

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Landkreis Leer

10. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Im Bereich der Ortschaften Breinermoor,
Steenfelde, Flachsmeer und Völlen“

BEGRÜNDUNG

INHALTSÜBERSICHT

BEGRÜNDUNG

Teil I

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Kartenmaterial	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Städtebauliche Situation	4
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	5
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	5
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	7
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	8
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	8
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	8
4.2	Belange des Immissionsschutzes	8
4.3	Belange des Denkmalschutzes	9
4.4	Bodenschutz- und abfallrechtliche Belange	10
5.0	INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	11
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	11
7.0	VERFAHRENGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	12
7.1	Rechtsgrundlagen	12
7.2	Verfahrensübersicht	13
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	13
7.2.2	Beteiligung der Bürger	13
7.2.3	Öffentliche Auslegung	13
7.2.4	Satzungsbeschluss	13
7.3	Planverfasser	13

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Rundverfügung Nr. 4.72 Az.: 02/05-B III d 4.5-II vom 30.11.2005 für Sicherheitsabstände von Bohrungen, hier: Süßgasbohrung

Teil II

Umweltbericht

TEIL I:

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlässlich aktueller Entwicklungsvorhaben und der Übernahme vorhandener Gegebenheiten beabsichtigt die Gemeinde Westoverledingen, den seit 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan, im Zuge der 10. Flächennutzungsplanänderung, den geänderten Zielsetzungen anzupassen. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung der angestrebten Maßnahmen werden für verschiedene Teilflächen in den Ortschaften Breinermoor, Steenfelde, Flachsmeer und Völlen Planänderungen durchgeführt.

In Bereichen der Ortschaft Breinermoor (Änderungsbereich Nr. 1 bis 3) werden die vorhandenen Erdgasförderstätten LER Z 4, LER Z 5 und LER Z 6 in den Flächennutzungsplan übernommen und als Flächen für Gewinnung von Bodenschätzen mit der Zweckbestimmung: Gas gekennzeichnet. Für diese Bereiche werden außerdem Sicherheitsabstände um den Bohrlochmittelpunkt mit einem Radius von 100m (innerer Sicherheitsabstand ISK) bzw. 200m (äußerer Sicherheitsabstand ASK) in die 10. Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich übernommen.

In der Ortschaft Steenfelde wird die Darstellung von 2 Biotopen (Änderungsbereich Nr. 4 und 5) im Bereich der Straße Krummspät aufgehoben. Aufgrund von Hinweisen der Eigentümer und nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sind diese Flächen weder jetzt noch früher Biotope gewesen.

Im Bereich der Ortschaft Flachsmeer wird südlich der Königstraße eine weitere Wohnbaufläche (W) dargestellt (Änderungsbereich 6). Mit der Darstellung soll eine sinnvolle wohnbauliche Arrondierung angestrebt werden.

In der Ortschaft Flachsmeer wird südöstlich an der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule eine Fläche für Gemeinbedarf für kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen werden (Änderungsbereich 10). Im aktuellen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der neuen Darstellung soll dem Spielmannszug Flachsmeer die Möglichkeit gegeben werden, auf den gemeindlichen Flächen ein Gebäude errichten zu können.

Im Bereich der Ortschaft Völlen, Ortsteil Völlen, soll der vorhandene Sportplatz im Nordwesten erweitert werden (Änderungsbereich 11). Der Verein Eintracht Völlen beabsichtigt, einen 2. Platz neben dem Hauptplatz zu erstellen.

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt weiterhin, die Darstellung weiterer Wohnbauflächen (W) in der Ortschaft Völlen, Ortsteil Völlenerkönigsfehn, nördlich und südlich entlang der Marderstraße östlich der der Einmündung Dachsweg (Änderungsbereich 12 und 13).

Die Änderungsbereiche 7-9, für die Ausweisung von Wohnbauflächen, wurden aufgrund der hohen zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft bzw. der fehlenden geordneten städtebaulichen Entwicklung, aus dem Änderungsverfahren herausgenommen.

