkret wurden die Schallauswirkungen der künftigen Aktivitäten, d. h. die Fahrbewegungen des Zu- und Abgangsverkehrs auf dem Gelände des Pferdetherapiezentrams auf die nächstgelegene Wohnbebauung geprüft. Nach Aussage der schalltechnischen Stellungnahme liegen demnach die rechnerisch ermittelten Schallpegel (33 – 35 dB(A) tags) weit unter den zulässigen Immissionsrichtwerten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiet (WA), so dass bezüglich der Schallentwicklung keine Konflikte zu erwarten sind.

Hinsichtlich potenzieller Geruchsemissionen wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des geplanten Pferdetherapiezentrams nur einzelne Reitpferde behandelt werden und somit zeitgleich nur wenige Tiere auf dem Gelände anwesend sind. Die gem. der VDI-Richtlinie 3474 definierte Bagatellegrenze für Tierhaltungsanlagen, die in der Pferdehaltung bei einer Bestandsgröße von 20 Pferden liegt, wird somit weit unterschritten.

Unverträgliche Geruchsbeeinträchtigungen ausgehend von dem Pferdetherapiezentrum können somit ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Bauleitplanung wird somit ein verträgliches und konfliktfreies Nebeneinander zwischen der Wohnnutzung und der geplanten Einrichtung des Pferdetherapiezentrums gewährleistet.

In der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. F 1 ist zudem die Verkehrslärmvorbelastung des Planungsraumes ausgehend von der Papenburger Straße (K 24) zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Lärmsituation werden die der Gemeinde vorliegenden und im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. V 12 „Hundesteert“, ermittelten Verkehrsbelastungsdaten entlang der Kreisstraße (K 24) zugrunde gelegt. Der Bebauungsplan Nr. V 12 befindet sich in vergleichbarer Lage an der Papenburger Straße (ca. 2 km südlich des Plangebietes), so dass von einer ähnlich gelagerten Belastungssituation auszugehen ist. Im Bereich der Papenburger Straße wurde auf Basis der DIN 18005 ein Lärmpegel von 63,7 dB/tags und 53,9 dB/nachts festgestellt. Entsprechend dieser Datenlage ergibt sich für den Nahbereich der Kreisstraße bis zu einer Entfernung von 40,00 m von der Straßenmitte eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A)/tags und 45 dB(A)/nachts.

Aufgrund der städtebaulichen Situation mit der vorhandenen Straßenrandbebauung sind passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzmaßnahmen an den Bauteilen (Fenster, Fassaden, Türen) den aktiven Lärmschutzvorkehrungen (z. B. Lärmschutzwände/-wälle) vorzuziehen. Zur Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen werden daher die Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109, Tab. 8 (Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile) ermittelt, in denen die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße ($R'_{w,res}$) der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden einzuhalten sind. Der immissionsbetroffene Nahbereich der K 24 in einer Entfernung von bis zu 30,00 m zur Straßenmitte wird dem Lärmpegelbereich III zugeordnet und als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt (vgl. Kap. 4.9). Der Planbereich in einem Abstand von 30,00 m bis zu 40,00 m zur Straßenmitte wird dem Lärmpegelbereich II zugeordnet. Hier sind keine gesonderten Lärmschutzvorkehrungen notwendig, da der rechnerisch erforderliche bauliche Schallschutz bereits deutlich durch Fassaden und Bauteile erfüllt wird, die der Wärmeschutzverordnung (Schallschutzklasse II) entsprechen.

Bei der Festsetzung von Wohngebieten ist ferner die Schutzwürdigkeit der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) zu berücksichtigen. In dem lärmbeeinträchtigten Planbereich befinden sich bereits Wohnbaustrukturen, deren Gärten und Außenwohnbereiche erkennbar an den westlichen, zur Sonne orientierten Gebäudeseiten gelegen sind und durch die Eigenabschirmung der straßenseitigen Baukörper geschützt werden. Aufgrund dieser Bestandssituation ist davon auszugehen, dass auf den verkehrsseitigen Grundstücksflächen keine zusätzlichen Außenwohnbereiche angelegt werden.

