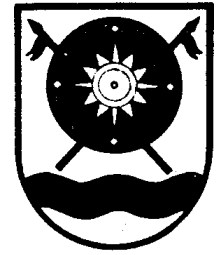


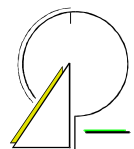
GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Landkreis Leer

9. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Im Bereich der Ortschaften Großwolde und
Steenfelde“

BEGRÜNDUNG
(Teil I)



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Kartenmaterial	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Städtebauliche Situation	5
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	5
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	5
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	6
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	6
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	6
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	6
4.2	Belange des Immissionsschutzes	6
4.3	Belange des Denkmalschutzes	7
4.4	Altablagerungen	7
5.0	INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	7
5.1	Bereich Großwolde	7
5.2	Bereich Steenfelde	8
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8

TEIL I BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlässlich aktueller Entwicklungsvorhaben beabsichtigt die Gemeinde Westoverledingen, den seit 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Zuge der 9. Flächennutzungsplanänderung den geänderten Zielsetzungen anzupassen. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung der angestrebten Maßnahmen werden für verschiedene Teilflächen in den Ortschaften Großwolde und Steenfelde Planänderungen durchgeführt.

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, die Darstellung weiterer gemischter Bauflächen (M) in der Ortschaft Großwolde westlich und östlich der B 70 und die Darstellung von Wohnbauflächen (W) im Bereich der vorhandenen Bebauung im nördlichen Bereich der Kirchstraße. Der Bereich der Kirche und des Kindergartens Großwolde soll als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche und der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, hier Kindergarten, dargestellt werden. Der vorhandene Standort der Feuerwehr wird entsprechend dargestellt. Im Bereich beiderseits der Großwolder Straße (B 70) sollen vorhandene Lücken geschlossen werden. Im Bereich der Kirchstraße soll die vorhandene Bebauung bis an den Bereich der Kirche und den Kindergarten geführt werden.

Im Bereich der Ortschaft Steenfelde ist das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 17 an der Pastor-Kersten-Straße eingeleitet worden. Aufgrund der Errichtung der Kinderkrippe Steenfelde und der geplanten Wohnbebauung östlich der Kinderkrippe sollen hier Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, hier Kindergarten sowie Wohnbauflächen, im Parallelverfahren gem. § 8 (2) BauGB dargestellt werden. Die Darstellung der Wohnbauflächen dient dem Lückenschluss in Richtung der vorhandenen Kinderkrippe.

Mit der 9. Flächennutzungsplanänderung wird das Planungsziel einer städtebaulich geordneten und verträglichen Weiterentwicklung der Ortsteile Großwolde und Steenfelderfehn verfolgt. Die zusätzlichen Ausweisungen von Misch- und Wohngebietsflächen erfolgt zur Eigenentwicklung in Bereichen in denen vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann. In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind gleichermaßen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert, der Bestandteil der Begründung zur 9. Flächennutzungsplanänderung ist.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 9. Flächennutzungsplanänderung wurde unter Verwendung der vom Katasteramt Leer im Originalmaßstab 1 : 1.000 zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab M 1 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die 9. Flächennutzungsplanänderung umfasst mehrere Änderungsbereiche in den Ortschaften Großwolde und Steenfelde. Der Änderungsbereich in Großwolde befindet sich beiderseits der Bundestrasse (B 70) in einer Größe von insgesamt ca. 12,6 ha. Die Änderungsbereiche in Steenfelderfehn befinden sich nördlich der Pastor-Kersten-Straße zwischen der Heidestraße und dem Taubenweg in einer Größe von insgesamt

ca. 0,9 ha. Die exakte Abgrenzung der Änderungsbereich sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet in Großwolde umfasst die sich östlich und westlich der Großwolder Straße (B 70) und im Bereich der Kirchstraße befindlichen Flächen mit lückenhafter Bebauung durch Hofstellen und Wohngebäuden sowie Kirche, Kindergarten und Feuerwehr.

Das städtebauliche Umfeld ist in seiner Struktur entsprechend der dezentralen Randlage in der dörflich geprägten Ortschaft Großwolde charakterisiert. Die Siedlungsstruktur bestehend aus Wohngebäuden, Hofstellen, etc. konzentriert sich beidseitig der Großwolder Straße sowie nordöstlich der Kirchstraße.