Mit der 10. Flächennutzungsplanänderung wird das Planungsziel einer städtebaulich geordneten und verträglichen Weiterentwicklung der Ortsteile Flachsmeer und Völlenerkönigsfehn verfolgt. Die zusätzlichen Ausweisungen von 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.

sichtigen (vgl. §1a BauGB). Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert, der Bestandteil der Begründung zur 10. Flächennutzungsplanänderung ist.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 10. Flächennutzungsplanänderung wurde unter Verwendung der vom Katasteramt Leer im Originalmaßstab 1 : 1.000 zur Verfügung gestellten Planunterlagen im Maßstab M 1 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die 10. Flächennutzungsplanänderung umfasst mehrere Änderungsbereiche in den Ortschaften Breinermoor, Flachsmeer, Steenfelde und Völlen. Die räumliche Lage der Änderungsbereiche innerhalb der Gemeinde Westoverledingen wurde in einem Übersichtsplan in der Anlage verdeutlicht.

Die Änderungsbereiche 1 bis 3 in Breinermoor befinden sich östlich der Bundesstrasse (B 70) in einer Größe von je ca. 12,6 ha.

Die Flächen für die Aufhebung der Biotopflächen in Steenfelde befinden sich an der Straße Krummspät. Es handelt sich um den Änderungsbereich 4 in einer Größe von ca. 1,1 ha sowie um den Änderungsbereich 5 in einer Größe von ca. 0,54 ha.

Der Änderungsbereich 6 befindet sich in Flachsmeer südlich der Königstraße in einem Bereich zwischen der B70 und der Mühlenstraße in einer Größe von ca. 0,9 ha.

In der Ortschaft Flachsmeer wird die Wohnbaufläche in eine Fläche mit der Zweckbestimmung für kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen (Änderungsbereich 10). Diese Fläche grenzt an die vorhandene Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule. Es handelt sich um eine Fläche an der Ahornstraße in einer Größe von ca. 0,2 ha.

Der Änderungsbereich Nr. 11 im Ortsteil Völlen grenzt nördlich an die vorhandene Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz. Es handelt sich um das gemeindeeigene Flurstück 2/3, Flur 24, Gemarkung Völlen in einer Größe von ca. 0,3 ha.

Im Ortsteil Völlenerkönigsfehn befindet sich der Änderungsbereich 12 und 13 nördlich und südlich entlang der Marderstraße westlich angrenzend an die vorhandenen Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 1,2 ha und 1,7 ha.

Die exakten Abgrenzungen der Änderungsbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Die ausgewiesenen Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen (Erdgas) in Breinermoor liegen im Außenbereich der Gemeinde Westoverledingen. Diese Bereiche sind weitestgehend frei von baulichen Anlagen und durch Acker- und Weideland gekennzeichnet.

Das bisher ausgewiesene Biotop (Änderungsbereich 4) ist zum größten Teil eine Ackerfläche. Der östliche Teilbereich wird als private Grünfläche genutzt, auf der wenige kleine bauliche Nebenanlagen errichtet wurden und liegt östlich der Ortschaft

Steenfelde. Südlich dieser Fläche entlang der Straße Krummspät befindet sich eine lückenhafte Wohnbebauung

Die zweite Fläche (Änderungsbereich 5) mit der Darstellung als schützenswertes Biotop liegt ebenfalls im Außenbereich östlich der Ortschaft Steenfelde. Auf dieser Fläche befand sich früher ein Teich, der vor Jahren vom Landkreis Leer mit Müll verfüllt wurde. Noch heute werden dort Messungen vorgenommen. Dieser Bereich liegt innerhalb einer lückenhaften Wohnbebauung. Im Süden befindet sich der Sportplatzbereich der Ortschaft Flachsmeer.