3.7 Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ordnungsgemäß zu beachten. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist zu prüfen, ob landwirtschaftliche Betriebe im näheren Umfeld des Plangebietes durch das Planvorhaben in ihrer Entwicklungsfähigkeit betroffen sind und ob potenzielle Konfliktlagen bezüglich Geruchsbeeinträchtigungen vorliegen. Die durch die landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können Konflikte zwischen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und der geplanten Wohnnutzung auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebs-

stelle führen, da Wohnnutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsimmissionen besitzen. Zur Vermeidung derartiger Konfliktlagen, sind die potenziell auftretenden Geruchsemissionen zu ermitteln.

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 1 wurde die Betroffenheit landwirtschaftlicher Nutzungen in den angrenzenden Bereichen untersucht. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden, die mit ihren Geruchsemissionen zu Einschränkungen des allgemeinen Wohngebietes (WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 1 führen könnten bzw. in ihrer Entwicklungsfähigkeit eingeschränkt sind. In immissionsschutzrechtlicher Sicht sind somit keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

Weitere Belange der Landwirtschaft werden durch das vorliegende Planvorhaben nicht berührt. Die Möglichkeiten zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der angrenzend bzw. rückwärtig gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen mit praxisüblichen Maschinen und Gerätschaften ist auch weiterhin gegeben.

3.8 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend den wasserwirtschaftlicher Bestimmungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Im Planungsraum wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 1 mit Ausnahme im Bereich des geplanten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pferdetherapiezentrum“ keine zusätzliche Flächenversiegelung vorbereitet. Die Oberflächenentwässerung des bereits besiedelten Ortsbereiches erfolgt, wie bisher, durch direkte Einleitung in die im Straßenraum der Mühlenstraße verlaufende Regenwasserkanalisation. Diese wurde im Zuge des endgültigen Straßenausbaus der Mühlenstraße im Jahr 1997 installiert, da die baulichen Maßnahmen eine Verrohrung der vorhandenen Entwässerungsgräben im Straßenseitenraum erforderten. Die hierfür notwendige wasserrechtlichen Erlaubnis- bzw. Plangenehmigung wurden mit Bescheid vom 05.12.1997 (AZ.: IV/68–e–kli-8/1-174/97) vom Amt für Wasserwirtschaft des Landkreises Leer erteilt.

Innerhalb der geplanten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Pferdetherapiezentrum“ wird mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,25 und 0,2 mit den zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 (4) BauNVO nur eine geringe Flächenversiegelung zugelassen, sodass nur mit einer geringfügigen Erhöhung des Oberflächenwassers zu rechnen ist. Das anfallende Oberflächenwasser von den versiegelten Bauflächen innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird, sofern es nicht bereits auf den Freiflächen versickert, in die offenen Grenzgräben eingeleitet. Diese entwässern in südliche Richtung in den Vorfluter Nr. 37 „Völlenerfehner Schloot“, Verbandsgewässer II. Ordnung der Muhder Sielacht. Im Rahmen eines Ortstermins am 28.07.2004 mit Vertretern des Amtes für Wasserwirtschaft des Landkreises Leer, der Muhder Sielacht und der Gemeinde ist festgestellt worden, dass die Aufstellung eines Entwässerungskonzeptes nicht erforderlich ist, da der Boden sehr stark versickerungsfähig ist. Bei der Umsetzung der Maßnahme „Pferdetherapiezentrum“ ist der vorhandene Graben auf der Nordwestseite des Grundstückes aufzureinigen. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch das anfallende Oberflächenwasser darf nicht erfolgen.

