

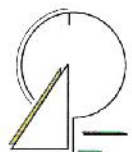
GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

Landkreis Leer



Bebauungsplan Nr. S 17
„Pastor-Kersten-Straße
in der Ortschaft Steenfelde“

BEGRÜNDUNG **(Teil I)**



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1 Kartenmaterial	1
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1 Belange von Natur und Landschaft	3
4.2 Belange der Wasserwirtschaft	4
4.3 Belange des Denkmalschutzes	4
4.4 Altablagerungen	4
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung	5
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
5.4 Verkehrsflächen	6
5.4.1 Straßenverkehrsflächen	6
5.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	6
5.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	6
5.6 Grünflächen	7
5.6.1 Öffentliche Grünflächen	7
5.6.2 Private Grünflächen	7
5.7 Wasserflächen / Gewässerräumstreifen / Entwässerungsgräben	7
5.8 Grünordnerische Maßnahmen	8
5.8.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
5.8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
5.8.3 Erhaltung von Einzelbäumen	8
5.8.4 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
5.8.5 Externe Kompensationsmaßnahmen	9
6.0 VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlässlich der anhaltenden Nachfrage an Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Westoverledingen, den vorhandenen Siedlungsbereich des Ortsteils Steenfelderfehn im südwestlichen Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan Nr. S 14 „Sondergebiet Freizeit an der Pastor-Kersten-Straße“ städtebaulich weiterzuentwickeln und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. S 17 „Pastor-Kersten-Straße in der Ortschaft Steenfelde“ auf.

Planungsziel ist es, die Wohnfunktion innerhalb der Ortschaft Steenfelde zu stärken und in weitgehender Übereinstimmung mit den Inhalten des Flächennutzungsplanes eine dem städtebaulichen Umfeld angepasste, maßvolle Erweiterung der Siedlungsstrukturen planungsrechtlich abzusichern. Der Standort im unmittelbaren Anschluss an den Bebauungsplan Nr. S 14 erweist sich hinsichtlich seiner Vorprägung sowie der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur als optimal für dieses Vorhaben. Zur Realisierung dieser Konzeption werden im Bebauungsplan Nr. S 17 konkret allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden über die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung sowie einer maximalen Firsthöhe von $FH \leq 10,00$ m verbindliche Aussagen zur Dimensionierung der Baukörper getroffen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Pastor-Kersten-Straße, die direkt an die Großwolder Straße (B 70) angeschlossen ist. Mit der Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Gehölzstrukturen und Einzelbäumen wird der Sicherung und Entwicklung der im Geltungsbereich befindlichen Grünstrukturen Rechnung getragen und eine optimale Durchgrünung und Gliederung des Wohngebietes gewährleistet. Zusätzlich wird das Plangebiet durch die Anlage eines Fuß- und Radweges im südlichen Teil an das bestehende Baugebiet „Störtebekerstraße“ im Ortsteil Völlenerfehn angeschlossen. Um auch hier eine Einbindung in den Landschaftsraum zu erreichen und den entstehenden Eingriff adäquat zu kompensieren, werden entlang des Fuß- und Radweges grünordnerische Maßnahmen getroffen.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 17 erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im anliegenden Umweltbericht gem. § 2a BauGB. Im Rahmen eines Umweltberichtes werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG bilanziert und bewertet. Der Kompensationsbedarf wird über Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen geregelt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. S 17 „Pastor-Kersten-Straße in der Ortschaft Steenfelde“ wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 17 „Pastor-Kersten-Straße in der Ortschaft Steenfelde“ befindet sich im Ortsteil Steenfelderfehn und umfasst eine ca. 5,3 ha große Fläche südlich der Pastor-Kersten-Straße und westlich des Taubenweges. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Der südlich der Pastor-Kersten-Straße gelegene Teilbereich des Bebauungsplangebietes Nr. S 17 ist derzeit durch lockere Siedlungsstrukturen sowie Grünland- und Gehölzstrukturen geprägt. Der nordöstlich der Pastor-Kersten-Straße gelegene Teilbereich ist momentan frei von baulichen Anlagen und ebenfalls durch Gehölz- und Grünstrukturen gekennzeichnet.