Die Änderungsbereiche in Steenfelderfehn sind bis auf die Kinderkrippe frei von baulichen Anlagen und durch Gehölz- und Grünstrukturen gekennzeichnet. Das städtebauliche Umfeld ist im Osten durch lockere, dörflich geprägte Siedlungsstrukturen, im Westen durch gewerbliche Nutzungen und im Norden durch die Sondergebiete „Reitsport“ und „Hundeübungsplatz“ sowie Waldflächen geprägt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende 9. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008, fortgeschrieben 2012, werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen. Die Gemeinde Westoverledingen und somit das Planungsgebiet sind der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Das mit der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte Ziel der Weiterentwicklung der bestehenden Ortschaften entspricht diesen Zielsetzungen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer aus dem Jahr 2006 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Grundsätzlich sind innerhalb der genannten Gebiete alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden. Für den Bereich Großwolde der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sind tlw. Vorsorgegebiete Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen dargestellt. Angrenzend sind Vorranggebiete für Natur und Landschaft dargestellt.

Für den Bereich Steenfelderfehn der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Darstellungen enthalten. Nördlich angrenzend sind Vorsorgegebiete für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen dargestellt.

Laut dem Regionales Raumordnungsprogramm sind die zentralörtlichen Siedlungsbereiche und die ländlichen Ortschaften im Landkreis Leer von den Gemeinden umwelt-,

funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Es ist u.a. die Eigenentwicklung der Ortsteile zu sichern. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist insofern mit den regionalplanerischen Zielen vereinbar, da hier mit der Darstellung von Misch- und Wohngebietsflächen, in Bereichen in denen keine zusätzliche Infrastruktur bereitgestellt werden muss, vorhandene Lücken geschlossen werden.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen wird der Bereich Großwolde des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellt. Straßenverkehrsflächen gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB, eine Wasserfläche gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB sowie eine Hauptversorgungsleitung, Wasser gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB queren den Änderungsbereich. Nördlich grenzt eine gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO und eine Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO an.

Die Bereiche Steenfelderfehn werden als Sondergebiet Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO tlw. in Verbindung mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für die Änderungsbereiche in Großwolde liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Diese waren bislang dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Für den Bereich Steenfelderfehn liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB wird zur Zeit der Bebauungsplan Nr. S 17 aufgestellt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur 9. Flächennutzungsplanänderung bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Flächennutzungsplanänderung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der Immissionssituation ein wesentlicher Bestandteil der Bauleitplanung. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Im Bereich Großwolde dieser 9. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe von denen Geruchsemissionen ausgehen. Zur Beurteilung der Immissionen wurde im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen ein Geruchstechnischer Bericht von der Zech Ingenieurgesellschaft mbH (s. Anlage, Geruchstechnischer Bericht Nr. LG8757.1/01 vom 31.05.2013) erstellt. Es wurde die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen unter Berücksichtigung der genehmigten Tierbestände aller landwirtschaftlichen Betriebe, zuzüglich der geplanten Erweiterungsabsichten, dargestellt. Dieser Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass ein nördlicher Teilbereich im Bereich Großwolde der Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Planbereich herauszunehmen ist, da hier im gesamten Bereich eine Gesamtbelastung oberhalb einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % der Jahresstunden erreicht wird. Die Gemeinde folgt dieser Empfehlung und nimmt diesen Bereich aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes heraus.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich 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 dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder 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.“

Im Änderungsbereich in Großwolde befindet sich die gem. § 3 (3) Niedersächsischem Denkmalgesetz (NDSchG) geschützte Gruppe „Kirche Großwolde“, diese besteht aus der Kirche, dem Friedhof und den Grabsteinen und wird nachrichtlich in die Planzeichnung gem. § 5 (4) BauGB übernommen.

4.4 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 Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen (s. Hinweise).

5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Bereich Großwolde

Um dem kommunalen Planungsziel der Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsbereiches in Großwolde Rechnung zu tragen, werden innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes gemischte Bauflächen (M) gem.

§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO sowie im Bereich der Kirchstraße eine Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Im Bereich der Kirche und des Kindergartens erfolgt die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche gem. § 5 (2) Nr. 2 BauGB für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Kindergarten. Im Bereich der vorhandenen Feuerwehr wird als Einrichtung Feuerwehr gem. § 5 (2) Nr. 2 BauGB dargestellt.

Die bisher dargestellte Straßenverkehrsfläche, Wasserfläche sowie die Wasserleitung im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes werden unverändert übernommen.

5.2 Bereich Steenfelde

Um dem kommunalen Planungsziel der Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsbereiches in Steenfelde Rechnung zu tragen, wird innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Kinderkrippe eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten gem. § 5 (2) Nr. 2 BauGB sowie eine Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Äußere Erschließung

Die Anbindung des Änderungsbereiches Großwolde an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt über den direkten Anschluss an die Großwolder Straße (B 70), die Grüne Straße (K 49) sowie die Kirchstraße.

Die Anbindung der Änderungsbereiche Steenfelde an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt über den direkten Anschluss an die Pastor-Kersten-Straße.

• Gas- und Stromversorgung

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE AG.

• Schmutz- und Abwasserentsorgung

Die Schmutzwässer 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

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem abgeleitet.

• Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

Sonderabfälle

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.