Eine neu ausgewiesene Wohnbaufläche der 10. Flächennutzungsplanänderung südlich der Königstraße (Änderungsbereich 6) wird durch vereinzelte Wohngebäude und Grünlandflächen geprägt. Dieser Bereich liegt südlich angrenzend am Ortskern Steenfelde.

Im Zentrum der Ortschaft Flachsmeer wird südöstlich der Schul- und Sportplatzfläche eine Fläche für Gemeinbedarf für kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen. Diese Fläche wird aktuell als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan F17 dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Sportplatzfläche im Ortsteil Völlen wird im Norden erweitert. Diese Grünlandfläche ist frei von baulichen Anlagen und liegt nordöstlich des Ortskernes Völlen. Südöstlich grenzt der Freizeitsee Völlen und getrennt vom Gewässer II. Ordnung (Wallschloot) grenzt die westliche Wohnbebauung der Völlener Dorfstraße an die Sportplatzflächen.

Im Ortsteil Völlenerkönigsfehn wird der Ortskern im Südwesten durch die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen erweitert. Der Bereich liegt nördlich und südlich entlang der Marderstraße östlich der Einmündung Dachsweg. Diese bisherige Grünlandfläche wird im Westen von Wohnbebauung ansonsten von weiterem Grünland begrenzt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende 10. 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 10. 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 Planungsgebiet. Grundsätzlich sind innerhalb der genannten Gebiete alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.

Die Bereiche in Breinermoor sind im RROP als Vorrangstandort für übertägige Anlagen zur Gewinnung tiefliegender Rohstoffe mit der Zweckbestimmung Erdgas ausgewiesen und in die 10. Flächennutzungsplanänderung übernommen worden.

Die Bereiche der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sind tlw. als Vorsorgegebiete für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials und tlw. auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft dargestellt. In den Änderungsbereichen der Ortschaft Flachsmeer sind keine Darstellungen enthalten. Die nördlichste Erdgasförderstätte (Änderungsbereich 1) ist außerdem als Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung ausgewiesen.

Laut dem Regionalen Raumordnungsprogramm sind die zentralörtlichen Siedlungsgebiete 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 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist insofern mit den regionalplanerischen Zielen vereinbar, da hier u. a. mit der Darstellung von Wohngebietsflächen keine zusätzliche Infrastruktur bereitgestellt werden muss. Einzelne Flächen des Außenbereiches sollen einer Bebauung zugeführt und somit in den Innenbereich mit einbezogen werden.

Im RROP des Landkreises Leer von 2006 ist Ihrhove als Grundzentrum festgelegt worden. Zwischenzeitlich haben sich jedoch die Ortschaften Flachsmeer und Völlen bevölkerungsmäßig stark entwickelt und liegen einwohnermäßig mit 4436 Einwohnern in Flachsmeer und 5532 in der Ortschaft Völlen über die Einwohnerzahl der Ortschaft Ihrhove mit 3460 Einwohnern. *Es ist mit der Fortschreibung des RROP daher zu überlegen, ob nach dem Grundzentrum Ihrhove auch die Standorte Flachsmeer und Völlen als Grundzentren mit festgelegt werden. (siehe auch die Darstellung der Gemeinde Moormerland mit 3 Grundzentren, Warsingsfehn, Veenhusen und Neermoor im RROP 2006).*

Unabhängig davon ist festzustellen, dass der überwiegende Großteil der bislang von der Gemeinde verkauften Grundstücke an Einwohner aus der Gemeinde Westoverledingen, und speziell aus der jeweiligen Ortschaft verkauft worden ist. Eine Vielzahl von den außerhalb der Gemeinde stammenden Käufern hat darüber hinaus früher bereits in der Gemeinde Westoverledingen gewohnt. Die Nachfrage resultiert somit vorrangig aus der Eigenentwicklung.

Mit der 10. Flächennutzungsplanänderung werden in den Ortschaften Flachsmeer und Völlenerkönigsfehn erweiterte Wohnbauflächen ausgewiesen, die den Zielen des RROP nicht widersprechen.