Das städtebauliche Umfeld ist im Osten durch lockere, dörflich geprägte Siedlungsstrukturen, im Nordwesten durch gewerbliche Nutzungen und im Norden durch die Sondergebiete „Reitsport“ und „Hundeübungsplatz“ sowie einen Kinderhort und Waldflächen geprägt. Darüber hinaus sind die Flächen südlich des Plangebietes durch den offenen Landschaftsraum mit verschiedenen Grünstrukturen gekennzeichnet.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008 werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen. Die Gemeinde Westoverledingen ist 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 des Bebauungsplanes Nr. S 17 „Pastor-Kersten-Straße in der Ortschaft Steenfelde“ verfolgte Ziel der Weiterentwicklung eines bereits vorgeprägten Siedlungsbereiches um Wohngebietsstrukturen 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. Den Darstellungen zufolge werden für den Ortsteil Steenfelderfehn keine konkreten Aussagen formuliert. Nördlich und östlich des Plangebietes wird – aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft – ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend wird – aufgrund seines hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials – ebenfalls ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem verläuft im Süden eine 110-kV-Freileitung, die in einem Teilstück den geplanten Fuß- und Radweg quert. Westlich des Geltungsbereiches wird ein Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten, eine Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung (B 70) sowie regional bedeutsamer Busverkehr ausgewiesen.

Grundsätzlich sind in den ländlichen Räumen solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besondere Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen.

Das mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. S 17 verfolgte Entwicklungsziel der Weiterentwicklung der örtlich bereits vorherrschenden Siedlungsstrukturen um allgemeine Wohngebiete steht somit im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2005 wird das Bebauungsplangebiet Nr. S 17 „Pastor-Kersten-Straße in der Ortschaft Steenfelde“ südlich der Pastor-Kersten-Straße als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der nördlich gelegene Teilbereich ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB ausgewiesen. Innerhalb des südlichen Plangebietes ist ein Gewässer II. Ordnung sowie eine oberirdische 110-kV-Freileitung dargestellt. Der Bebauungsplan wird folglich zum größten Teil gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die notwendige Anpassung des Flächennutzungsplanes für den nördlichen Teil erfolgt im Rahmen der neunten Flächennutzungsplanänderung.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den südlich der Pastor-Kersten-Straße gelegenen Bereich des Plangebietes liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Dieser Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 17 „Pastor-Kersten-Straße in der Ortschaft Steenfelde“ war bislang dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Für den nördlich der Pastor-Kersten-Straße gelegenen Teilbereich gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. S 14 „Sondergebiet Freizeit an der Pastor-Kersten-Straße“. Dieser wird in einem kleinräumigen Teilbereich durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. S 17 überplant. Innerhalb des genannten Bereiches wird der rechtsgültige Bebauungsplan durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 17 „Pastor-Kersten-Straße in der Ortschaft Steenfelde“ außer Kraft gesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG). Die Gemeinde Westoverledingen hat im Rahmen des Umweltberichtes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 17 „Pastor-Kersten-Straße in der Ortschaft Steenfelde“ die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet. Aufgabe des Umweltberichtes 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 entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung ist dies im Rahmen des Umweltberichtes geschehen. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. S 17.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Südlich des Plangebietes verläuft das Gewässer II. Ordnung „Steenfelderfehrner-Flachsmeerer-Zugschloot“ der Muhder Sielacht, das einen kleinen Teilbereich des geplanten Fuß- und Radweges quert. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Gewässers wird eine Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauNVO entsprechend dem Bestand vor Ort festgesetzt. Zudem wird zu dessen ordnungsgemäßer Unterhaltung ein 5,00 m breiter Bereich ab Böschungsoberkante als Gewässerräumstreifen festgesetzt, der von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist. Die im südlichen Geltungsbereich entlang des geplanten Fuß- und Radweges gelegenen Entwässerungsgräben und der Teich werden durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB in ihrem Bestand geschützt, gepflegt und auf Dauer erhalten (s. Kap. 5.8.1).

Das im nördlichen Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über die vorhandenen Straßengräben innerhalb der Pastor-Kersten-Straße in das übergeordnete bestehende Entwässerungssystem abgeführt. Die südlich der Pastor-Kersten-Straße gelegenen Grundstücke werden über eine neu zu verlegende Leitung innerhalb des geplanten Fuß- und Radweges entwässert. Von dort erfolgt die Weiterleitung in den südlich gelegenen Vorfluter. Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse werden rechtzeitig beantragt.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 17 „Pastor-Kersten-Straße in der Ortschaft Steenfelde“ wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder der Ostfriesischen Landschaft unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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.