Die übrigen im Plangebiet verlaufenden Gräben sind ihrem Bestand und somit in ihrer Entwässerungsfunktion von den Planungen des Bebauungsplanes Nr. F 1 nicht betroffen. Der im östlichen Planbereich verlaufende Entwässerungsgaben (Gewässer III. Ordnung) wird in seinem Verlauf als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Die Gewässerunterhaltung der Grenzgräben (Gewässer III. Ordnung) obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

3.9 Belange der Energiewirtschaft

Die Belange der Energiewirtschaft sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Zur Aufrechterhaltung der Energieversorgung sind die Leitungen und Anlagen der Versorgungsträger und deren Schutzanforderungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Die im Plangebiet vorhandene Umformerstation des lokalen Versorgungsträgers Energieversorgung Weser-Ems (EWE) wird bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 1 „Mühlenstraße Teilbereich Süd“ in ihrem Bestand gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen planungsrechtlich gesichert.

3.10 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms 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 Boden-schutzbehörde zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 1 „Mühlenstraße Teilbereich Süd“ erfolgt mit der kommunalen Zielsetzung, den Siedlungsraum entlang der Mühlenstraße städtebaulich neu zu beordnen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Verdichtung und zeitgemäße Weiterentwicklung der bestehenden Ortstrukturen zu schaffen. In diesem Sinne soll der inzwischen veraltete und mehrfach geänderte Bebauungsplan Nr. F 1 aus dem Jahr 1963 in drei Teilabschnitten bauleitplanerisch erneuert werden, wobei der Teilbereich Süd im ersten Planungsschritt überarbeitet wird.

Neben seiner Ordnungsfunktion hat der Bebauungsplan Nr. F 1 außerdem die Aufgabe, eine Sondergebietsfläche zur Unterbringung eines Pferdetherapiezentrums zu entwickeln. Die hierfür vorgesehene Fläche im rückwärtigen, bisher unbeplanten Ortsbereich der Mühlenstraße wird durch die Neuaufstellung in den Geltungsbereich integriert, wodurch sowohl den privaten als auch den kommunalen Entwicklungsabsichten Rechnung getragen wird.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 1 werden beidseitig der Mühlenstraße im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies geschieht entsprechend des kommunalen Planungsziels, bestehende Siedlungsstrukturen zu erhalten und deren Weiterentwicklungsmöglichkeiten auf bauleitplanerischer Ebene zu sichern.

Mit der Umwidmung der ursprünglich festgesetzten Kleinsiedlungsgebiete gem. § 2 BauNVO in allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO erfolgt eine Angleichung des Planrechts an die real vorherrschenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet. Der ursprünglich für den Planungsraum vorgesehene Kleinsiedlungscharakter ist heute kaum noch erkennbar. In Kleinsiedlungsgebieten, die vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen dienen, sollten der Bevölkerung Möglichkeiten zur Selbstversorgung (Viehzucht, Gemüseanbau o.ä.) geboten werden. Aufgrund der allgemeinen Wohlstandsentwicklung wird dieses auch im ländlichen Raum heute kaum noch genutzt. Auch innerhalb der Straßensiedlung entlang der Mühlenstraße wurden die ehemaligen Nutzgärten inzwischen größtenteils zu Ziergärten umgewandelt. Die vornehmlich durch Einfamilienhausbauten geprägte Straßensiedlung entspricht mittlerweile in ihrer Eigenart vielmehr dem Typus eines allgemeinen Wohngebietes, sodass eine derartige Ausweisung bauleitplanerisch forciert wird.

Innerhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Der Ausschluss dieser Nutzungen ist notwendig, um die bestehende Wohnsiedlung in ihrem Bestand zu sichern sowie vor strukturfremden Nutzungsformen zu bewahren. Zum Erhalt des vorherrschenden Wohngebietscharakters in Ortsrandlage gilt es Nutzungen zu vermeiden, die sich nachteilig auf den Planungsraum z. B. durch eine erhöhte Verkehrsbelastung oder andere störende Emissionen auswirken könnten. So würden von Tankstellen zusätzliche Lärmbeeinflussungen für das Plangebiet durch ihren betriebsbedingten Kundenverkehr ausgehen. Zudem würden die großflächigen Werbe- und Be-

leuchtungsanlagen von Tankstellen durch Lichtemissionen das Landschaftsbild insbesondere angesichts der exponierten Ortsrandlage, stark beeinträchtigen. Gartenbaubetriebe sind innerhalb des Plangebietes unzulässig, weil sie aufgrund ihres großen Flächenbedarfs negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung hätten.