Die Gemeinde beschäftigt sich seit dem Herbst 2013 intensiv mit den Innenentwicklungsmöglichkeiten in den einzelnen Ortschaften und wird dazu im Jahr 2014 eine Anhörung aller Grundstückseigentümer durchführen, die noch im Innenbereich über freie Bauplätze verfügen. Ein Bauflächenkataster wird zur Zeit erarbeitet.

Für den Ortsteil Völlen wurde bereits im Jahr 2011 eine entsprechende Umfrage durchgeführt, die nur eine sehr begrenzte Verfügbarkeit dieser Grundstücke aufzeigte. Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen auch für die übrigen Ortsteile die potentiellen Baulücken für eine Bebauung kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung

Aufgrund der bisher bekannten zur Verfügung stehenden Baulücken, wird eine Ausweisung von Wohnbauflächen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen unumgänglich sein, da aufgrund der mit der Innenentwicklungsplanung festgestellten altertümlichen Durchmischung der einzelnen Baugebiete eine Nachnutzung der Gebäude gegeben

ist. Außerdem hat die im Jahr 2013 begonnene Innenentwicklungsplanung gezeigt, dass in den einzelnen Ortschaften kaum Leerstände (unter 1 %) zu verzeichnen sind.

Brachflächen in der Form von aufgegebenen Gewerbestandorten und militärische Konversionsflächen sind in der Gemeinde Westoverledingen nicht vorhanden.

Die vorgesehene wohnbauliche Entwicklung im Rahmen der 10. Flächennutzungsplanänderung erfolgt nur im geringen Maße in den Ortschaften Flachsmeer und Steenfelde (insges. ca. 6 Baugrundstücke).

Im Bereich der Ortschaft Völlenerkönigsfehn ist aufgrund der starken Nachfrage die Ausweisung weiterer Flächen in unmittelbarer Nähe vorhandener Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Kirche (mittlere Entfernung ca. 600 m) vorgesehen. Darüber hinaus befindet sich im Mittelbereich des Ortes Völlenerkönigsfehn Sportanlagen, das Feuerwehrgebäude und die ev. luth. Kirche. Mit der weiteren Aufstellung von Bebauungsplänen im Bereich der Papenburger Straße (K24) in Richtung Papenburg wird auch überlegt eine Mischgebietsfläche für einen großflächigen Einzelhandel (bis 600m² Verkaufsfläche und 1200 m² Geschossfläche) auszuweisen, da entsprechende Anfragen vorliegen.

Nach der Bevölkerungsprognose für den Landkreis Leer, Kommune Westoverledingen, <http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/prognose/Prognose.action>, ist eine leichte Abnahme der Bevölkerung bis 2030 um 2,2% zu verzeichnen. Nach den Angaben des statistischen Landesverwaltungsamtes, unabhängig von den Prognosen des Demografieberichtes bzw. der Bevölkerungsprognose, steigen die Einwohnerzahlen der Gemeinde Westoverledingen seit 2011 wieder an. Nach den eigenen Ermittlungen beträgt der Zuwachs 60 bis 75 Einwohner pro Jahr. Diese Entwicklung sollte aus Sicht der Gemeinde weiterhin durch die Ausweisung von Bauland begleitet werden.

Beim Vergleich der Einwohnerzahlen der Ortschaft Ihrhove von 2001 bis 2013 ist festzustellen, dass die Bevölkerungszahlen um 1,6% rückläufig sind, während in den Ortschaften Flachsmeer und Völlen ein Zuwachs von 7,5% bzw. 6,2% zu verzeichnen ist.