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 damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) 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. nachrichtliche Hinweise).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Dem kommunalen Planungsziel der Bereitstellung bedarfsorientierter Siedlungsflächen Rechnung tragend, werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. S 17 „Pastor-Kersten-Straße in der Ortschaft Steenfelde“ allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es weiterer Regelungen der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes und hätten zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter. Die genannten Anlagen würden zudem wohnunverträgliche Verkehrsbewegungen verursachen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO auf 0,3 festgesetzt. Aufgrund der ländlichen Lage und im Umfeld bestehenden Siedlungsdichte wird aus städtebaulichen Gründen auf die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 17 BauNVO verzichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) wird übereinstimmend mit der ortsüblichen Bauhöhe eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper wird die zulässige Gebäudehöhe im Hinblick auf die im Umfeld vorhandenen Gebäude auf $\leq 10,00$ m festgesetzt. Für die Bestimmung der Gebäudehöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die obere Gebäudekante.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit einer maximalen Gebäudelänge von 50,00 m zulässig. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) ausschließlich regionaltypische Gebäudeformen errichtet werden und dass die künftige Bebauung die ortsüblichen Strukturen weitgehend übernimmt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in den allgemeinen Wohngebieten (WA) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Entlang der innerhalb des Plangebietes verlaufenden Pastor-

Kersten-Straße wird ein Abstand von 5,00 m bzw. 7,00 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Im nördlichen Geltungsbereich wird zum einen ein Baugrenzabstand zum östlich gelegenen Wald von 20,00 m und zum anderen von mindestens 10,00 m zu der im Norden abschließenden Anpflanzfläche eingehalten. Die weiteren Baugrenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Darüber hinaus sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Diese Festsetzung erfolgt sowohl zur Schaffung einer einheitlichen Gebäudeflucht als auch zur Gewährleistung eines ausreichend dimensionierten Abstandes zu den in Kap. 5.8.3 festgesetzten zu erhaltenden Einzelbäumen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplanes Nr. S 17 „Pastor-Kersten-Straße in der Ortschaft Steenfelde“ erfolgt über die bestehende Pastor-Kersten-Straße, die in ihrem Bestand übernommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt wird.

5.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Innerhalb des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Fuß- und Radweg, der zum Teil bereits ausgebaut ist und als Verbindung zum südlich gelegenen Baugebiet „Störtebekerstraße“ erweitert werden soll. Dieser Weg wird in seiner Gesamtheit im Bebauungsplan Nr. S 17 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die ausgewiesene Breite von 2,50 m bis 3,00 m ist hierbei zweckmäßig und ausreichend. Um die Wegeverbindung insgesamt ansprechend zu gestalten und aufzuwerten, ist der befestigte Ausbau mit 2,00 m geplant, auf den verbleibenden Flächen sollen Grünflächen angelegt werden. Zudem werden auf der gesamten Länge des Weges begleitende, grünordnerische Maßnahmen getroffen, die gleichzeitig der Kompensation und dem verträglichen Übergang zum offenen Landschaftsraum dienen (s. Kap. 5.8). Hierdurch wird für Fußgänger und Radfahrer eine attraktive, durchgängige Verbindung innerhalb des Wohnquartieres und eine gute Vernetzung der Siedlungsbereiche untereinander sichergestellt. Zudem ist eine gute Erreichbarkeit des nördlich des Plangebietes liegenden Kinderhorts gewährleistet.

5.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Südlich des Bebauungsplangebietes Nr. S 17 „Pastor-Kersten-Straße in der Ortschaft Steenfelde“ befindet sich die Leitungstrasse einer 110-kV-Freileitung, die in einem kleinen Teilbereich den vorliegenden Geltungsbereich quert. Diese Leitung wird gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB als oberirdische Hochspannungsleitung (110 kV) der E.ON in ihrem Bestand festgesetzt und ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen technisch zu berücksichtigen. Innerhalb der Freileitungsschutzbereiche der 110 kV-Leitung sind alle Bau- und Pflanzmaßnahmen mit dem zuständigen Leitungsträger (E.ON Netz GmbH) abzustimmen (s. Kap. 5.8.1).