4.1.2 Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Pferdetherapiezentrum"

Westlich der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich des Flurstücks Nr. 86/2 wird entsprechend der Entwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdetherapiezentrum“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser Sondergebietsflächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die für den Betrieb eines professionellen Pferdetherapiezentrums und den dazugehörigen Einrichtungen erforderlich sind.

Zur bauleitplanerischen Koordination eines konfliktfreien Nebeneinanders zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der Pferdeeinrichtung, die mit gewissen Emissionen wie Lärm und Gerüchen verbunden ist, wird das sonstige Sondergebiet gem. § 11 BauNVO hinsichtlich der emissionsträchtigen Nutzungen in das Sondergebiet (SO1 und SO2) gegliedert. Innerhalb des siedlungsnahen Sondergebietes (SO1) gem. § 11 BauNVO sind demnach lediglich wohnverträgliche Nutzungen unterzubringen, von denen keine beeinträchtigenden Wirkungen für die benachbarten Wohnnutzungen ausgehen können. Entsprechend dem Entwicklungsvorhaben und zur Vermeidung unverträglicher Verdichtungen ist im sonstigen Sondergebiet (SO1) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche demnach nur ein Gebäude mit gemeinschaftlichen Wohn- und Praxisräumen mit einer maximalen Grundfläche von 360 m² zulässig. Die Erstellung von separaten Wohn- und Praxisräumen ist grundsätzlich unzulässig.

Die Anlagen des Pferdetherapiezentrums, die erwartungsgemäß ein größeres Emissionspotenzial bergen, sind ausschließlich auf den rückwärtigen Sondergebietsflächen (SO2) zu errichten, um einen möglichst großen Abstand zur schutzbedürftigen Wohnbebauung zu erhalten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes (SO 2) sind demnach folgende zweckbezogene Anlagen zulässig:

- Bewegungshalle für Pferde;
- Stallungen;
- nutzungsbezogene Lager- und Materialräume;
- Stellplatzanlagen;
- sowie sonstige Anlagen, die dem Pferdetherapiezentrum deutlich zuzuordnen sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) beidseitig der Mühlenstraße wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO bestimmt. Aufgrund der ländlich geprägten Ortsrandlage des Plangebietes und der ortsüblichen Siedlungsdichte wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Gegenüber der im Ursprungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 erfolgt eine Erhöhung der Grundflächenzahl, um die planerischen Möglichkeiten einer maßvollen städtebaulichen Verdichtung und somit einer besseren baulichen Nutzbarkeit der Grundstücksflächen zu schaffen.

Aufgrund der rückwärtigen Lage des geplanten „Pferdetherapiezentrum“ im Übergang zum freien Landschaftsraum wird innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete gem. § 11 BauNVO eine geringere Bebauungsdichte als in dem Siedlungsraum ent-

lang der Mühlenstraße angestrebt. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO1 und SO2) erfolgt daher eine Herabstufung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zum freien Landschaftsraum hin. Während innerhalb des siedlungsnahen Sondergebietes (SO1) eine GRZ von 0,25 festgesetzt wird, reduziert sich innerhalb des rückwärtig gelegenen Sondergebietes (SO2) die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,2.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen definiert. Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 1 wird entsprechend der bereits vorherrschenden Bauhöhen und in Übereinstimmung mit den Aussagen des Ursprungsplanes eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO1 und SO2) mit der Zweckbestimmung „Pferdetherapiezentrum“ erfolgt zudem eine konkrete Festlegung der zulässigen Gebäudehöhen, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch überdimensionierte Bauhöhen zu vermeiden. Angesichts der exponierten Randlage des Pferdetherapiezentrums ist dies aus städtebaulichen sowie aus landschaftsplanerischen Gründen unverzichtbar. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO 1 und SO2) wird entsprechend der dort anvisierten Nutzungen die zulässige Gebäudehöhe baulicher Anlagen (GH) auf $\leq 12,00$ m festgesetzt, um bedarfsgerechte Baukörper (z.B. eine Bewegungshalle für Pferde) mit standardmäßigen Raumhöhen errichten zu können. Maßgebend sind die in der Festsetzung Nr. 4 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt dient die obere Gebäudekante (Firstlinie).