Die Gemeinde beabsichtigt die Erarbeitung eines mit der Stadt Papenburg abgestimmten Konzeptes zur Entwicklung des Verflechtungsbereiches an den kommunalen Grenzen zwischen der Stadt Papenburg und der Gemeinde Westoverledingen anzuschreiben.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen werden die Änderungsbereiche 1 bis 3 in der Ortschaft Breinermoor als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellt. Straßenverkehrsflächen gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB, Wasserflächen gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB sowie eine Hauptversorgungsleitung, Gas gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB queren die Änderungsbereiche. Die beiden südlicheren Bereiche Nr. 2 und 3 liegen teilw. innerhalb eines Rohstoffsicherungsgebietes für Ton.

Das bisher ausgewiesenen Biotop (Änderungsbereich 4 und 5) sind als besonders geschütztes Biotop gem. § 28 a + b NNatG dargestellt. Der Änderungsbereich Nr. 4 wird östlich von einem Gewässer und südlich von einer Wohnbaufläche begrenzt. Südwestlich des Änderungsbereiches Nr. 5 liegt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz.

Der Änderungsbereich 6 wird als Fläche für Landwirtschaft dargestellt und liegt an einer Hauptverkehrsstraße. Dieser Bereich setzt eine bereits ausgewiesene Wohnbaufläche fort.

Der Änderungsbereich Nr. 10 wird bisher als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche liegt inmitten einer Wohnbaufläche und wird nordwestlich von einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule begrenzt.

Der Änderungsbereich Nr. 11 wird als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Südlich grenzt die bereits ausgewiesene Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, im Westen, abgegrenzt durch ein Gewässer, schließt eine Wohnbaufläche, im Osten eine Grünfläche mit der Ausweisung Badesees an den Änderungsbereich.

Im Ortsteil Völlenerkönigsfehn werden die Änderungsbereiche 12 und 13 ebenso als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Westlich der Flächen schließen jeweils bereits ausgewiesene Wohnbauflächen an. Unterbrochen werden diese Bereiche durch eine Verkehrsfläche mit angrenzendem Gewässer.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für die Änderungsbereiche liegen derzeit keine verbindlichen Bauleitplanungen vor. Diese waren bislang dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Lediglich der Änderungsbereich Nr. 10 liegt innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes F 17. Zur Zeit läuft das Verfahren zur 1. Änderung dieses Bebauungsplanes.

Für den Änderungsbereich Nr. 11 ist der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes V25 und für den Änderungsbereich Nr. 13 der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes V 24 gefasst worden.

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 10. 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 10. 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 zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden.

Für den Änderungsbereich 12 und 13 liegt ein geruchstechnisches Gutachten für den Landwirtschaftlichen Betrieb südlich der Marderstraße und östlich der Änderungsbereiche vor, das besagt, dass Geruchsbelastungen maximal nur in einem Abstand von 50m von dem Hofmittelpunkt auftreten, die über den maßgeblichen Immissionswert von 0,10 – entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10% der Jahresstunden – liegen.

Die Hofstelle nördlich der Änderungsbereiche 12 und 13, östlich des Dachsweges, hat seinen landwirtschaftlichen Betrieb aufgegeben, so dass auch hier keine landwirtschaftlichen Geruchsbelastungen mehr zu erwarten sind.

Im Änderungsbereich 6 liegen keine landwirtschaftlichen Betriebe, die nicht mindestens 400 bis 500 m von den geplanten Wohnbauflächen entfernt sind. Die Aufstellung verschiedener Geruchsgutachten in den letzten Jahren hat gezeigt, dass Immissionsradien von 200m von den landwirtschaftlichen Betrieben nicht überschritten werden.

Eventuell auftretende Emissionen durch Verkehrslärm für den Änderungsbereich 6 werden durch evtl. passive Lärmschutzmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften wird in der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt. Zudem werden die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Wirtschaftsdüngern in ortsüblicher Weise und nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gedüngt. Eine gewisse Geruchsbelastung ist daher nicht auszuschließen. Diese ist im ländlichen Raum im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich hinzunehmen.

In den Änderungsbereichen 12 und 13 sind über die Marderstraße keine erhöhten Anforderungen an den Lärmschutz durch den Straßenverkehr zu erwarten.