5.6 Grünflächen

5.6.1 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. S 17 „Pastor-Kersten-Straße in der Ortschaft Steenfelde“ werden öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB im südlichen Teil des Plangebietes entlang der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Diese werden gleichzeitig als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie als Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB gesichert (s. Kap. 5.8). Zudem wird der Teilbereich entlang des Gewässers II. Ordnung „Steenfelderfehner-Flachsmeerer-Zugschloot“ als Gewässerräumstreifen zur Sicherung der ordnungsgemäßen Unterhaltung ausgewiesen (s. Kap. 5.7).

5.6.2 Private Grünflächen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 17 „Pastor-Kersten-Straße in der Ortschaft Steenfelde“ soll die Wohnfunktion innerhalb der Ortschaft Steenfelde gestärkt werden und eine dem städtebaulichen Umfeld angepasste, maßvolle Erweiterung der Siedlungsstrukturen erfolgen. Hierzu gehört auch die Durchgrünung und landschaftsgerechte Einbindung der allgemeinen Wohngebiete (WA). Mit der Festsetzung privater Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB i. V. m. Anpflanz- und Erhaltensflächen gem. §§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB (s. Kap. 5.8.2 und 5.8.4) wird der Sicherung und Entwicklung der im Geltungsbereich befindlichen Grünstrukturen Rechnung getragen und durch die anzupflanzenden Gehölze eine optimale Durchgrünung und Gliederung des Wohngebietes gewährleistet. Zugleich dienen diese Maßnahmen der internen Kompensation.

5.7 Wasserflächen / Gewässerräumstreifen / Entwässerungsgräben

Das im südlichen Plangebiet befindliche Gewässer II. Ordnung „Steenfelderfehner-Flachsmeerer-Zugschloot“ der Muhder Sielacht wird im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 17 „Pastor-Kersten-Straße in der Ortschaft Steenfelde“ mit der Festsetzung als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Innerhalb der an dieses Gewässer angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerräumstreifen“ wird der gemäß der Satzung der Muhder Sielacht zu berücksichtigende, 5,00 m breite Gewässerräumstreifen zugunsten einer ordnungsgemäßen Unterhaltung des Gewässers II. Ordnung „Steenfelderfehner-Flachsmeerer-Zugschloot“ festgesetzt. Dieser ist von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten.

Die im südlichen Geltungsbereich entlang des geplanten Fuß- und Radweges gelegenen Entwässerungsgräben und der Teich werden durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB in ihrem Bestand geschützt, gepflegt und auf Dauer erhalten (s. Kap. 5.8.1).

5.8 Grünordnerische Maßnahmen

Zur Realisierung der mit dem Bebauungsplan Nr. S 17 „Pastor-Kersten-Straße in der Ortschaft Steenfelde“ verfolgten planerischen Zielsetzung einer landschaftsgerechten Weiterentwicklung und Einbindung des Plangebietes sowie zur Minimierung und zum Ausgleich der durch das geplante Vorhaben verursachten Eingriffe, werden im Geltungsbereich umfangreiche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie verschiedene Anpflanz- und Erhaltungsmaßnahmen bezüglich der im Gebiet vorhandenen z. T. wertvollen Gehölzstrukturen, die im Folgenden konkret beschrieben werden. Diese Regelungen tragen zu einer deutlichen Durchgrünung des Plangebietes und einem adäquaten Übergang zum freien Landschaftsraum bei und übernehmen somit eine wichtige gestaltende Funktion. Zudem werden die im südlichen Geltungsbereich entlang des geplanten Fuß- und Radweges gelegenen Entwässerungsgräben und der Teich in ihrem Bestand geschützt, gepflegt und auf Dauer erhalten.

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

Entsprechend dieser Zielsetzungen werden im südlichen Geltungsbereich Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese sind nach Maßgabe des Umweltberichts zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. S 17 zu entwickeln und die bestehenden Gräben und Gewässer zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Somit wird gewährleistet, dass die bereits vorhandenen Entwässerungsgräben sowie der Teich in ihrem Bestand gesichert und die umliegenden Flächen verträglich und auf diese Strukturen abgestimmt, entwickelt werden (s. Kap. 5.7).