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.3.1 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 1 wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) und innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO1 und SO2) gem. § 11 BauNVO eine offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise können die Gebäude nach § 22 (2) BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet werden, sofern deren Längen höchstens 50,00 m betragen. Diese Festsetzung erfolgt als unveränderte Übernahme aus dem Ursprungsplan und entspricht der im Plangebiet ablesbaren Bauungsstruktur.

4.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. F 1 anhand von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt, wodurch der bauliche Gestaltungsspielraum innerhalb des Planungsraumes im Vergleich zum Ursprungsplan merklich vergrößert wird. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. F 1 beinhaltet im straßenseitigen Planbereich die Festsetzung von zwingend einzuhaltenden Baulinien gem. § 23 (2) BauNVO sowie auf den rückwärtigen Bauflächen die Ausweitung von Baugrenzen gem. § 23 (2) BauNVO. Bei einer zulässigen Bautiefe von 24,00 m werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf den relativ großen Grundstücksflächen dadurch beträchtlich eingeschränkt.

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die Baulinien aufgehoben und durch Baugrenzen ersetzt, um der planerischen Zielsetzung einer maßvollen städtebaulichen Verdichtung Rechnung zu tragen. In diesem Sinne wird die straßenseitige Baugrenze in einem Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Mühlen-

straße festgesetzt, wodurch der weite Straßenraum verengt und in städtebaulicher Hinsicht aufgewertet wird. Die zulässige Bautiefe variiert entsprechend der vorhandenen Bebauung zwischen 30,00 und 35,00 m und ermöglicht eine ortsverträgliche Nachverdichtung unter Wahrung der ortsbildprägenden Baustrukturen. Die vorhandenen Wohngebäude in sogenannter 2. Baureihe werden mit entsprechend großen Baufenstern in ihrem Bestand gesichert, wobei geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten für An- und Umbauten berücksichtigt werden.

Zu den Grundstücksgrenzen hält die Baugrenze den gem. der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vorgeschriebenen Grenzabstand von 3,00 m. Im Siedlungsbereich entlang der als Kreisstraße klassifizierten Papenburger Straße (K 24), der sich innerhalb der Ortsdurchfahrt befindet, beträgt die Entfernung der Baugrenze 15,00 m zum äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße gem. Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG). Der Verlauf der Baugrenze berücksichtigt hierbei aus Gründen des Bestandschutzes zum Teil hervortretende Gebäude (Papenburger Straße Nr. 194).

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt zudem unter Beachtung des vorhandenen Baumbestandes. Zu den zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB hält die Baugrenze entsprechend den Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen einen 5,00 m breiten Abstand, um den Wurzelbereich der schützenswerten Gehölze vor baulichen Maßnahmen zu schützen und einen ausreichenden Abstand zu den Hauptgebäuden zu erhalten. Zu der gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzten Wasserfläche (Gewässer III. Ordnung), hält die Baugrenze einen 6,00 m breiten Abstand zur Freihaltung des erforderlichen Gewässerräumstreifens.

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO1 und SO2) mit der Zweckbestimmung Pferdetherapiezentrum werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der spezifischen Nutzungsansprüche der künftigen Pferdeeinrichtung definiert, um die Bodenversiegelung auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren. Demzufolge wird innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO1 und SO2) jeweils eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Aufgrund der lokalen Bestandssituation, d. h. der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung, soll sich die bauliche Entwicklung des Pferdetherapiezentrums im südlichen Bereich der Sondergebietsfläche konzentrieren, um im Hinblick auf potenzielle emissionsbedingte Konflikte einen möglichst großen Abstand zu den Wohnhäusern einzuhalten. Die überbaubare Fläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO1) mit einer Abmessung von ca. 55,00 x 45,00 m wird demzufolge in einem Abstand von 15,00 m zur Nutzungsgrenze des anschließenden allgemeinen Wohngebietes (WA) festgesetzt.