Die geplante Nordumgehung der Stadt Papenburg ist bisher nur in der Planungsphase. Die Stadt Papenburg hat in dem noch durchzuführenden Planfeststellungsverfahren für die Nordumgehung die Belange der dann an der Marderstraße vorhandenen Bebauung, zu berücksichtigen. Aufgrund des Abstandes der Wohnbebauung von der Marderstraße zur geplanten Nordtangente von über 200m sind Immissionen auf das Baugebiet Marderstraße über das zulässige Maß hinaus nicht zu erwarten. Gegebenenfalls ist an der Nordseite der Nordtangente durch den Vorhabenträger eine Lärmschutzmaßnahme zu erstellen.

Die Gewerbebetriebe in Papenburg östlich der Flachsmeerstraße müssen bereits jetzt auf die näher liegenden, vorhandenen Wohnbauflächen südlich der Marderstraße Rücksicht nehmen, so dass erhöhte Lärmbelastungen durch Gewerbe in den Änderungsbereichen 12 und 13 nicht zu erwarten sind.

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.

Der Änderungsbereich Nr. 11 im Ortsteil Völlen befindet sich im Bereich einer archäologischen Verdachtsfläche. Sollten in diesem Bereich Erdarbeiten ausgeführt werden, ist die Ostfriesische Landschaft frühzeitig zu informieren. In der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan V 25) wird auf die Oberflächenbefundstelle hingewiesen.

Es wird 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 (UDSchB) des Landkreises Leer oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, 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.“

4.4 Bodenschutz- und abfallrechtliche Belange

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 folgende Altablagerungen vor:

- Auf einer Teilfläche südöstlich des Änderungsbereiches N. 4 liegt die Altablagerung 457 022 4 16. Gemäß der hierzu vorliegenden Orientierenden Erkundung besteht kein akuter Handlungsbedarf, da die Grenzwerte der Bundesbodenschutzverordnung sowie der LAWA nicht überschritten werden. Im unmittelbaren Bereich der Altablagerung sowie in ihrem näheren Umfeld besteht ein Verbot der Grundwasserentnahme. Im Falle von Tiefbauarbeiten ist mit Anfall von Bodenmaterial zu rechnen, welches aufgrund der Verunreinigungen zu analysieren und dementsprechend einer Entsorgung zuzuführen ist.
- Auf einer Teilfläche des Änderungsbereiches Nr. 5 liegt ist die Altablagerung 457 022 4 17 verzeichnet. Gemäß der hierzu vorliegenden Orientierenden Erkundung bestehen keine Bedenken gegen die aktuelle Nutzung (Grünfläche / Baumbestand). Es wird jedoch folgende Empfehlung ausgesprochen: Keine landwirtschaftliche oder nutzgärtnerische Nutzung, keine direkte Bebauung. Bei Garten-/Freizeitnutzung ist eine ausreichende Abdeckung mit Mutterboden erforderlich.

Ansonsten sind keine weiteren Altablagerungen bekannt. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen

Der Änderungsbereich 11 berührt einen Suchraum für schützwürdige Böden, d. h. er betrifft einen Bereich mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung. Dies wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan V25) entsprechend berücksichtigt.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes. Er ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Bei Bodenmaterial aus bereits baulich überprägten Bereichen ist im Rahmen einer Vorerkundung zu entscheiden, ob

analytische Untersuchungen erforderlich werden. Verwertungsmaßnahmen auf Grundstücken Dritter (z.B. als Flächenauffüllung oder Lärmschutzwall) unterliegen gegebenenfalls genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer abzustimmen.