Im Bereich des Freileitungsschutzbereiches vorgesehene Kompensationsmaßnahmen sind mit dem zuständigen Leitungsträger der 110-kV-Leitung (E.ON Netz GmbH) abzustimmen (s. Kap. 5.5).

5.8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Weiterhin werden zur Umsetzung der genannten Entwicklungsvorstellungen sowie zur Minimierung der durch den Eingriff verursachten Umweltbeeinträchtigungen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. So sind innerhalb der im nordöstlichen, südlichen und westlichen Plangebiet festgesetzten Flächen ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen nach Maßgabe des Umweltberichtes zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. S 17 „Pastor-Kersten-Straße in der Ortschaft Steenfelde“ anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die hierzu vorgeschlagenen Pflanzenarten und -qualitäten sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

5.8.3 Erhaltung von Einzelbäumen

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. S 17 „Pastor-Kersten-Straße in der Ortschaft Steenfelde“ werden gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB erhaltenswerte Einzelbäume festgesetzt, die aufgrund ihrer orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung sowie aufgrund ihrer ökologischen Funktion in ihrem Bestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer

zu erhalten sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

5.8.4 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Bereiche, in denen sich bereits hochwertige Gehölzstrukturen entwickelt haben und aufgrund der aktuellen Planungsvorstellungen künftig weitere Begrünungsmaßnahmen vorzunehmen sind. Diese Gebiete werden im Geltungsbereich als Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB festgesetzt. Dieses gilt insbesondere für die im zentralen Plangebiet liegenden, prägenden Einzelgehölze und -bäume entlang der rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie für die erhaltenswerten Bäume entlang der Straßenverkehrsflächen und innerhalb der Baugrundstücke. Diese sind zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten und durch heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen nach Maßgabe des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. S 17 zu ergänzen. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die hierzu vorgeschlagenen Pflanzenarten und -qualitäten sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Neben der Erhaltung und Entwicklung der Gehölzstrukturen und ihrer ökologischen Funktionen dienen diese Maßnahmen auch der Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt.

5.8.5 Externe Kompensationsmaßnahmen

Durch die in den Kapiteln 5.8.1, 5.8.2, und 5.8.3 genannten Maßnahmen kann innerhalb des Plangebietes ein Kompensationsflächenüberschuss erzielt werden. Die Gemeinde Westoverledingen als Eingriffsverursacher behält sich vor, den errechneten Kompensationsflächenüberschuss in Höhe von 5.635 m² (+11.250 m² - 5.615 m²) [bei einer Aufwertung um eine Wertstufe] für gleichartige Eingriffe anzurechnen.

Dennoch ist die aus dem Bebauungsplan Nr. S 14 „Sondergebiet Freizeit an der Pastor-Kersten-Straße“ ehemals festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (mesophiles Grünland) nördlich der Pastor-Kersten-Straße auf einer Fläche von 5.685 m² zu verlagern.

Das Flurstück 188/158 Flur 7, Gemarkung Großwolde mit einer Gesamtgröße von 11.057 m² ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. S 17 „Pastor-Kersten-Straße in der Ortschaft Steenfelde“ (Kompensationsflächen). Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. S 17 auf insgesamt 5.685 m² umgesetzt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Pastor-Kersten-Straße. Diese bindet im Westen direkt an die Bundesstraße 70 (B 70) „Großwolder Straße“ an.

- **Gas- und Stromversorgung**

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

- **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die zum Teil bestehende Kanalisation. In den noch nicht ausgebauten Bereichen werden neue Abwasserkanäle erstellt, sodass zukünftig alle Grundstücke an das Abwassernetz angeschlossen sind.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Overledingen.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Oberflächenentwässerung**

Das im nördlichen Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über die vorhandenen Straßengräben innerhalb der Pastor-Kersten-Straße in das übergeordnete bestehende Entwässerungssystem abgeführt. Die südlich der Pastor-Kersten-Straße gelegenen Grundstücke werden über eine neu zu verlegende Leitung innerhalb des geplanten Fuß- und Radweges entwässert. Von dort erfolgt die Weiterleitung in den südlich gelegenen Vorfluter. Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse werden rechtzeitig beantragt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes 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.