Die nördliche Baugrenze innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO2), in dem die emissionsträchtigen Nutzungen des Pferdetherapiezentrums anzusiedeln sind, wird in einem Abstand von etwa 100,00 m zum nächstgelegenen Wohngebäude nördlich des sonstigen Sondergebietes festgesetzt. Die Abmessung des Baufensters beträgt 50,00 x 45,00 m und bietet genügend Raum für die Unterbringung der erforderlichen Anlagen des Pferdetherapiezentrums. Um zwischen den geplanten baulichen Anlagen des Pferdetherapiezentrums und dem angrenzenden freien Landschaftsraum einen ausreichenden Abstand einzuhalten, wird die südwestliche Baugrenze in einer Entfernung von 22,00 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Die Entfernung der nordwestlichen Baugrenzen gegenüber der Plangebietsgrenze beträgt 15,00 m.

4.3.3 Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Dieser Ausschluss erfolgt mit der planerischen Zielsetzung, im Straßenraum der Mühlenstraße eine einheitliche, städtebauliche Entwicklung zu erzielen, die nicht durch Nebenanlagen beeinträchtigt wird.

Auf den gewässerseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzten Entwässerungsgrabens sind Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO ebenfalls unzulässig, um den Gewässerräumstreifen entlang des Gewässers III. Ordnung gem. der Satzung des zuständigen Entwässerungsverbandes der Muhder Sielacht von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO1 und SO2) mit der Zweckbestimmung „Pferdetherapiezentrum“ gem. § 11 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO generell nicht zulässig, um eine bauliche Verdichtung außerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen (überbaubaren Grundstücksflächen) auszuschließen.

4.4 Straßenverkehrsfläche

4.4.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Anbindung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 1 an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über die das Plangebiet durchquerende Mühlenstraße, die von der Papenburger Straße (K 24) zur Königsstraße (K 60) im Ortsteil Steenfelde führt. Die im Geltungsbereich verlaufende Mühlenstraße sowie die innerhalb des Plangebietes gelegenen Straßenabschnitte des Heerweges, des Wildweges und der Birkenstraße werden zur Sicherung ihrer Erschließungsfunktion als öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in ihrem derzeitigen Bestand festgesetzt.

4.5 Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung

Der Standort der innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Umformerstation des lokalen Versorgungsträgers Energieversorgung Weser-Ems (EWE) wird im Bebauungsplan Nr. F 1 „Mühlenstraße Teilbereich Süd“ unverändert übernommen. Der betreffende Planbereich wird zur Sicherung des vorhandenen Energieversorgungsnetzes als Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB festgesetzt, wodurch den energiewirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen wird.

4.6 Private Grünflächen

Zur Eingrünung des geplanten Pferdetherapiezentrams werden in den Randbereichen der Sondergebietsflächen private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB auf einer Breite von 5,00 und 7,00 m im rückwärtigen Bereich festgesetzt. Diese Flächen dienen der behutsamen Überleitung des Sondergebietes „Pferdetherapiezentrum“ zum freien Landschaftsraum. Gegenüber dem direkt anschließenden allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO hat die 5,00 m breite private Grünfläche abgrenzende Wirkung. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind umfangreiche Bepflanzungsmaßnahmen mit standortgerechten Sträuchern und Gehölzen zur Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes vorgesehen.

Im Bereich der östlich des Sondergebietes anschließenden Siedlungsstrukturen auf dem Flurstücks Nr. 87/13 wird eine weitere private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese planerische Maßnahme resultiert aus der 6. vereinfachten Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. F 1, die im Jahr 1998 durchgeführt wurde. Im Rahmen dieser Planänderung wurde neben der Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters zur Baulückenschließung eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt, die dem Erhalt des dort vorhandenen, wertvollen Altbaumbestandes dient. Im Zuge der Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. F 1 „Mühlenstraße Teilbereich Süd“ hat die Festsetzung zum Schutz des alten Hofgehölzes unverändert Bestand.