5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Änderungsbereich 1 bis 3

Für die Bereiche der vorhandenen Erdgasförderstätten werden Sicherheitsabstände um den Bohrlochmittelpunkt mit einem Radius von 100m (innerer Sicherheitsabstand ISK) bzw. 200m (äußerer Sicherheitsabstand ASK) in die 10. Flächennutzungsplanänderung übernommen und als Flächen für Gewinnung von Bodenschätzen mit der Zweckbestimmung: Gas gekennzeichnet. Diese Nachrichtliche Übernahme erfolgt aus der Tiefbohrverordnung BVOT § 9 Abs. 1 der Bergverordnung für Tiefbohrungen, Untergrundspeicher und für die Gewinnung von Bodenschätzen durch Bohrungen im Land Niedersachsen und wird durch die Rundverfügung Nr. 4.72 Az.: 02/05-B III d 4.5-II vom 30.11.2005 konkretisiert. Diese Rundverfügung als Teil der Begründung angehängt.

Änderungsbereich 4 und 5

Die Darstellung von 2 Biotopen wird aufgehoben.

Änderungsbereich 6

Um dem kommunalen Planungsziel der Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsbereiches Rechnung zu tragen, wird innerhalb des Geltungsbereiches der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes südlich der Königstraße eine Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Änderungsbereich 10

Die bisherige Wohnbaufläche südöstlich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule wird als Fläche für Gemeinbedarf für kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen.

Änderungsbereich 11

Die vorhandene Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz wird nach Nordwesten erweitert.

Änderungsbereich 12 und 13

Als Arrondierung des vorhandenen Siedlungsbereiches werden entlang der Marderstraße die Wohnbauflächen nach Osten hin erweitert. Im Süden des Änderungsbereiches 12 soll neben der Entwicklung von Bauplätzen im rückwärtigen Bereich ein Regenwasserrückhaltebecken erstellt werden, an dem auch das Baugebiet des Bebauungsplanes V 22 „südlich der Marderstraße“ angeschlossen wird.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Äußere Erschließung

Die Anbindung der Erdgasförderstätte LER Z 4 des Änderungsbereiches Nr. 1 an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt über die Breinermoorer Straße (K 21), der Erdgasförderstätte LER Z 6 des Änderungsbereiches Nr. 2 über die Straße Moorampen und der Erdgasförderstätte LER Z 5 des Änderungsbereiches Nr. 3 über die Collinghorster Straße (B 438).

Die Erschließung des Änderungsbereiches Nr. 4 erfolgt größten Teils über den Grenzweg und teilweise über die Straße Krummspät. Der Änderungsbereich Nr. 5 wird direkt von der Straße Krummspät erschlossen.

Die Anbindung des Änderungsbereiches Nr. 6 erfolgt direkt von der Königstraße (K 60).

Der Änderungsbereich Nr. 10 wird im Westen von der Straße Am Denkmal und von Osten von der Ahornstraße an das öffentliche Verkehrssystem angeschlossen.

Die Sportplatzerweiterung des Änderungsbereiches Nr. 11 wird über den vorhandenen Sportplatz von der Straße Süderhörner Gaste aus erschlossen.

Die Anbindung der Änderungsbereich Nr. 12 und 13 erfolgt direkt von der Marderstraße an das öffentliche Verkehrssystem.

- **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 Änderungsbereiches 1 bis 10 erfolgt über den Wasserversorgungsverband Overledingen und des Änderungsbereiches 11 bis 13 über den Wasserverband Hümmling.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Leer durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem abgeleitet, sofern es nicht auf unversiegelten Grundstücksflächen versickert.

- **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.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),

- PlanzVO (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatSchG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 09.01.2013 gem. § 2 Abs. 4 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 20.06.2013. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 11.06.2013 durch die Tagespresse.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.10.2013 bis 02.12.2013 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

7.2.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 27.03.2014 die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung beschlossen.

Westoverledingen, den

Der Bürgermeister
Eberhard Lüpkes

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 10. Flächennutzungsplanänderung erfolgte durch den Fachbereich 3 - Bauen und Planen - der Gemeinde Westoverledingen.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Rundverfügung Nr. 4.72 Az.: 02/05-B III d 4.5-II vom 30.11.2005
Für Sicherheitsabstände von Bohrungen, hier: Süßgasbohrung