4.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Entwässerungsgraben)

Der innerhalb des Planungsraumes verlaufende Entwässerungsgraben, ein Gewässer III. Ordnung, wird zur Aufrechterhaltung seiner Entwässerungsfunktion in seinem Bestand gesichert und entsprechend als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Um die Aufreinigungsmöglichkeiten dieses Gewässers zu gewährleisten, ist neben dem Entwässerungsgraben gem. der Satzung der zuständigen Muhder Sielacht ein 6,00 m breiter Streifen von Bebauung freizuhalten.

4.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger

Die Erschließung des rückwärtig gelegenen sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pferdetherapiezentrum“ geschieht über die Anlage eines privaten Erschließungsweges, der zur Mühlenstraße führt. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Erschließungsform wird die künftige Trasse des Erschließungsweges auf einer Breite von 4,50 m als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Die innerhalb des Planungsraumes bereits existierenden Wege, die zu den außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Wohngebäude (Mühlenstraße Nr. 30 und Nr. 35) führen, werden zur Sicherung ihrer Erschließungsfunktion als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger festgesetzt.

4.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-Schutzgesetzes

Infolge der östlich des Plangebietes verlaufenden Papenburger Straße (K 24) ausgehenden Verkehrslärmimmissionen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 1 passive Lärmschutzvorkehrungen zum Schutz der Wohnnutzung festzusetzen (vgl. 3.6). Entsprechend der vorherrschenden Belastungssituation wird der von wohnunverträglichem Lärm betroffene Nahbereich der Kreisstraße, in einem Abstand von 30,00 m zur Straßenmitte, dem Lärmpegelbereich III zugeordnet und als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind bei Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R_{w,res}$ durch die lärmbelastete Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

- $R_{w,res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume
- $R_{w,res} = 30$ dB für Büroräume

4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche für Kompensationsmaßnahmen)

Entsprechend den Inhalten des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 1 „Mühlenstraße Teilbereich Süd“ sind zur abschließenden Kompensation des zulässigen Eingriffs in Natur und Landschaft, der durch Festsetzung des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pferdetherapiezentrum“ gem. § 11 BauNVO verursacht wird, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB außerhalb des Bebauungsplanes erforderlich. Für die mit der Realisierung des Pferdetherapiezentrums verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden Ersatzmaßnahmen auf der ca. 3,4 ha großen Fläche in der Gemarkung Großwolde, Flur 11, Flurstück 68 (Gesamtgröße 0,32 ha) vorgenommen. Diese Ersatzfläche ist verbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 1 „Mühlenstraße Teilbereich Süd“.

4.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Schaffung eines behutsamen Überganges zum freien Landschaftsraum werden in den Randbereichen des geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pferdetherapiezentrum“ umfangreiche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB auf einer Breite von 5,00 m bzw. 7,00 m festgesetzt. Im südöstlichen sowie nordwestlichen Randbereich wird der betreffende Planbereich zugleich als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Landschaftsökologisches Ziel dieser kombinierten Festsetzung ist es, die vorhandenen, lückenhaften Gehölzstrukturen zu sichern und durch eine Neuanpflanzung standortgerechter Gehölze zu einem dichten Grüngürtel weiterzuentwickeln (vgl. Kap. 4.11).

Im nordöstlichen Grenzbereich der Sondergebietsfläche wird auf einer Breite von 5,00 m eine weitere Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Neben seinem ökologischen Zweck erfüllt dieser Pflanzstreifen die Aufgabe, eine visuelle Abgrenzung zwischen

dem geplanten Pferdetherapiezentrum und der anschließenden Wohnbebauung zu schaffen.

Die innerhalb des allgemeinen Wohngebietes im Bereich des Flurstückes Nr. 87/13 festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB erfolgt als unveränderte Übernahme aus der 6. vereinfachten Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. F 1. Im Zuge der 1998 durchgeführten Planänderung wurde als Kompensationsmaßnahme ein 2,00 m breiter Pflanzstreifen zur Eingrünung des dort befindlichen Handwerksbetriebes festgesetzt, der aus planungsrechtlichen Gründen erhalten bleibt.

Für die Bepflanzung sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 7 und im Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 1 „Mühlenstraße Teilbereich Süd“ aufgeführten standortgerechten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden.

4.12 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die in den Randbereichen des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pferdetherapiezentrum“ vorhandenen Gehölzstrukturen sind aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit und ihrer landschaftsbildprägenden Wirkung in ihrem Bestand zu erhalten. Aufgrund dessen werden die betreffenden Bereiche als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 1 soll der lückenhafte Gehölzbestand durch Neuanpflanzungen verdichtet werden, sodass eine gleichzeitige Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB erfolgt (vgl. Kap. 4.10).

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Altgehölzbestandes im Bereich des Flurstückes Nr. 87/13 wird in Übereinstimmung mit den Planinhalten der 6. vereinfachten Bebauungsplanänderung eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

4.13 Erhalt von Einzelbäumen

Die innerhalb des Planungsraumes auf den privaten Grundstücksflächen vorhandenen Bäume sowie die Gehölze entlang der Mühlenstraße werden aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung und ihrer ökologischen Bedeutung als zu erhaltende Einzelgehölze gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die mächtigen Einzelbäume und vornehmlich aus Eichen bestehenden Baumgruppen sind gem. den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang oder der Beseitigung der Bäume durch eine Befreiung sind an etwa gleicher Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Im Umkreis von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Innerhalb der Bauflächen des allgemeinen Wohngebietes werden die Baugrenzen dementsprechend in einem 5,00 m breiten Abstand zu den Bäumen festgesetzt. Während der Bau- und Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 (keine Abgrabungen, Aufschüttungen etc. im Stammbereich) vorzunehmen, um die zu erhaltenden Bäume, insbesondere deren empfindlichen Wurzelbereiche, vor langfristigen Schäden zu bewahren.

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrssystem geschieht über die Mühlenstraße, die im Süden an die Papenburger Straße (K 24) anschließt. Die Erschließung der Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt direkt über die Mühlenstraße sowie über den Heerweg und die Birkenstraße, die abschnittsweise innerhalb des Planungsraumes gelegen sind. Das geplante Sondergebiet „Pferdetherapiezentrum“ wird über einen privaten, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Erschließungsweg an die Mühlenstraße angeschlossen.
- **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 Abwässer werden in die vorhandene Kanalisation eingeleitet und zur Kläranlage Steenfelde entsorgt.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Overledingen.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Leer durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) erfolgt durch direkte Einleitung in die vorhandene Regenwasserkanalisation im Straßenraum der Mühlenstraße. Das innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Pferdetherapiezentrum“ anfallende Niederschlagswasser wird, sofern es nicht bereits auf den Freiflächen versickert, über offene Entwässerungsgräben in den Vorfluter Nr. 37 „Völlenerfehner Schloot“ (Gewässer II. Ordnung) der Muhder Sielacht abgeführt (vgl. Kap.3.8).
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Deshalb ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes ist es notwendig, die bauliche Gestaltung dahingehend zu steuern, dass sich die Bebauung verträglich in den ländlich geprägten Siedlungsraum einfügt und Bauvorhaben vermieden werden, die zu nachhaltigen Irritationen des Orts- und Landschaftsbildes führen könnten. Deshalb erfolgt im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften eine Definition der zulässigen Dachneigungen. Innerhalb des gesamten Plangebietes sind die Hauptgebäude mit geneigten Dächern bei einer Mindestdachneigung von 20° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dacherker sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordneten Bauteile. Mit dieser gestalterischen Festlegung sollen ortsuntypische Flachdachbauten mit ihren negativen Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild vermieden werden.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

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

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

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 13.11.2002 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 1 „Mühlenstraße Teilbereich Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte am 21.01.2004. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 10.01.2004 durch die Tagespresse.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 30.11.2004 bis zum 30.12.2004 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, 17.03.2005

.....
Der Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. F 1 „Mühlenstraße Teilbereich Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften 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*

.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)